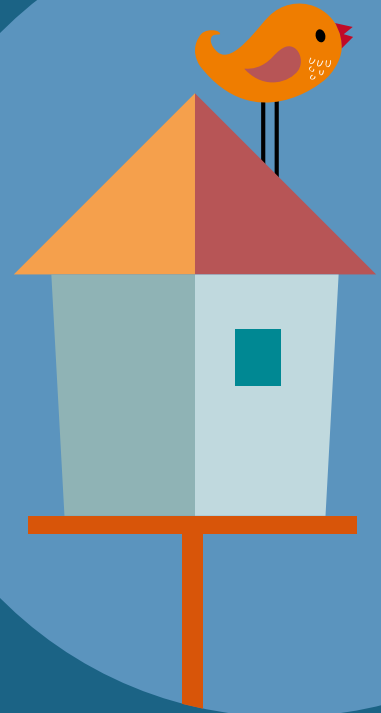


2020



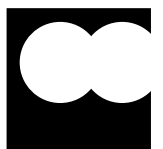
El coste de la emancipación residencial en Euskadi

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGUKO ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA OBSERVATORIO VASCO
DE LA JUVENTUD

978-84-457-3631-9



9 788445 736319

2020



El coste de la emancipación residencial en Euskadi

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

BERDINTASUN, JUSTIZIA
ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,
JUSTICIA Y POLÍTICAS SOCIALES

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2022

Un registro bibliográfico de esta obra puede consultarse
en el catálogo de la Biblioteca General del Gobierno Vasco:
https://www.katalogoak.euskadi.eus/cgi-bin_q81a/abnetclop?SUBC=VEJ/J0001

Edición:

1ª, enero 2022

Tirada:

40 ejemplares

Internet:

www.euskadi.eus

Autor:

Joffre López Oller

Coordinación:

Observatorio Vasco de la Juventud

Maquetación:

Dirección de Comunicación
Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales

Impresión:

Servicio de Imprenta y Reprografía del Gobierno Vasco

D.L.:

LG G 00011-2022

ISBN:

978-84-457-3631-9



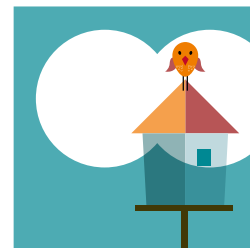
SUMARIO

INTRODUCCIÓN

Bloque I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

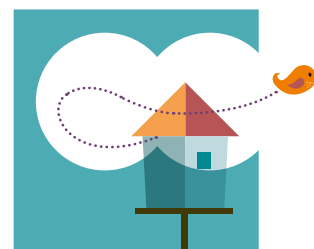
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra



Bloque II:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler
8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre
9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre



Bloque III:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad
12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler



RESULTADOS MÁS DESTACADOS

ANEXOS

Anexo I:

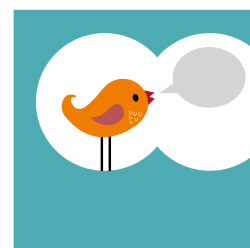
DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

Anexo II:

FUENTES DE LOS DATOS Y OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

Anexo III:

LOS VALORES DE LOS INDICADORES ENTRE LAS PERSONAS MENORES DE 30 AÑOS



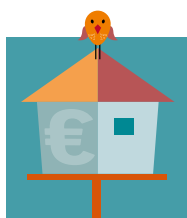
Introducción

El acceso a una vivienda es uno de los aspectos que definen el logro de la autonomía en la juventud y el paso definitivo a la vida adulta. En esta colección se trata de cuantificar en indicadores el coste monetario que afrontan teóricamente las personas jóvenes para emanciparse en solitario. Y decimos teóricamente porque se basan en valores medios, independientemente de las casuísticas individuales.

Concretamente se calculan doce indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre y a la vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Los datos, y su evolución para el periodo 2016-2020 (esto es, tras la aprobación de la Ley de vivienda en 2015¹), se presentan para el conjunto de Euskadi y cada uno de sus territorios históricos. Además, se muestran desagregados por sexo y grupos de edad.

10 indicadores de acceso a la vivienda libre

El coste de acceso a la vivienda se obtiene poniendo en relación los sueldos medios que cobran las personas jóvenes asalariadas de entre 18 y 34 años con el precio de las viviendas en el mercado libre en un año dado.

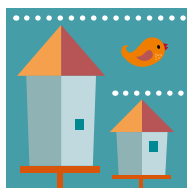


El **coste de acceso a la vivienda libre**, sea en propiedad o en alquiler, indica el esfuerzo económico que debería hacer una persona joven asalariada para hacer frente, en solitario, al pago de la primera cuota de la hipoteca o de la primera mensualidad de un alquiler a precio de mercado libre.

Se expresa como el porcentaje del sueldo neto que una persona joven asalariada necesita dedicar para el pago del primer vencimiento de una hipoteca suscrita por una vivienda tipo o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o con los importes medios de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en el registro de fianzas del Gobierno Vasco ese año. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.



El **precio máximo tolerable** indica, en euros, el precio que tendría que tener una vivienda en el mercado libre para que la primera mensualidad de la cuota hipotecaria o la renta de alquiler supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual.



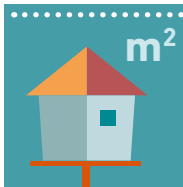
La **diferencia entre el precio de venta o la renta de alquiler de mercado y el precio máximo tolerable** permite detectar la brecha, en euros, entre el precio medio de los contratos de compraventa o de alquiler en el mercado libre y aquello a lo que puede acceder una persona joven asalariada en solitario, sin dedicar más del 30 % de su salario al pago de la vivienda.

¹ Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda [en línea] Disponible en:
<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf> [Consulta: 09/11/2021]

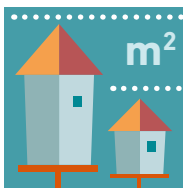


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda, de acuerdo a los precios medios de los contratos de compraventa o alquiler, destinando inicialmente el 30% de su salario neto mensual.

Los ocho indicadores relativos al coste de acceso a la vivienda libre (cuatro referidos a la compra y cuatro al alquiler) se complementan con dos más que se calculan únicamente para la vivienda en propiedad. Ambos hacen referencia a la superficie de la vivienda y no se obtienen en el caso del alquiler porque se desconoce, para cada uno de los años estudiados, el dato de la superficie media de las viviendas que se alquilan.



La **superficie máxima tolerable de compra** es aquella que debería tener una vivienda libre para que el pago de la primera cuota hipotecaria no superara el 30% del sueldo neto mensual.



La **diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra** indica, en metros cuadrados, la diferencia entre el tamaño medio de las viviendas que se venden en el mercado libre y el tamaño de vivienda al que podría acceder una persona asalariada joven en solitario destinando a ello el 30 % de su salario neto.

2 indicadores de acceso a la vivienda protegida

Estos indicadores ofrecen el contrapunto que suponen las políticas públicas de vivienda. La vivienda protegida, en propiedad o alquiler, constituye una ayuda para la emancipación de la juventud asalariada, ya que las condiciones de los pisos protegidos se adaptan mejor a sus posibilidades de financiación.



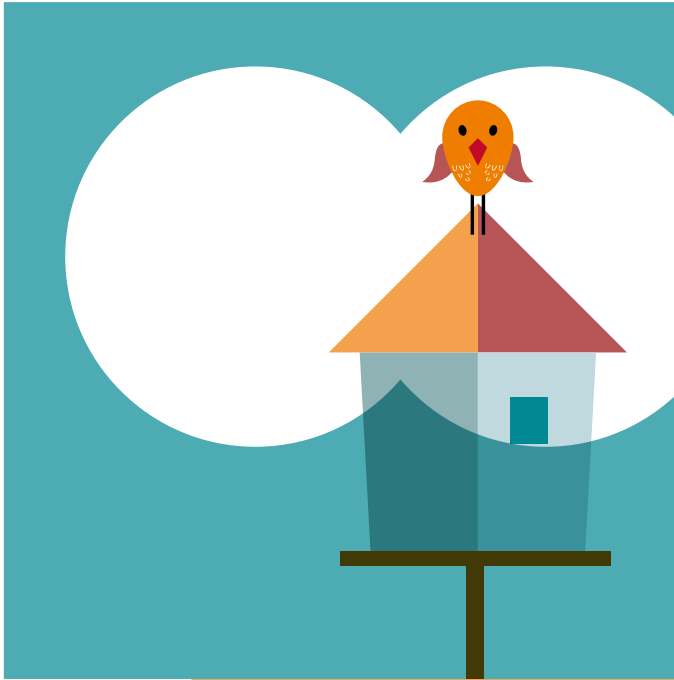
El **coste de acceso a un piso protegido en propiedad** refleja la proporción del salario medio neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago de la primera cuota de la hipoteca para la compra en solitario de un piso protegido.

El **coste de acceso a un piso protegido en alquiler** muestra el porcentaje del salario medio neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago en solitario de la renta de alquiler de un piso protegido.

Otros datos

Además de estos indicadores, calculados para la juventud asalariada de 18 a 34 años, los anexos proporcionan información sobre los datos en los que se basan, aportan explicaciones relativas a las fuentes y a aspectos metodológicos a tener en cuenta y también dan cuenta de qué valores tendrían estos mismos indicadores si los calculamos solo para las personas menores de 30 años.

Bloque I



Indicadores
de acceso a
la vivienda
libre en
propiedad



Indicadores de acceso a la vivienda libre en propiedad

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad **58,7 %**

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre **114.254 €**

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra **109.150 €**

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre **95,5 %**

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre **45,8 m²**

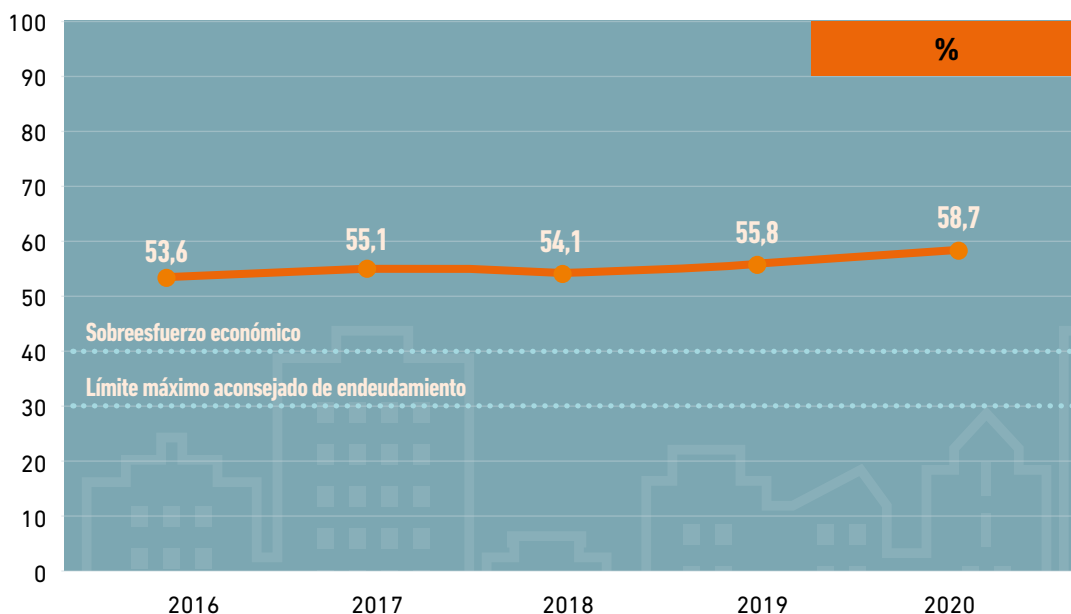
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra **47,6 m²**

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera cuota de un préstamo hipotecario para la adquisición en solitario de una vivienda en el mercado libre (incluyendo pisos, tanto nuevos como usados, y viviendas unifamiliares).

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi (%/salario neto)



Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

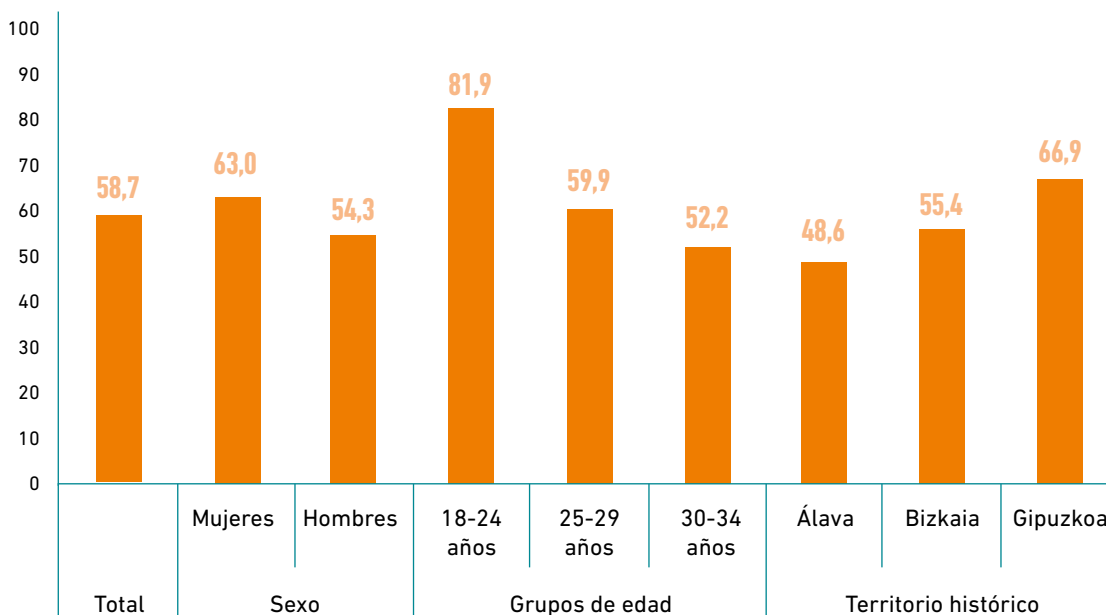


Tabla 1. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

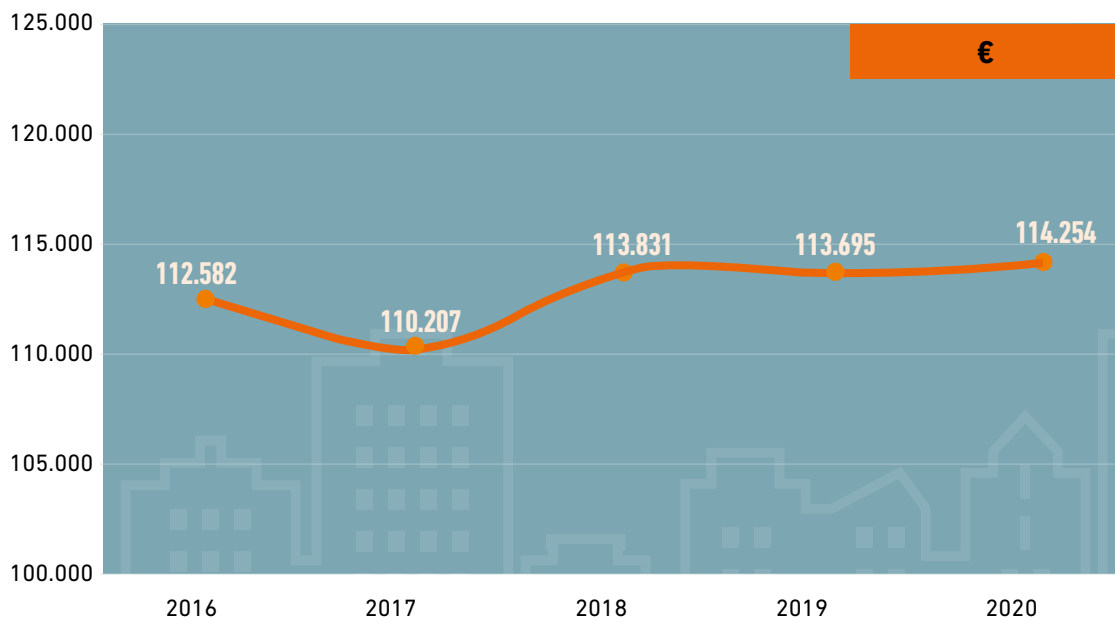
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total	2016	53,6	41,0	52,2	61,0
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7
	2020	58,7	48,6	55,4	66,9
Mujeres 18-34 años	2016	59,7	45,6	58,1	67,9
	2017	60,6	47,5	57,3	71,3
	2018	60,0	48,4	58,0	67,0
	2019	61,6	50,1	58,9	69,2
	2020	63,0	53,6	59,5	71,9
Hombres 18-34 años	2016	50,0	38,1	48,6	56,8
	2017	51,0	40,0	48,3	60,0
	2018	50,9	40,4	49,2	56,8
	2019	53,5	43,2	51,2	60,1
	2020	54,3	46,2	51,3	61,9
18-24 años	2016	79,5	60,7	77,3	90,5
	2017	80,4	63,1	76,1	94,7
	2018	78,5	62,1	76,0	87,7
	2019	77,4	64,7	74,1	87,0
	2020	81,9	67,8	77,3	93,4
25-29 años	2016	59,1	45,1	57,5	67,2
	2017	60,5	47,5	57,3	71,2
	2018	57,6	47,6	55,8	64,4
	2019	57,9	48,4	55,4	65,1
	2020	59,9	49,6	56,6	68,3
30-34 años	2016	50,2	38,3	48,8	57,1
	2017	51,5	40,4	48,7	60,6
	2018	50,4	41,6	48,8	56,3
	2019	50,9	42,5	48,7	57,2
	2020	52,2	43,2	50,9	61,4

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

DEFINICIÓN:

Precio que debería tener la vivienda libre, nueva o usada, para que la primera cuota de un préstamo hipotecario para su compra supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años.

Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en Euskadi (en euros)



Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

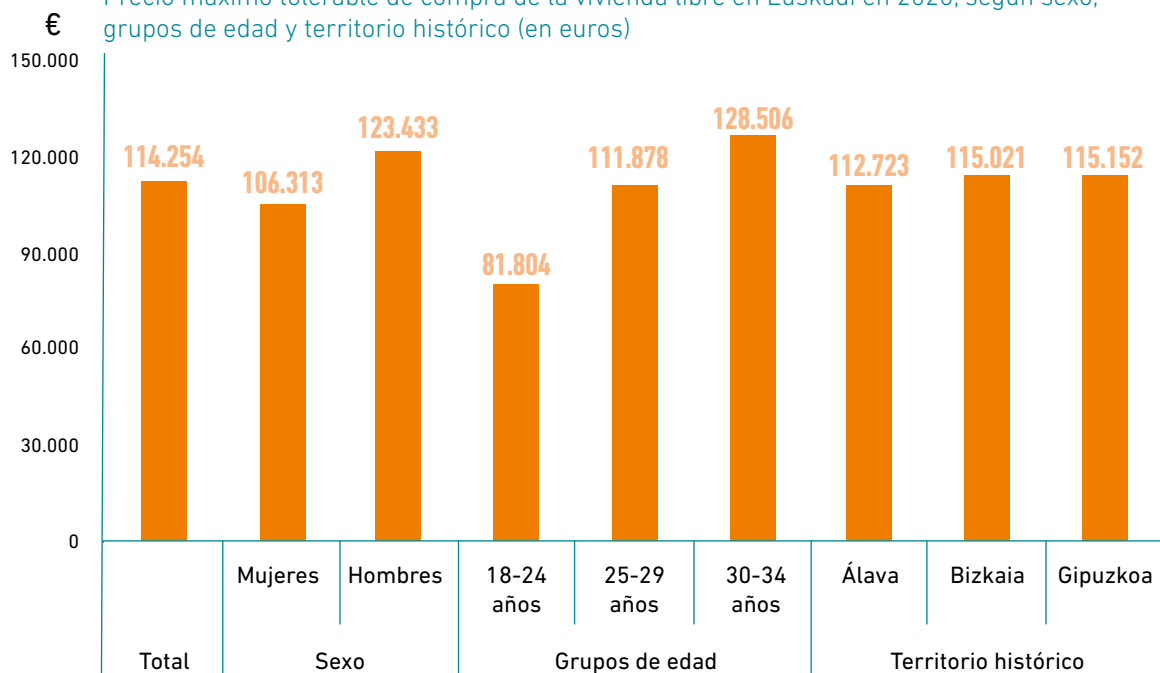


Tabla 2. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

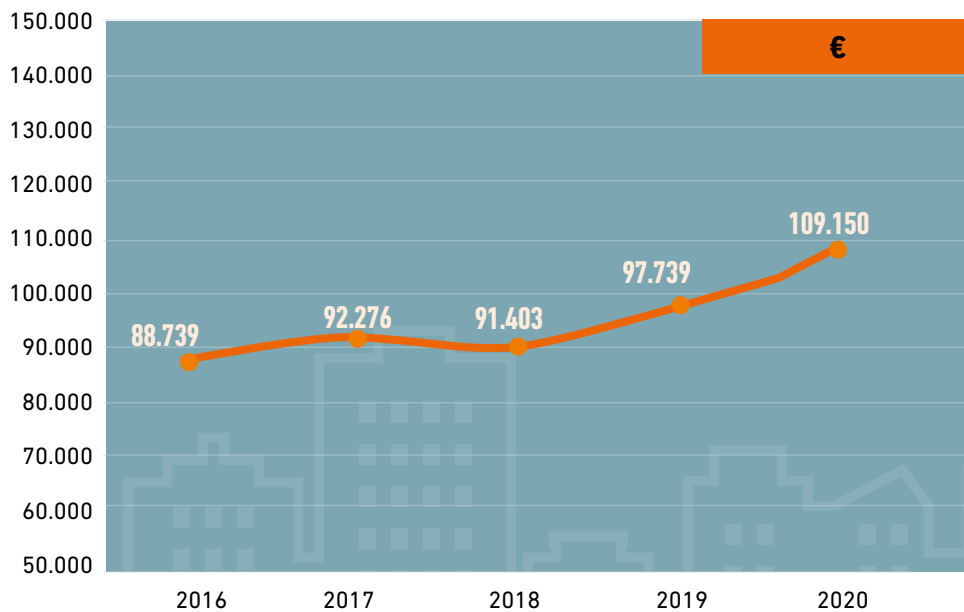
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2016	112.582	112.785	113.347	111.277
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588
	2020	114.254	112.723	115.021	115.152
Mujeres 18-34 años	2016	101.146	101.328	101.833	99.973
	2017	100.314	100.495	100.995	99.151
	2018	102.675	100.806	103.365	103.482
	2019	102.990	101.707	103.682	103.799
	2020	106.313	102.109	107.028	107.149
Hombres 18-34 años	2016	120.911	121.129	121.732	119.509
	2017	119.103	119.318	119.912	117.722
	2018	121.059	120.793	121.873	122.011
	2019	118.489	117.972	119.285	119.421
	2020	123.433	118.552	124.262	124.403
18-24 años	2016	75.961	76.098	76.477	75.080
	2017	75.553	75.689	76.066	74.677
	2018	78.443	78.539	78.970	79.060
	2019	81.921	78.682	82.472	82.565
	2020	81.804	80.708	82.353	82.447
25-29 años	2016	102.234	102.418	102.928	101.048
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240
	2018	106.811	102.588	107.529	107.651
	2019	109.513	105.182	110.248	110.373
	2020	111.878	110.379	112.629	112.757
30-34 años	2016	120.404	120.621	121.222	119.008
	2017	118.003	118.216	118.805	116.635
	2018	122.182	117.350	123.003	123.142
	2019	124.649	119.719	125.486	125.628
	2020	128.506	126.784	125.257	125.399

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

DEFINICIÓN:

Diferencia, en euros, entre el precio medio de venta de la vivienda libre (nueva o usada) y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera cuota del préstamo hipotecario le supusiera destinar, como máximo, el 30 % de su salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en Euskadi (en euros)



Diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

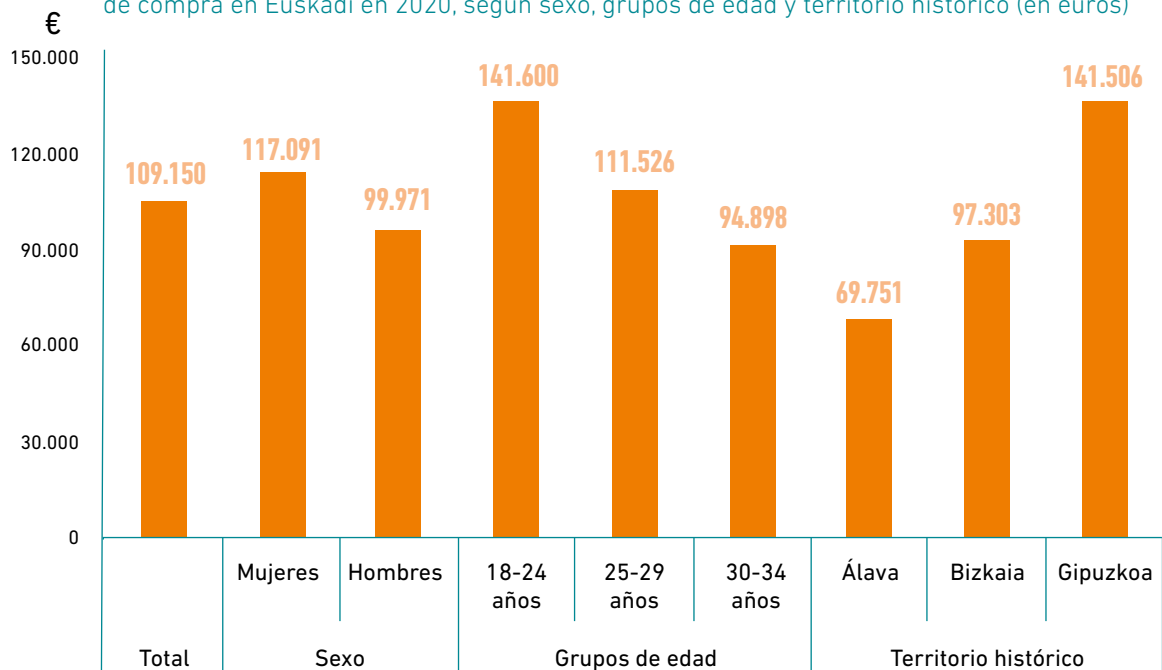


Tabla 3. Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

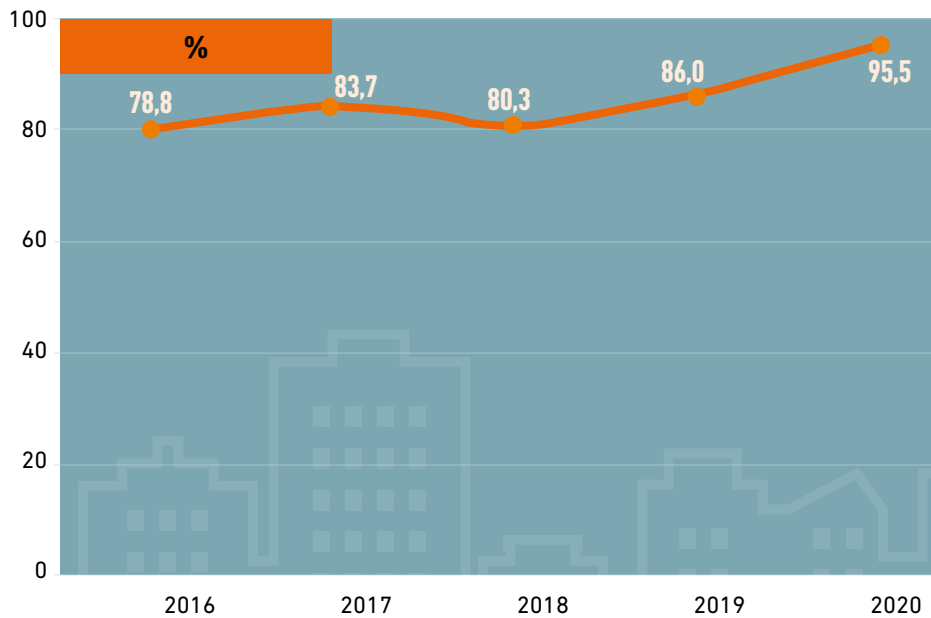
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2016	88.739	41.183	83.820	115.133
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781
	2020	109.150	69.751	97.303	141.506
Mujeres 18-34 años	2016	100.175	52.640	95.334	126.437
	2017	102.169	58.696	92.034	136.459
	2018	102.559	61.829	96.641	127.681
	2019	108.444	68.053	99.994	135.570
	2020	117.091	80.365	105.296	149.509
Hombres 18-34 años	2016	80.410	32.839	75.435	106.901
	2017	83.380	39.873	73.117	117.888
	2018	84.175	41.842	78.133	109.152
	2019	92.945	51.788	84.391	119.948
	2020	99.971	63.922	88.062	132.255
18-24 años	2016	125.360	77.870	120.690	151.330
	2017	126.930	83.502	116.963	160.933
	2018	126.791	84.096	121.036	152.103
	2019	129.513	91.078	121.204	156.804
	2020	141.600	101.766	129.971	174.211
25-29 años	2016	99.087	51.550	94.239	125.362
	2017	102.079	58.606	91.943	136.370
	2018	98.423	60.047	92.477	123.512
	2019	101.921	64.578	93.428	128.996
	2020	111.526	72.095	99.695	143.901
30-34 años	2016	80.917	33.347	75.945	107.402
	2017	84.480	40.975	74.224	118.975
	2018	83.052	45.285	77.003	108.021
	2019	86.785	50.041	78.190	113.741
	2020	94.898	55.690	87.067	131.259

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle pagar la primera cuota de un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda (nueva o usada) en el mercado libre, destinando como máximo el 30 % de su sueldo.

Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre en Euskadi (%/salario neto)



Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

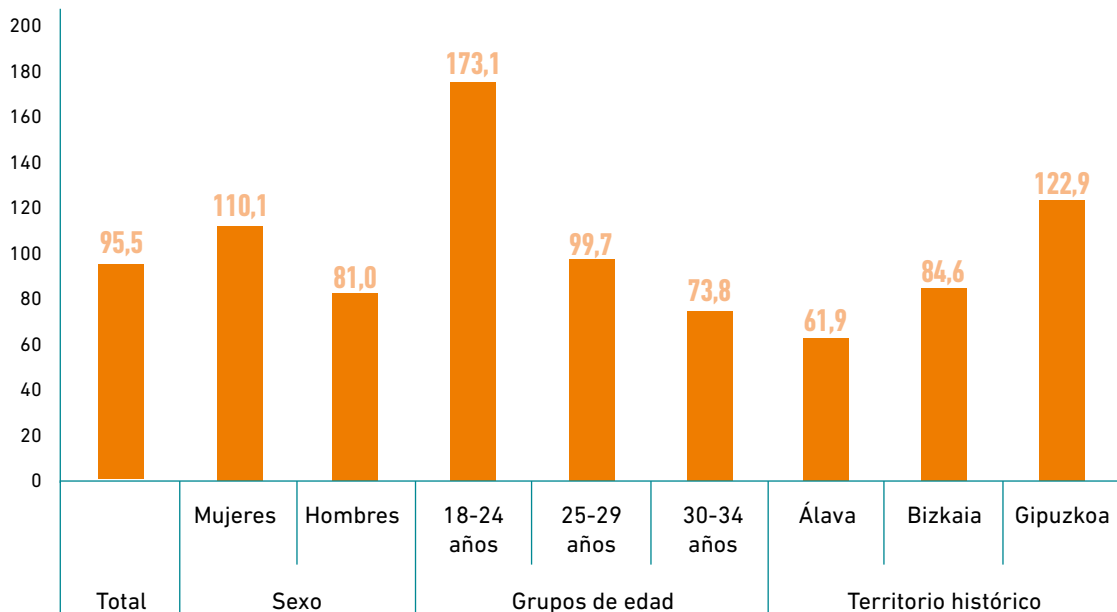


Tabla 4. Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

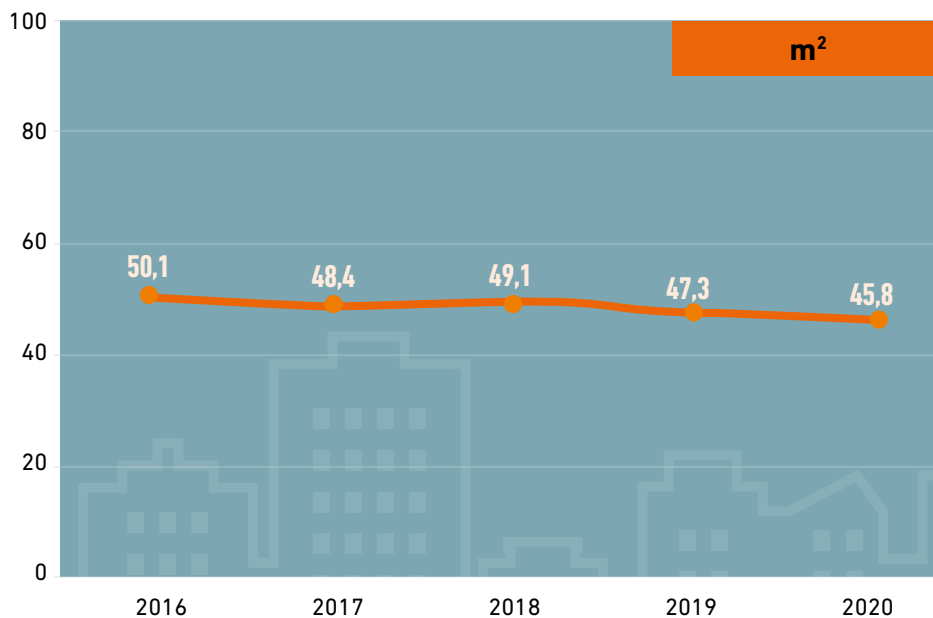
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2016	78,8	36,5	74,0	103,5
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9
	2020	95,5	61,9	84,6	122,9
Mujeres 18-34 años	2016	99,0	51,9	93,6	126,5
	2017	101,8	58,4	91,1	137,6
	2018	99,9	61,3	93,5	123,4
	2019	105,3	66,9	96,4	130,6
	2020	110,1	78,7	98,4	139,5
Hombres 18-34 años	2016	66,5	27,1	62,0	89,5
	2017	70,0	33,4	61,0	100,1
	2018	69,5	34,6	64,1	89,5
	2019	78,4	43,9	70,7	100,4
	2020	81,0	53,9	70,9	106,3
18-24 años	2016	165,0	102,3	157,8	201,6
	2017	168,0	110,3	153,8	215,5
	2018	161,6	107,1	153,3	192,4
	2019	158,1	115,8	147,0	189,9
	2020	173,1	126,1	157,8	211,3
25-29 años	2016	96,9	50,3	91,6	124,1
	2017	101,7	58,3	91,0	137,4
	2018	92,1	58,5	86,0	114,7
	2019	93,1	61,4	84,7	116,9
	2020	99,7	65,3	88,5	127,6
30-34 años	2016	67,2	27,6	62,6	90,2
	2017	71,6	34,7	62,5	102,0
	2018	68,0	38,6	62,6	87,7
	2019	69,6	41,8	62,3	90,5
	2020	73,8	43,9	69,5	104,7

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Superficie en metros cuadrados construidos que debería tener como máximo la vivienda libre para que su compra (a precio de mercado) por parte de una persona joven asalariada de 18 a 34 años no le suponga destinar más del 30 % de su salario neto mensual al pago de la primera cuota del préstamo hipotecario.

Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre en Euskadi (en m²)



Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre en Euskadi en 2020 según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

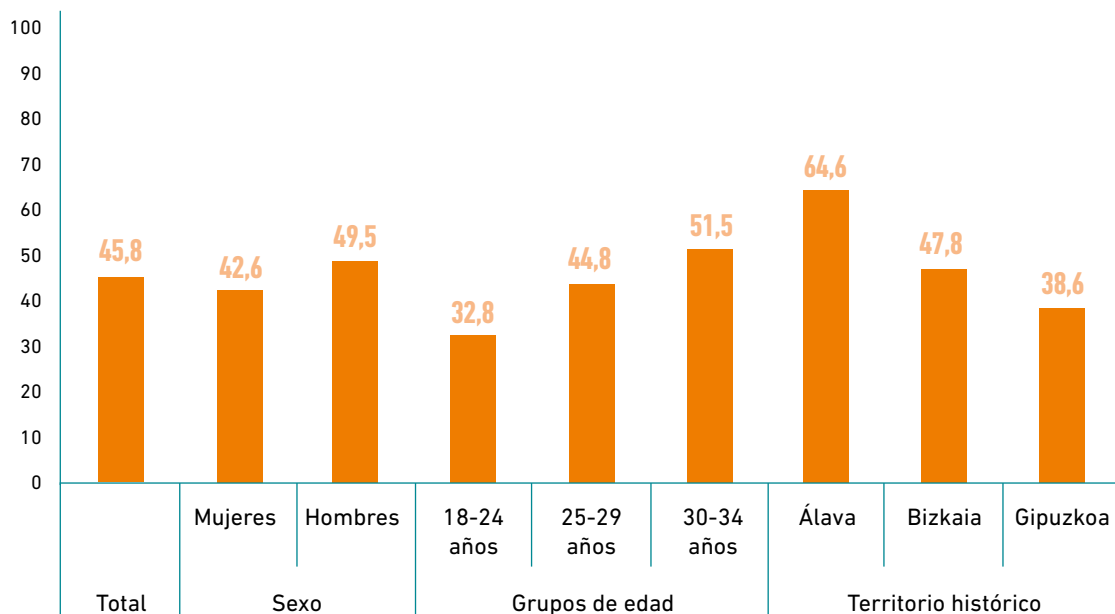


Tabla 5. Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

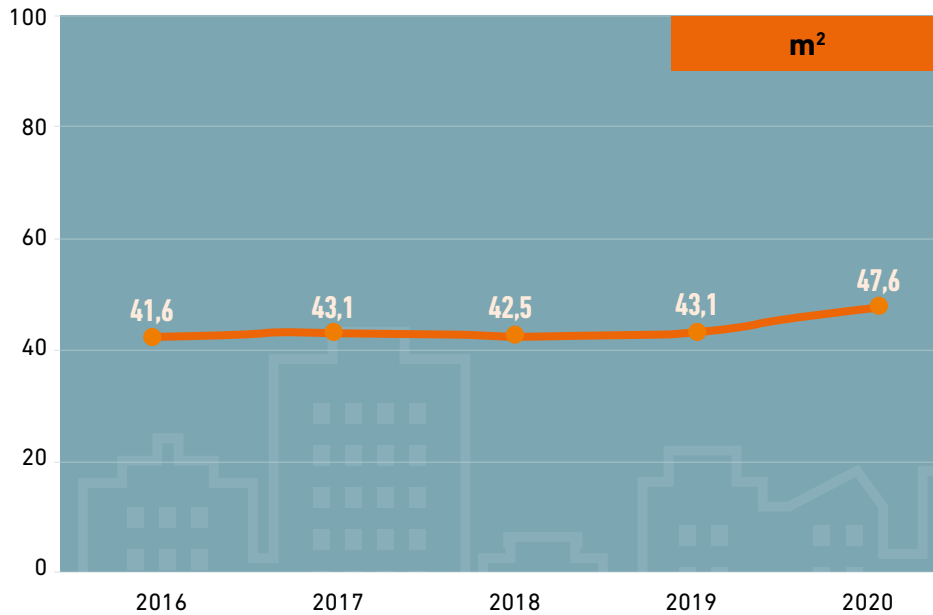
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2016	50,1	72,1	52,2	41,8
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9
	2020	45,8	64,6	47,8	38,6
Mujeres 18-34 años	2016	45,0	64,8	46,9	37,5
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4
	2019	42,9	58,7	45,0	36,2
	2020	42,6	58,5	44,5	35,9
Hombres 18-34 años	2016	53,8	77,4	56,0	44,9
	2017	52,3	73,3	55,5	42,2
	2018	52,3	72,2	54,6	44,1
	2019	49,3	68,1	51,8	41,6
	2020	49,5	67,9	51,7	41,7
18-24 años	2016	33,8	48,7	35,2	28,2
	2017	33,2	46,5	35,2	26,7
	2018	33,9	47,0	35,4	28,5
	2019	34,1	45,4	35,8	28,8
	2020	32,8	46,2	34,2	27,6
25-29 años	2016	45,5	65,5	47,4	37,9
	2017	44,1	61,8	46,8	35,5
	2018	46,1	61,3	48,2	38,9
	2019	45,6	60,7	47,8	38,5
	2020	44,8	63,2	46,8	37,8
30-34 años	2016	53,6	77,1	55,8	44,7
	2017	51,8	72,6	55,0	41,8
	2018	52,7	70,2	55,1	44,5
	2019	51,9	69,1	54,5	43,8
	2020	51,5	72,6	52,1	42,0

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

DEFINICIÓN:

Diferencia, en metros cuadrados construidos, entre la superficie media de las viviendas libres transmitidas ante notario y la superficie máxima tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera cuota del préstamo hipotecario le supusiera, como máximo, el 30% del salario medio neto mensual.

Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi (en m²)



Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

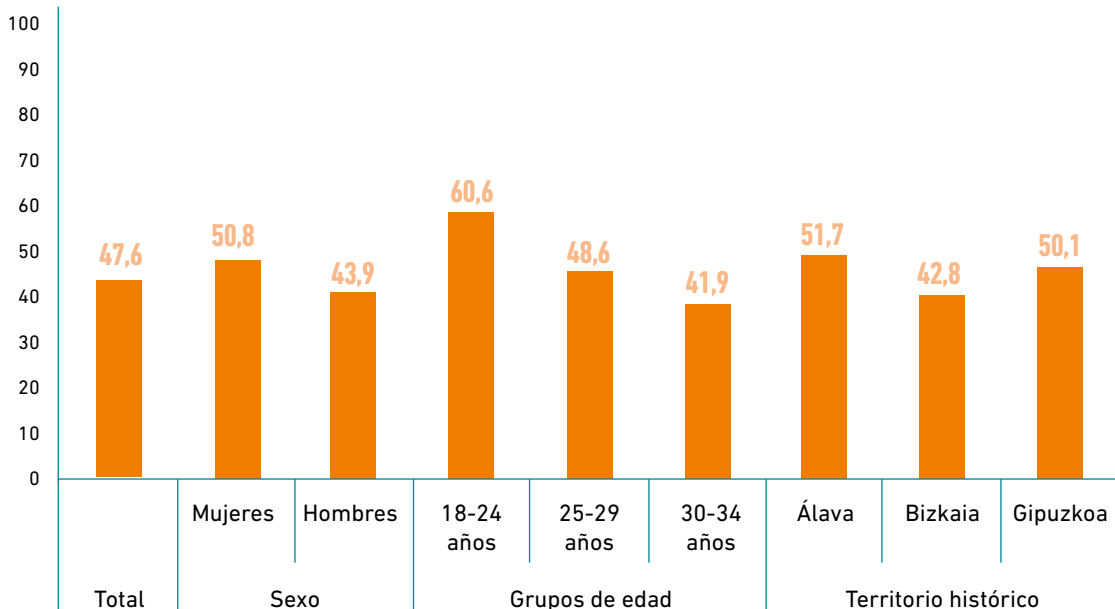


Tabla 6. Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Total	2016	41,6	30,9	40,4	44,1	
	2017	43,1	37,3	40,6	46,1	
	18-34 años	2018	42,5	40,8	41,3	42,8
		2019	43,1	41,8	40,8	44,8
		2020	47,6	51,7	42,8	50,1
Mujeres	2016	46,7	38,2	45,7	48,4	
	2017	47,5	43,4	45,2	49,6	
	2018	47,3	45,9	46,3	46,8	
	2019	47,5	46,1	45,5	48,5	
	2020	50,8	57,8	46,1	52,8	
Hombres	2016	37,9	25,6	36,6	41,0	
	2017	39,2	31,8	36,4	42,9	
	2018	39,3	34,0	38,0	40,1	
	2019	41,1	36,7	38,7	43,1	
	2020	43,9	48,4	38,9	47,0	
18-24 años	2016	57,9	54,3	57,4	57,7	
	2017	58,3	58,6	56,7	58,4	
	2018	57,7	59,2	57,2	55,7	
	2019	56,3	59,4	54,7	55,9	
	2020	60,6	70,1	56,4	61,1	
25-29 años	2016	46,2	37,5	45,2	48,0	
	2017	47,4	43,3	45,1	49,6	
	2018	45,5	44,9	44,4	45,3	
	2019	44,8	44,1	42,7	46,2	
	2020	48,6	53,1	43,8	50,9	
30-34 años	2016	38,1	25,9	36,8	41,2	
	2017	39,7	32,5	36,9	43,3	
	2018	38,9	36,0	37,5	39,7	
	2019	38,5	35,7	36,0	40,9	
	2020	41,9	43,7	38,5	46,7	



Bloque II



Indicadores
de acceso a la
vivienda libre
en alquiler



Indicadores de acceso a la vivienda libre en alquiler

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler **54,7 %**

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre **389 €**

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler **320 €**

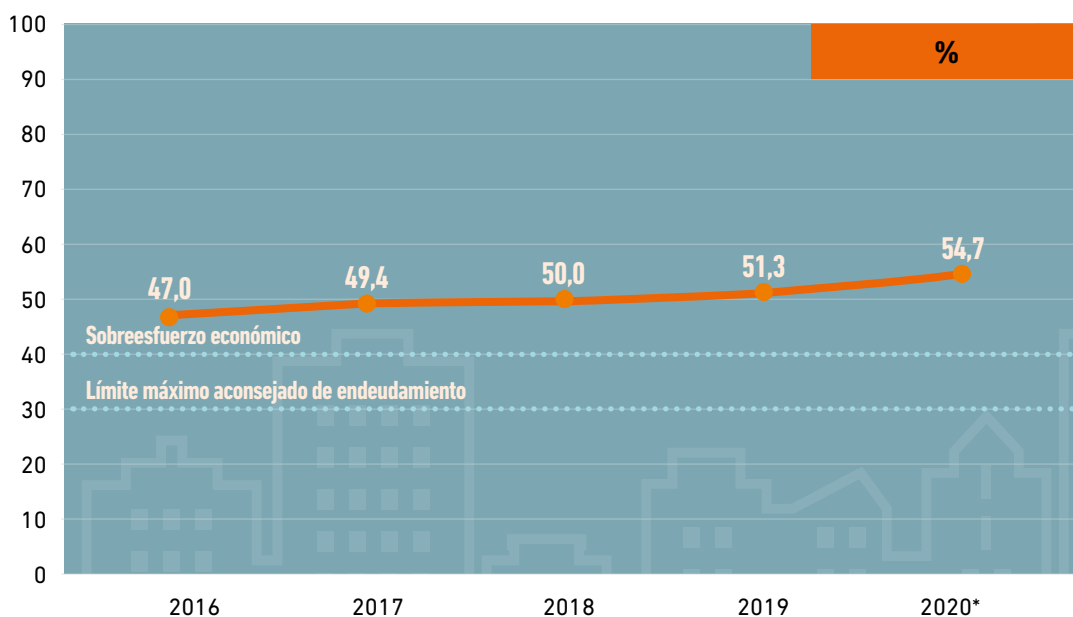
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre **82,4 %**

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

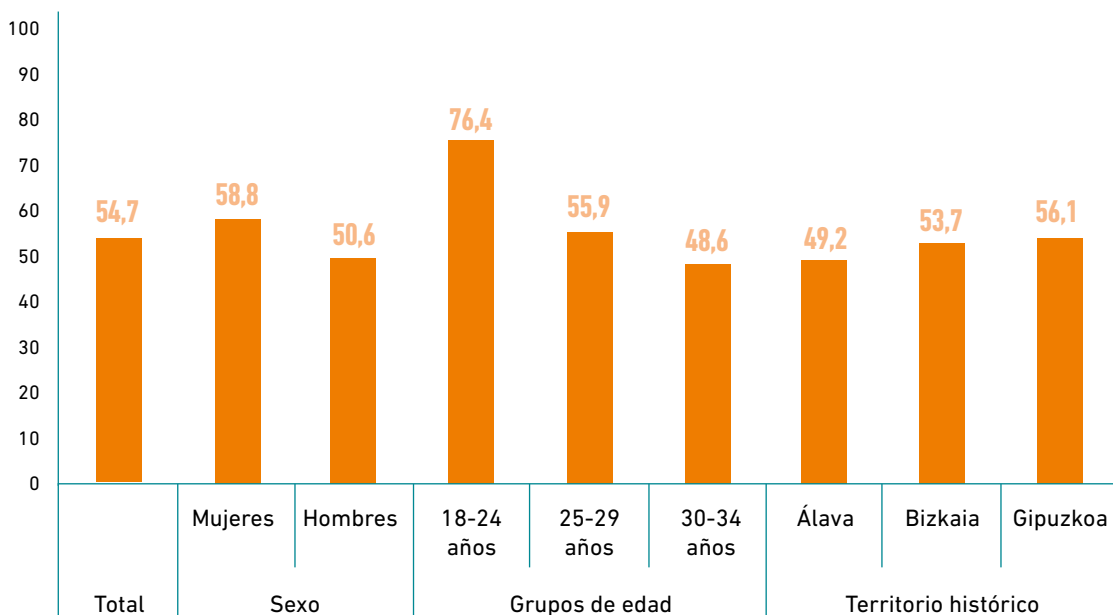
DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago en solitario del alquiler de una vivienda en el mercado libre (sin contar con otros gastos adicionales como fianzas, altas de suministros, honorarios de intermediarios...).

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler en Euskadi (%/salario neto)



Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler en Euskadi en 2020*, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)



* Los datos de 2020 son provisionales.

Tabla 7. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Total	2016	47,0	40,6	47,7	48,8	
	2017	49,4	43,1	49,9	51,4	
	18-34 años	2018	50,0	46,2	50,0	51,3
		2019	51,3	48,3	51,0	52,9
		2020*	54,7	49,2	53,7	56,1
Mujeres	2016	52,3	45,2	53,1	54,4	
	2017	54,3	47,4	54,8	56,5	
	2018	55,4	50,1	55,4	56,9	
	2019	56,7	51,9	56,3	58,4	
	2020*	58,8	54,3	57,7	60,3	
Hombres	2016	43,8	37,8	44,4	45,5	
	2017	45,7	39,9	46,2	47,5	
	2018	47,0	41,8	47,0	48,2	
	2019	49,3	44,7	48,9	50,7	
	2020*	50,6	46,8	49,7	51,9	
18-24 años	2016	69,7	60,1	70,7	72,4	
	2017	72,1	62,9	72,8	75,0	
	2018	72,5	64,3	72,5	74,4	
	2019	71,3	67,1	70,8	73,4	
	2020*	76,4	68,7	75,0	78,3	
25-29 años	2016	51,8	44,7	52,5	53,8	
	2017	54,2	47,3	54,8	56,4	
	2018	53,3	49,2	53,3	54,6	
	2019	53,3	50,2	52,9	54,9	
	2020*	55,9	50,2	54,9	57,3	
30-34 años	2016	44,0	37,9	44,6	45,7	
	2017	46,1	40,3	46,6	48,0	
	2018	46,6	43,0	46,6	47,8	
	2019	46,8	44,1	46,5	48,2	
	2020*	48,6	43,7	49,3	51,5	

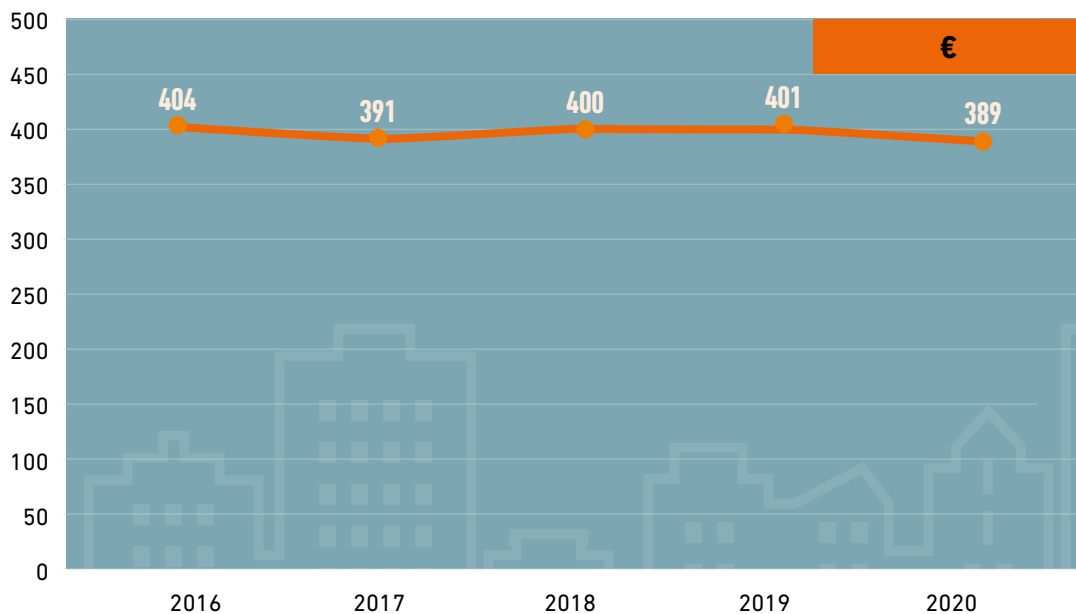
* Los datos de 2020 son provisionales.

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Renta que debería tener la vivienda libre en alquiler para que el pago supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual para una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años.

Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en Euskadi (en euros)



Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

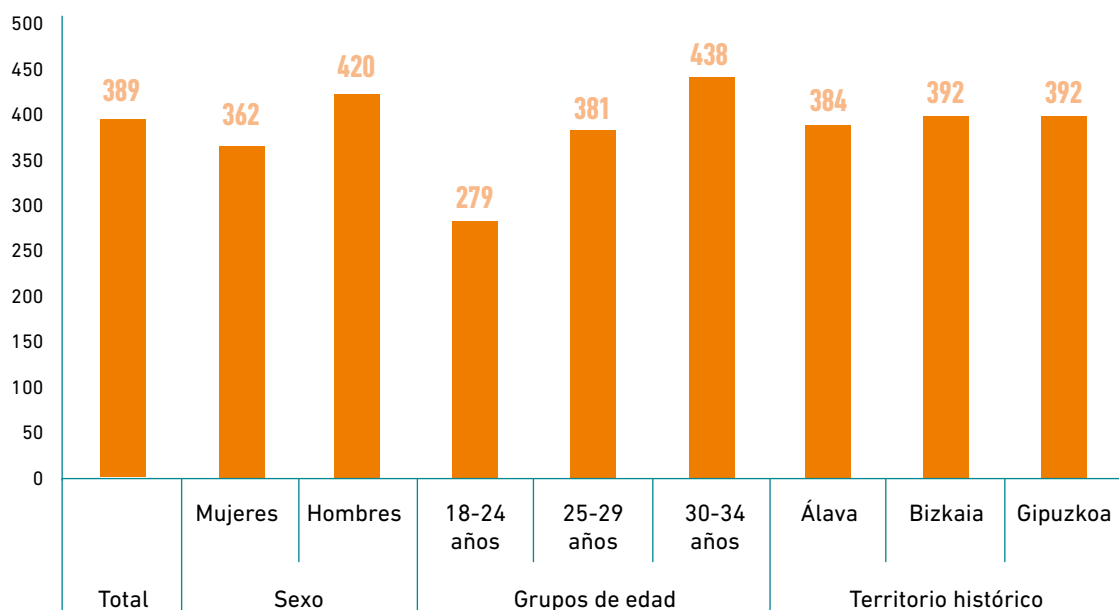


Tabla 8. Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

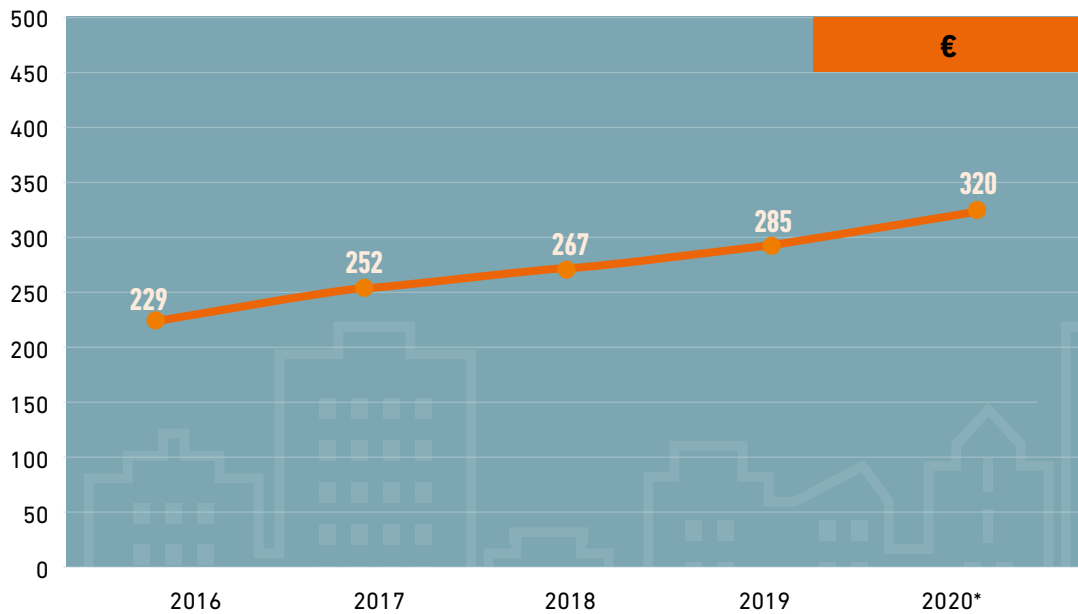
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Total	2016	404	405	407	399	
	2017	391	391	393	386	
	18-34 años	2018	400	385	403	404
		2019	401	385	403	404
		2020	389	384	392	392
Mujeres	2016	363	364	366	359	
	2017	355	356	358	351	
	18-34 años	2018	361	355	364	364
		2019	363	358	365	366
		2020	362	348	364	365
Hombres	2016	434	435	437	429	
	2017	422	423	425	417	
	18-34 años	2018	426	425	429	429
		2019	417	416	420	421
		2020	420	404	423	424
18-24 años	2016	273	273	275	270	
	2017	268	268	270	265	
	2018	276	276	278	278	
	2019	289	277	291	291	
	2020	279	275	280	281	
25-29 años	2016	367	368	370	363	
	2017	356	356	358	352	
	2018	376	361	378	379	
	2019	386	371	388	389	
	2020	381	376	383	384	
30-34 años	2016	432	433	435	427	
	2017	418	419	421	413	
	2018	430	413	433	433	
	2019	439	422	442	443	
	2020	438	432	426	427	

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler

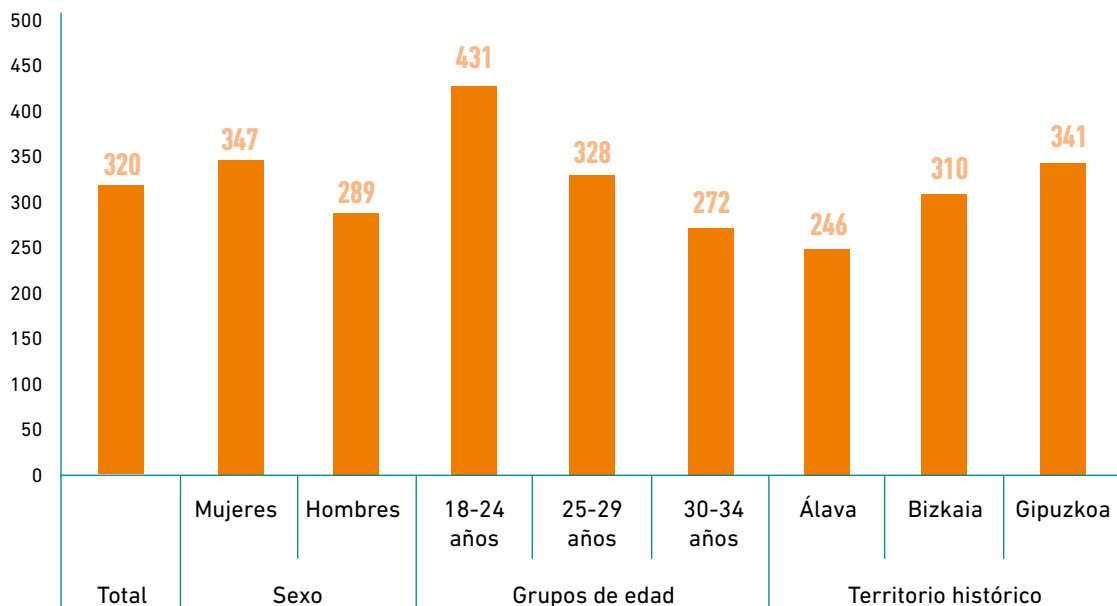
DEFINICIÓN:

Diferencia en euros entre la renta media de la vivienda libre de alquiler y la renta máxima tolerable para una persona joven asalariada a quien el pago del alquiler le supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler en Euskadi (en euros)



Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler en Euskadi en 2020*, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)



* Los datos de 2020 son provisionales.

Tabla 9. Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total	2016	229	143	240	251
	2017	252	171	261	275
	2018	267	208	269	286
	2019	285	235	282	308
	2020*	320	246	310	341
Mujeres 18-34 años	2016	270	184	281	291
	2017	288	206	296	310
	2018	306	238	308	326
	2019	323	261	320	346
	2020*	347	282	337	368
Hombres 18-34 años	2016	199	113	210	221
	2017	221	140	229	244
	2018	241	167	243	261
	2019	268	204	265	291
	2020*	289	226	278	309
18-24 años	2016	361	274	372	381
	2017	375	294	384	396
	2018	391	316	394	412
	2019	397	342	395	421
	2020*	431	355	421	452
25-29 años	2016	266	180	277	288
	2017	287	206	296	309
	2018	291	231	293	311
	2019	300	249	297	323
	2020*	328	254	318	349
30-34 años	2016	201	115	212	223
	2017	225	144	233	248
	2018	237	179	239	257
	2019	246	198	243	269
	2020*	272	198	275	306

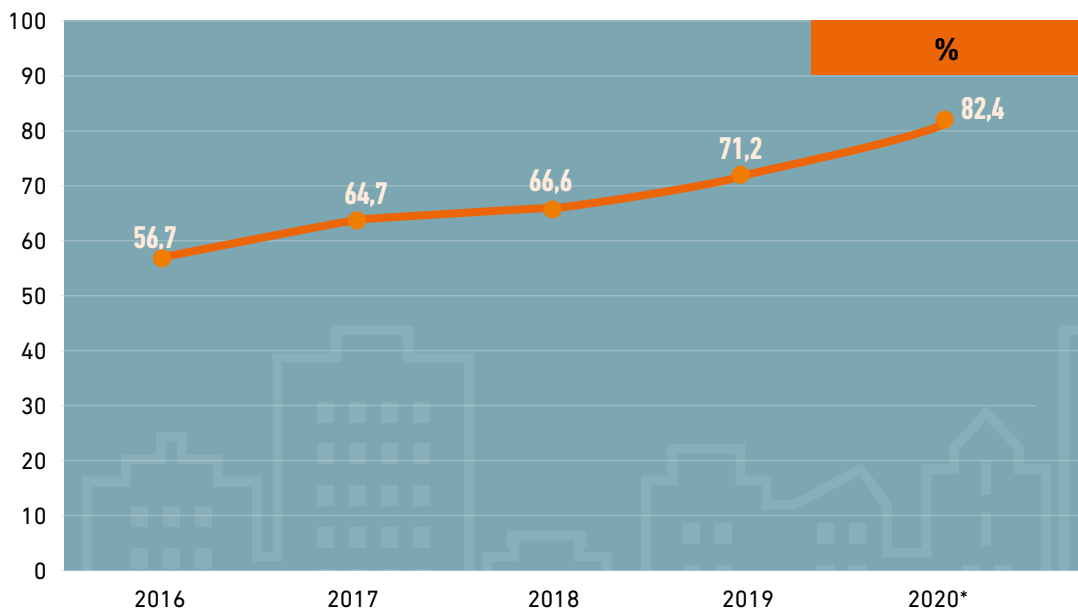
* Los datos de 2020 son provisionales.

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

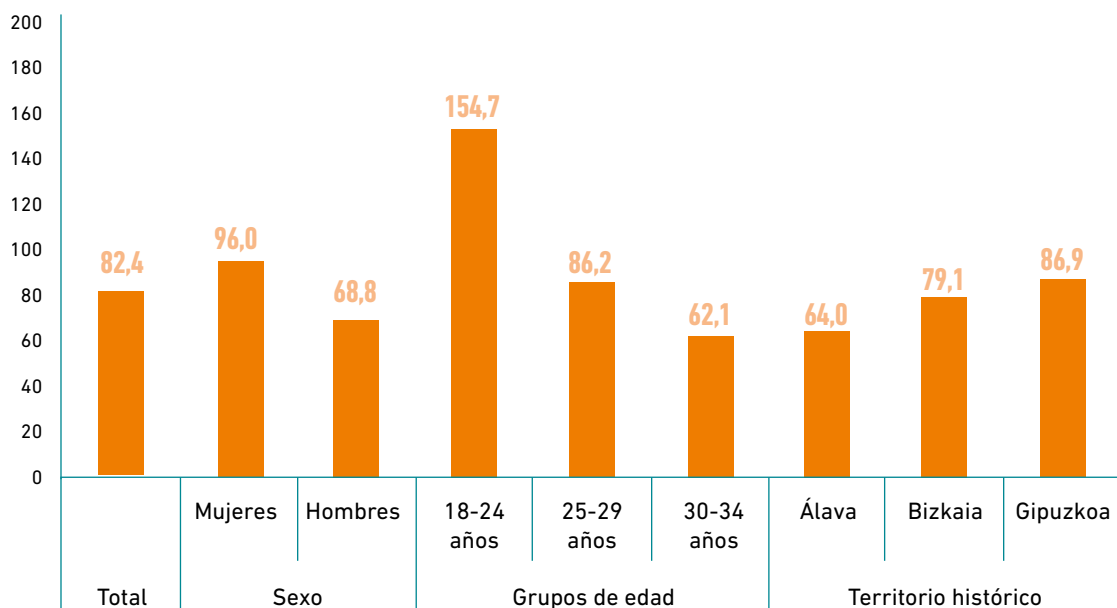
DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle destinar como máximo el 30% de su salario neto mensual al pago de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre en Euskadi (%/salario neto)



Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2020*, según sexo, grupos de edad y Territorio Histórico (% / salario neto)



* Los datos de 2020 son provisionales.

Tabla 10. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total	2016	56,7	35,3	59,0	62,8
	2017	64,7	43,8	66,3	71,3
	2018	66,6	54,0	66,6	70,9
	2019	71,2	61,1	70,0	76,3
	2020*	82,4	64,0	79,1	86,9
Mujeres 18-34 años	2016	74,4	50,6	76,9	81,2
	2017	80,9	58,0	82,7	88,2
	2018	84,7	67,0	84,7	89,5
	2019	88,9	72,9	87,6	94,6
	2020*	96,0	81,0	92,5	100,9
Hombres 18-34 años	2016	45,9	26,0	48,0	51,6
	2017	52,4	33,0	53,9	58,5
	2018	56,7	39,4	56,7	60,7
	2019	64,2	49,1	63,1	69,1
	2020*	68,8	55,9	65,8	73,0
18-24 años	2016	132,3	100,5	135,6	141,3
	2017	140,2	109,7	142,6	149,8
	2018	141,8	114,3	141,8	148,0
	2019	137,5	123,5	135,9	144,6
	2020*	154,7	129,0	150,2	161,1
25-29 años	2016	72,6	49,0	75,0	79,3
	2017	80,7	57,8	82,6	88,0
	2018	77,6	64,1	77,6	82,2
	2019	77,7	67,2	76,5	83,0
	2020*	86,2	67,5	82,9	90,9
30-34 años	2016	46,5	26,5	48,6	52,2
	2017	53,8	34,3	55,3	60,0
	2018	55,2	43,5	55,2	59,2
	2019	56,1	46,9	55,0	60,8
	2020*	62,1	45,8	64,5	71,6

* Los datos de 2020 son provisionales.

Bloque III



Indicadores
de acceso a
la vivienda
protegida



Indicadores de acceso a la vivienda protegida

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad **28,9 %**

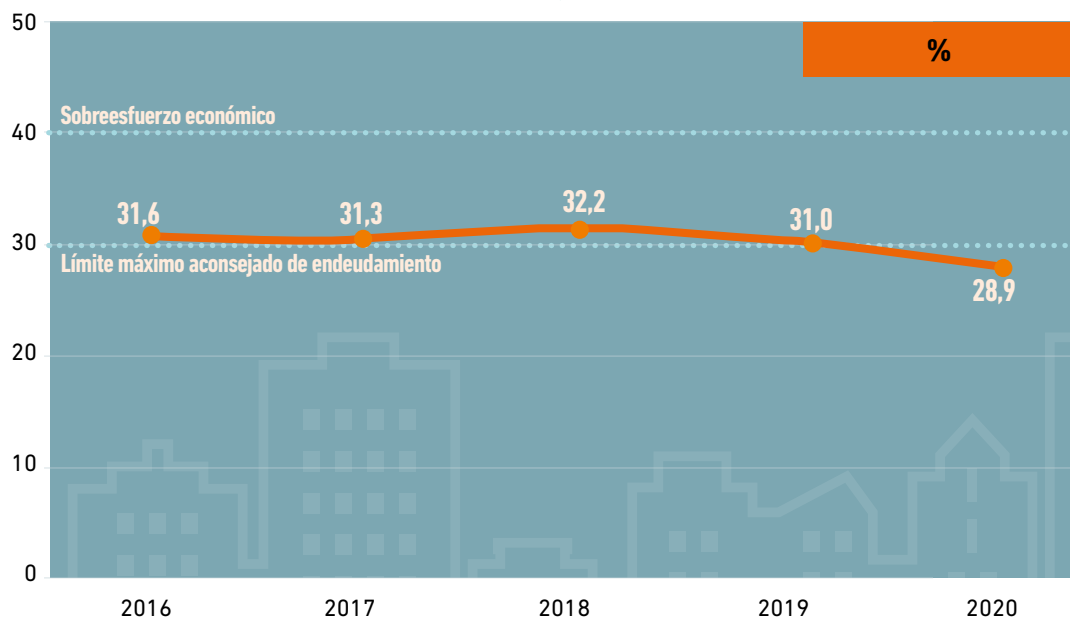
12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler **27,2 %**

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera cuota de un préstamo hipotecario para la adquisición en solitario de un piso protegido.

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad en Euskadi (%/salario neto)



Coste de acceso a un piso protegido en propiedad en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

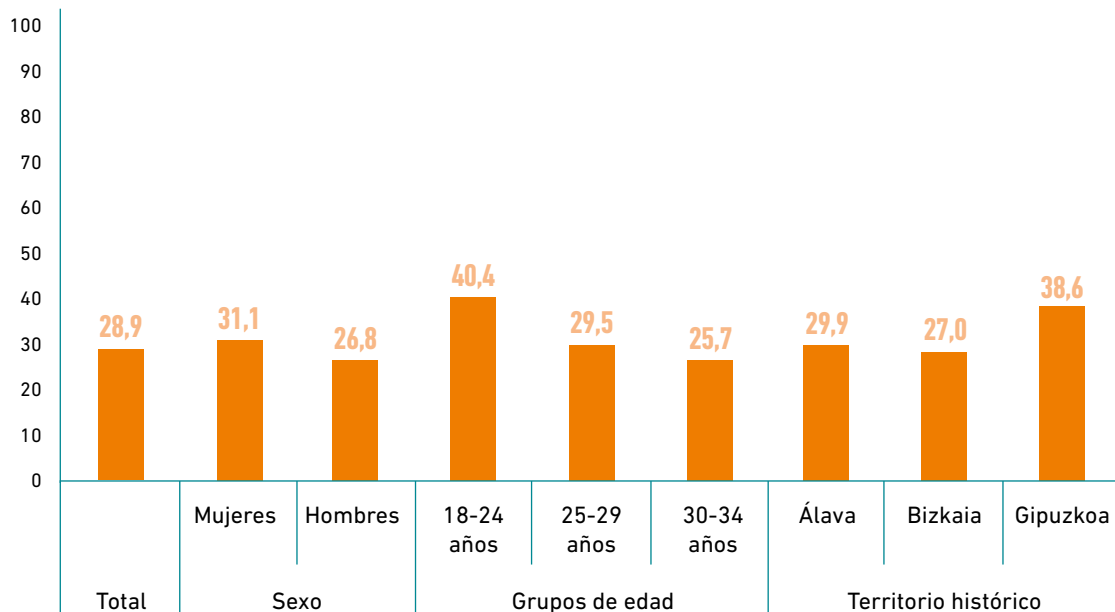


Tabla 11. Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

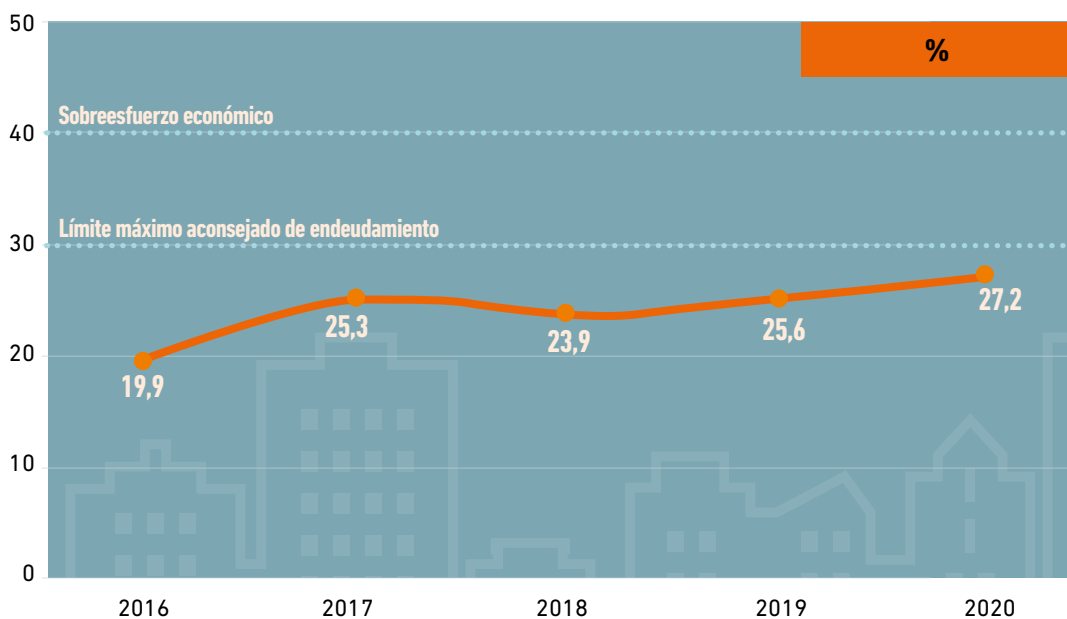
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total	2016	31,6	28,3	30,2	34,2
	2017	31,3	29,6	30,0	32,2
	2018	32,2	32,9	32,6	33,5
	2019	31,0	31,6	30,6	37,7
	2020	28,9	29,9	27,0	38,6
Mujeres 18-34 años	2016	35,2	31,5	33,6	38,1
	2017	34,3	32,5	33,0	35,4
	2018	35,7	35,7	36,1	37,1
	2019	34,3	34,0	33,8	41,6
	2020	31,1	33,0	29,0	41,5
Hombres 18-34 años	2016	29,4	26,3	28,1	31,9
	2017	28,9	27,4	27,8	29,8
	2018	30,3	29,8	30,6	31,5
	2019	29,8	29,3	29,4	36,2
	2020	26,8	28,4	25,0	35,7
18-24 años	2016	46,9	41,9	44,7	50,8
	2017	45,6	43,2	43,8	47,0
	2018	46,7	45,8	47,3	48,6
	2019	43,1	43,9	42,5	52,3
	2020	40,4	41,8	37,7	53,9
25-29 años	2016	34,8	31,2	33,2	37,7
	2017	34,3	32,5	32,9	35,4
	2018	34,3	35,1	34,7	35,7
	2019	32,2	32,8	31,8	39,1
	2020	29,5	30,5	27,6	39,4
30-34 años	2016	29,6	26,5	28,2	32,0
	2017	29,2	27,6	28,0	30,1
	2018	30,0	30,7	30,4	31,2
	2019	28,3	28,9	27,9	34,4
	2020	25,7	26,6	24,8	35,4

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago en solitario del alquiler de un piso protegido (sin contar con los demás gastos que puede acarrear la formalización del contrato de alquiler).

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler en Euskadi (%/salario neto)



Coste de acceso a un piso protegido en alquiler en Euskadi en 2020, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

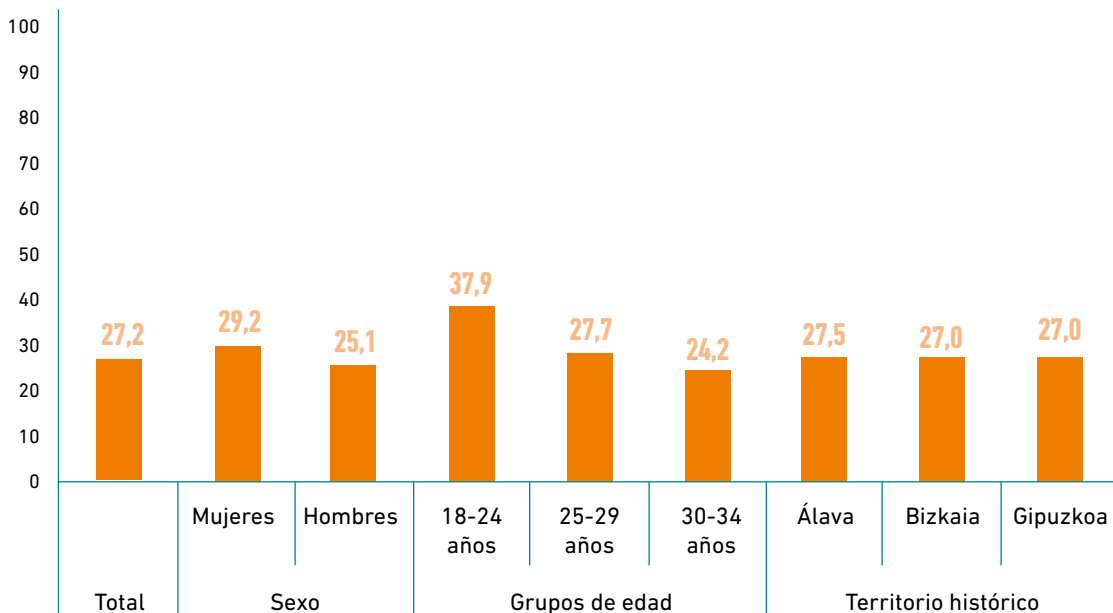
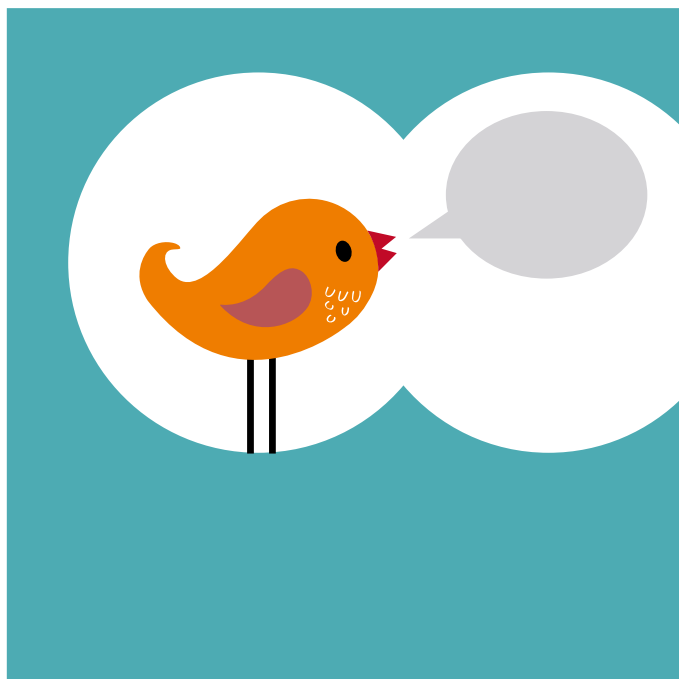


Tabla 12. Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total	2016	19,9	19,9	19,8	20,1
	2017	25,3	25,3	25,1	25,6
	2018	23,9	24,9	23,7	23,7
	2019	25,6	26,6	25,4	25,4
	2020	27,2	27,5	27,0	27,0
Mujeres 18-34 años	2016	22,1	22,1	22,0	22,4
	2017	27,8	27,8	27,6	28,1
	2018	26,5	27,0	26,3	26,3
	2019	28,3	28,6	28,1	28,0
	2020	29,2	30,4	29,0	29,0
Hombres 18-34 años	2016	18,5	18,5	18,4	18,7
	2017	23,4	23,4	23,3	23,7
	2018	22,5	22,5	22,3	22,3
	2019	24,6	24,7	24,4	24,4
	2020	25,1	26,2	25,0	24,9
18-24 años	2016	29,5	29,4	29,3	29,8
	2017	36,9	36,8	36,7	37,3
	2018	34,7	34,6	34,4	34,4
	2019	35,5	37,0	35,3	35,2
	2020	37,9	38,5	37,7	37,6
25-29 años	2016	21,9	21,9	21,8	22,2
	2017	27,8	27,7	27,6	28,1
	2018	25,5	26,5	25,3	25,3
	2019	26,6	27,7	26,4	26,4
	2020	27,7	28,1	27,6	27,5
30-34 años	2016	18,6	18,6	18,5	18,8
	2017	23,6	23,6	23,5	23,9
	2018	22,3	23,2	22,1	22,1
	2019	23,3	24,3	23,2	23,2
	2020	24,2	24,5	24,8	24,7



Resultados más destacados



A continuación, se detallan los principales resultados de cada uno de los 12 indicadores que incluye el estudio. A la hora de interpretar los resultados hay que tener en cuenta que la construcción de los indicadores implica un ejercicio simultáneo de abstracción y simplificación, por lo que difícilmente pueden llegar a identificar casuísticas individuales. Por un lado, se parte del supuesto de que se cobra el salario medio y, por otro, de que las viviendas se adquieren o alquilan al precio medio de mercado o de las viviendas protegidas, según el caso, obviando, por tanto, las diferencias salariales y los diferentes precios de alquiler o compraventa según el tipo de vivienda, si es nueva o usada, su estado de conservación, su localización, etc. Pero la bondad de estos indicadores reside en la capacidad de mostrar la evolución de las posibilidades económicas de adquirir o alquilar una vivienda en solitario, comparando distintos ámbitos territoriales.

También debe subrayarse que el acceso a una vivienda no solo depende de factores monetarios (salario y precio de vivienda), ya que se trata de un proceso en el que intervienen otros factores como pueden ser la oferta de vivienda, las trayectorias laborales de las personas jóvenes y las facilidades que las entidades financieras den para acceder a préstamos hipotecarios y sus condiciones, entre otros. Sin embargo, abordar cómo evolucionan estos dos grandes factores, el mercado de trabajo y el mercado de la vivienda, ayuda a comprender las mayores o menores dificultades objetivas con las que se topan las personas jóvenes cuando deciden emprender su salida del hogar familiar.

Además, para contextualizar los datos de 2020, hay que tener en cuenta que, con la llegada de la pandemia de la COVID-19, y las consecuencias que ha acarreado en ámbitos no estrictamente sanitarios (mercado de trabajo, mercado inmobiliario, pautas de movilidad, estrategias familiares, condiciones de habitabilidad...), el año 2020 ha supuesto una ruptura de algunas de las pautas que se venían desarrollando en los años precedentes.

La población joven ha sido uno de los colectivos en los que con mayor virulencia se han manifestado las consecuencias de la crisis socioeconómica derivadas de la pandemia, dada la mayor vulnerabilidad que ya arrastraban las personas jóvenes desde años anteriores. Desde el punto de vista laboral, este impacto se ha materializado en el hecho de que, en el período más álgido de parálisis en el mercado laboral y de mayor cobertura de los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE), entre marzo y junio de 2021², las personas jóvenes fueron las más afectadas por el súbito incremento del paro y, a su vez, las que, proporcionalmente, más pudieron acogerse a las ayudas previstas para las personas afectadas por ERTes, gracias a la flexibilización de los requisitos que previamente les impedían acceder a las prestaciones por desempleo³. Además, entre las personas jóvenes que conservaron su empleo, se constató una reducción salarial en términos netos del 2,8 %⁴.

Por otro lado, el precio de la vivienda libre en Euskadi aumentó un 5,7 % anual, en el caso de las compraventas, y un 3,4 % en el caso de las rentas de alquiler.

Todo ello aceleró la pauta descendente de la capacidad de la juventud para emanciparse, incluso cuando la creación de empleo empezó a recuperarse a lo largo de la segunda mitad de año. La tasa de emancipación de la juventud de Euskadi de 18 a 34 años en 2020 fue del 35,1 % (3,4 puntos porcentuales inferior a la de 2019).

² Según los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), en junio de 2020 en Euskadi había 60.276 personas beneficiarias de la prestación contributiva de empleo, por suspensión y desempleo parcial a raíz de un ERTE. Un año más tarde, en junio de 2021, apenas 1.383 personas.

³ INSTITUTO DE LA JUVENTUD Y CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (2020). Juventud en riesgo. *Análisis de las consecuencias socioeconómicas de la COVID-19 sobre la población joven en España*. Informe 2 [en línea]. Disponible en: <<http://www.injuve.es/observatorio/formacion-empleo-y-vivienda/consecuencias-economicas-covid-19-en-la-juventud-informe-2>> [Consulta: 28/09/2021].

⁴ En esta disminución, tal y como subrayó el propio Instituto Nacional de Estadística (INE), influyó el hecho de que las prestaciones que recibieron las personas ocupadas afectadas por ERTE no computaron como salario. Ver: <<https://www.ine.es/daco/daco42/etcl/etcl0220.pdf>> [Consulta: 27/09/2021].

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

2020 no fue un año especialmente propicio para una persona joven para adquirir una vivienda libre. Al contexto laboral negativo, que se tradujo en una reducción salarial en términos netos, hay que añadir el incremento del precio de la vivienda libre en Euskadi. Como consecuencia de ello, el coste económico necesario para adquirir una vivienda libre, esto es, el porcentaje del salario que una persona joven debería destinar para afrontar el pago de la primera cuota de la hipoteca contratada para la financiación de la compra de una vivienda libre se situó en el 58,7 %, casi tres puntos más que en 2019 (55,8 %) y eso sin tener en cuenta, por tanto, los gastos adicionales, como el ahorro previo para sufragar el importe de la entrada, que ya de por sí excluyen a muchas personas jóvenes de cualquier tentativa de aspirar a la compra de una vivienda.

Obviamente, los colectivos con menores salarios (y, a su vez, con menor presencia en el mercado de trabajo) deberían asumir un coste aun mayor para adquirir una vivienda libre: para las mujeres jóvenes el coste ascendería hasta el 63,0 % de su salario neto y para las personas de 18 a 24 años, hasta el 81,9 % del mismo. A medida que aumenta la edad y los salarios medios, el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad baja, pero, aun así, se mantiene por encima del 50 %.

Las desigualdades territoriales en el acceso de la juventud a una vivienda libre mediante compra son destacadas; en Gipuzkoa, donde los precios medios de compraventa de las viviendas libres son más elevados que la media de Euskadi, las personas jóvenes deberían destinar el 66,9 % de su sueldo al pago de la cuota hipotecaria, mientras que en Álava (donde los precios de las viviendas en venta son más baratos) deberían destinar el 48,6 % del sueldo.

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

El precio máximo tolerable de compra es el resultado de estimar el valor máximo que debería tener una vivienda para que el importe de la primera cuota de la hipoteca contratada para su pago supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual de una persona joven que se decidiera a comprar en solitario. Ese límite del 30 % no es arbitrario, dado que es uno de los criterios que emplean las entidades financieras para evaluar la viabilidad de una solicitud de préstamo. Este indicador, por tanto, obvia el valor real de las viviendas y hace una estimación teórica teniendo en cuenta los salarios medios de la juventud y las condiciones de los préstamos hipotecarios.

En 2020 el precio máximo que podría financiar una persona joven en Euskadi sin riesgo inicial de sobreendeudamiento y, asumiendo, claro está, que reúne todas las garantías previas necesarias (ahorro previo, estabilidad de ingresos, etc.) es de 114.254 euros. Este precio máximo tolerable se ha mantenido muy similar al registrado en 2018 y 2019. Esta estabilidad podría parecer sorprendente, ya que los tipos de interés efectivos en el mercado hipotecario en 2020 han alcanzado mínimos históricos, pero han coincidido con la subida de los precios de la vivienda y una rebaja salarial. Por lo tanto, a efectos prácticos, ambos elementos se han compensado el uno con el otro dejando el precio máximo tolerable de compra en cifras muy similares en los últimos años.

Apenas hay diferencias entre territorios en relación al precio máximo tolerable, ya que las diferencias de salarios entre unos y otros son escasas y las condiciones financieras las mismas; pero sí se aprecian diferencias entre hombres y mujeres y, sobre todo, entre los distintos grupos de edad, que tienen que ver directamente con la desigualdad en los salarios medios de modo que, por ejemplo, frente a los 81.804 euros que podría asumir como máximo una persona asalariada de 18 a 24 años, una de 30 a 34 años podría aspirar a la compra en solitario de una vivienda con un precio de 128.506 euros.

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

Aunque el precio máximo tolerable de compra por parte de una persona joven en 2020 se ha mantenido más o menos estable respecto a 2018 y 2019, el incremento en el precio medio de compraventa de las viviendas libres ha derivado en un incremento de la diferencia entre ambos precios. Concretamente en Euskadi esta diferencia en 2020 supera los 100.000 euros (109.150 euros). Esto puede suponer una agudización de la exclusión residencial de las personas jóvenes si las viviendas siguen encareciéndose.

Las desigualdades entre territorios históricos son muy destacadas, ya que se parte de una gran disparidad en los precios de compraventa de las viviendas libres en cada uno de ellos. En Gipuzkoa la diferencia entre el precio de mercado y el precio que podría asumir una persona joven en solitario alcanza los 141.506 euros. Esta diferencia es bastante más alta que la registrada en Bizkaia (97.303 euros) y, sobre todo, que la de Álava (69.751 euros).

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

Otra perspectiva desde la que se puede analizar el grado de accesibilidad de una persona joven al mercado de la vivienda consiste en estimar la cuantía del salario que debería percibir para que pudiera comprar en solitario una vivienda en el mercado libre al precio de compraventa actual, sin tener que dedicar más del 30 % de su sueldo mensual al pago de la primera cuota del préstamo hipotecario suscrito para tal compra, y comparar dicho salario necesario con el salario que, de media, se ingresa actualmente. A partir de ahí se puede determinar en qué porcentaje debería incrementarse su salario actual para poder acceder a una vivienda libre al precio de mercado actual.

En 2020 una persona joven asalariada debería ver incrementar su salario medio en un 95,5 % para poder comprar en solitario una vivienda en el mercado libre y que el pago de la primera cuota del préstamo hipotecario supusiera el 30 % de su salario mensual. Esto supone que, prácticamente, debería duplicar su salario actual, e incluso una persona de 30 a 34 años que, en principio, percibe un salario superior a la media, debería ver incrementado su sueldo en un 73,8 %. En el caso de la juventud asalariada de 18 a 24 años el incremento necesario alcanza cifras tan inverosímiles como el 173,1 %.

Entre las mujeres (con salarios medios inferiores a los hombres) y en Gipuzkoa (donde las viviendas son, de media, más caras que en el resto de territorios), los incrementos necesarios también superan el 100%.

Estas cifras ayudan a comprender por qué son una minoría las personas jóvenes que se emancipan en solitario.

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

Una persona joven que, con un salario medio, opta por buscar una vivienda libre en propiedad se encuentra con que la mayoría de las ofertas existentes están fuera de su alcance. Esta tesitura es la que recogen los indicadores anteriores. Una alternativa, sin renunciar a la compra, es acceder a viviendas de menor superficie que, en términos absolutos (no relativos por metro cuadrado), suelen tener un menor precio total.

La superficie máxima tolerable de compra se calcula poniendo en relación el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en el mercado libre y el salario medio de la juventud. Así, se estima qué superficie en m² debería tener una vivienda para que su adquisición mediante préstamo hipotecario supusiera destinar como máximo un 30 % del salario mensual al pago de la primera cuota hipotecaria.

En 2020, como consecuencia del incremento de los precios de las viviendas libres, la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi ha seguido descendiendo y se estima en 45,8 m², lo que constituye un tipo de vivienda poco habitual en el mercado libre.

Además, hay notables diferencias entre los territorios históricos: en Álava una persona joven podría comprar en solitario una vivienda de 64,6 m² al precio de mercado actual, en Bizkaia una de 47,8 m² y en Gipuzkoa no llegaría a los 40 m², (38,6 m², exactamente).

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

En Euskadi la superficie construida media de las viviendas objeto de compraventa en el mercado libre apenas ha sufrido variaciones a lo largo de la última década, y en 2020 es de 93,4 m². Si comparamos esta superficie con la máxima que podría adquirir una persona joven sin destinar más del 30 % de su salario al pago de la mensualidad de la hipoteca suscrita para tal compra (45,8 m² en 2020, tal y como hemos visto en el indicador anterior), vemos que hay una diferencia de 47,6 m² entre la superficie media de las viviendas en venta y lo que podría comprar una persona joven en solitario.

La evolución de este indicador también ha sido negativa, ya que la diferencia ha aumentado en los últimos cinco años, pasando de los 41,6 m² de 2016 a los 47,6 m² de 2020.

El análisis por colectivos nos muestra que, entre las mujeres, entre las personas jóvenes menores de 25 años y en Gipuzkoa, pero también en Álava (donde el tamaño medio de las viviendas objeto de compraventa es mayor), las diferencias entre la superficie media de las viviendas libres y la superficie máxima tolerable de compra por parte de una persona joven en solitario superan 50 m².

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

El coste de acceso a una vivienda en alquiler en el mercado libre se calcula en base al precio medio de las fianzas de los contratos de alquiler, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Gobierno Vasco. El depósito de las fianzas en Euskadi es obligatorio para todos los contratos de alquiler formalizados a partir del 26 de septiembre de 2015 de todas las viviendas de uso habitual, todos los arrendamientos para uso distinto de vivienda (incluidos los alquileres de temporada) y también las revisiones de contratos anteriores que se efectúen a partir de esta misma fecha⁵.

Acceder a una vivienda libre en alquiler supone a una persona joven en 2020 destinar más de la mitad de su sueldo al pago de la renta de alquiler (54,7 %). En este caso, las diferencias entre territorios históricos no son tan destacadas como en la compra, pero los valores están por encima del límite de sobreendeudamiento, incluso entre las personas de 30 a 34 años que perciben salarios mayores. Gipuzkoa sigue siendo el territorio donde es más costoso acceder a una vivienda.

Además, el esfuerzo económico que tiene que hacer una persona joven para alquilar una vivienda en solitario se ha incrementado en los últimos años, pasando del 47,0 % de su salario neto en 2016 al 54,7 % en 2020.

8. Renta máxima tolerable de alquiler de la vivienda libre

Al igual que su homónimo en el supuesto de compra, la renta máxima tolerable de alquiler para una vivienda libre expresa el importe mensual que, como máximo, podría pagar una persona sin destinar a ello más del 30 % de su salario neto. Como no intervienen elementos financieros, directamente equivale al 30 % del salario neto y depende, por tanto, de la evolución de los salarios.

Debido a la evolución negativa de los salarios, la renta máxima tolerable de alquiler ha descendido en 2020 y se sitúa por debajo de los 400 euros (389 euros, exactamente). A medida que aumenta la edad aumentan los salarios y con ello la renta máxima tolerable de alquiler (entre las personas de 30 a 34 años sería de 438 euros, frente a los 279 de la juventud asalariada menor de 25 años). Los hombres podrían hacer frente a rentas algo superiores a las que podrían acceder las mujeres.

En cualquier caso, la renta máxima tolerable de alquiler de todos los colectivos no alcanza los precios medios del mercado libre en Euskadi, como veremos en el siguiente indicador.

⁵ LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. [en línea] Disponible en: <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf> [Consulta: 23/10/2020].

La única excepción al depósito de fianza se contempla cuando "las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendadoras y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social" (artículo 54.2).

9. Diferencia entre la renta máxima tolerable y la renta de mercado

El descenso de la renta máxima tolerable de alquiler se une a la progresión alcista que están registrando los precios de alquiler en el mercado libre, lo que conlleva un incremento de la distancia entre la renta máxima tolerable para una persona joven y la renta de mercado en Euskadi, distancia que ha pasado en cinco años de ser de 229 euros (en 2016) a 320 euros (en 2020). Y es que, apenas en un año, de 2019 a 2020, esta distancia se ha incrementado un 12,3 %.

En Gipuzkoa la diferencia es mayor que la media y alcanza los 341 euros, mientras que en Álava es de 246 euros; en Bizkaia, por su parte, la diferencia es de 310 euros. La mayor diferencia entre lo que se puede pagar y lo que hay que pagar la sufren las personas menores de 25 años, entre las cuales esta distancia asciende a 431 euros.

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

Este indicador calcula el incremento de sueldo que sería necesario para poder alquilar una vivienda en solitario a precio de mercado sin destinar a ello más del 30 % del salario neto mensual. En Euskadi, en 2020, este incremento debería ser del 82,4 % para una persona asalariada de 18 a 34 años (11,2 puntos porcentuales más que en 2019 y 25,7 puntos más que en 2016, por el efecto combinado del incremento del precio de los alquileres y la rebaja de los salarios).

En Gipuzkoa las personas jóvenes deberían incrementar su salario un 86,9 % para poder alquilar en solitario una vivienda libre a precio de mercado sin destinar más del 30 % del sueldo, mientras que la juventud alavesa debería ver incrementar su salario un 64,0 %. Entre las personas de 18 a 24 años ese incremento superaría el 100 % (154,7 %, exactamente).

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

Las condiciones financieras de acceso a la vivienda protegida en Euskadi son mucho más favorables para la población joven que el recurso de acudir al mercado libre. En 2020 el coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona de 18 a 34 años en Euskadi supone destinar el 28,9 % del salario neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este porcentaje es casi 30 puntos inferior al coste de acceso a una vivienda libre en propiedad y, además, queda por debajo del límite máximo aconsejado de endeudamiento (que se fija en el 30 % del salario).

En este caso también se aprecian algunas diferencias en función del territorio, sexo o grupo de edad. La juventud de Gipuzkoa, las mujeres y las personas menores de 25 años son, nuevamente, las que se enfrentan a los mayores costes de acceso, todos ellos superiores al 30 %, pero son mucho menores que los registrados en el caso del acceso de la juventud a la vivienda en el mercado libre.

Sin embargo, para contextualizar los resultados acerca de las verdaderas alternativas de una persona joven para acceder a la compra de una vivienda protegida en 2020, hay que tener en cuenta que, a nivel macroeconómico, en general, y para el sector de la construcción, en particular, el año 2020 fue especialmente convulso dada la parálisis de las actividades no esenciales durante el período de vigencia del estado de alarma. Así pues, al cerrar el año, el volumen total de viviendas protegidas construidas disminuyó de forma notable en comparación con 2019 con una disminución interanual del 38,3% de las obras iniciadas y

del 58,2% de las obras terminadas, tal y como refleja la Estadística de viviendas iniciadas y terminadas del Observatorio Vasco de la Vivienda⁶. De hecho, en 2020 a nivel de Euskadi se alcanzó el mínimo desde 2007 (año de inicio de la serie) de viviendas adjudicadas por Etxebide, el Servicio Vasco de Vivienda, por cada 100 solicitudes inscritas⁷.

Por lo tanto, aunque, en efecto, el coste de acceso a un piso protegido en propiedad implicaría destinar menos del 30 % del salario y se considera, por tanto, accesible para la juventud, son muy pocas las viviendas protegidas a las que las personas jóvenes podrían aspirar. Eso sin contar con que las personas jóvenes apenas tienen capacidad de generar el ahorro previo y sus ingresos, con los que afrontar el pago continuo de un préstamo hipotecario, suelen ser inestables, con lo que incluso la vivienda protegida en régimen de compraventa puede suponer una alternativa poco probable, por más ventajosa que sea en comparación con las condiciones imperantes en el mercado libre.

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

El acceso a una vivienda protegida en alquiler es la opción que más se acomoda a las posibilidades económicas de una persona de 18 a 34 años, ya que en 2020 implicaría tener que reservar el 27,2 % del salario neto al pago mensual de la renta de alquiler. Únicamente entre las personas menores de 25 años se superaría el umbral del 30 %.

En cualquier caso, en aquellas viviendas protegidas que son propiedad del Gobierno Vasco o forman parte de sus programas de intermediación, se establece un límite superior de modo que la renta mensual no puede superar el 30% de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

Al igual que ocurre en el caso de la compra, la diferencia entre el coste de alquilar una vivienda libre y una protegida es cercana a los 30 puntos.

Sin embargo, como sucede con la compra, el mayor impedimento no radica tanto en el esfuerzo económico que supondría, sino en el volumen de viviendas protegidas sociales de alquiler existentes.

⁶ Observatorio Vasco de la Vivienda: Estadísticas de viviendas iniciadas y terminadas [en línea] Disponible en: <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse121x/es/> [Consulta: 01/10/2021].

⁷ Open data Euskadi: Indicadores municipales de sostenibilidad: Viviendas adjudicadas por Etxebide en el último trienio por cada 100 solicitudes inscritas [en línea] Disponible en: https://opendata.euskadi.eus/w79-dataset/es/contenidos/estadistica/udalmap_indicador_163/es_def/adjuntos/indicador.shtml [Consulta: 01/10/2021].

En definitiva

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, esto es, el porcentaje de salario neto mensual que una persona de 18 a 34 años debería destinar al pago de la hipoteca para la compra de una vivienda en el mercado libre, ha aumentado en 2020 respecto a 2019.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler es similar al coste de compra y también presenta una tendencia al alza.

En ambos casos la persona joven debería destinar más de la mitad de su salario mensual al pago de la vivienda.

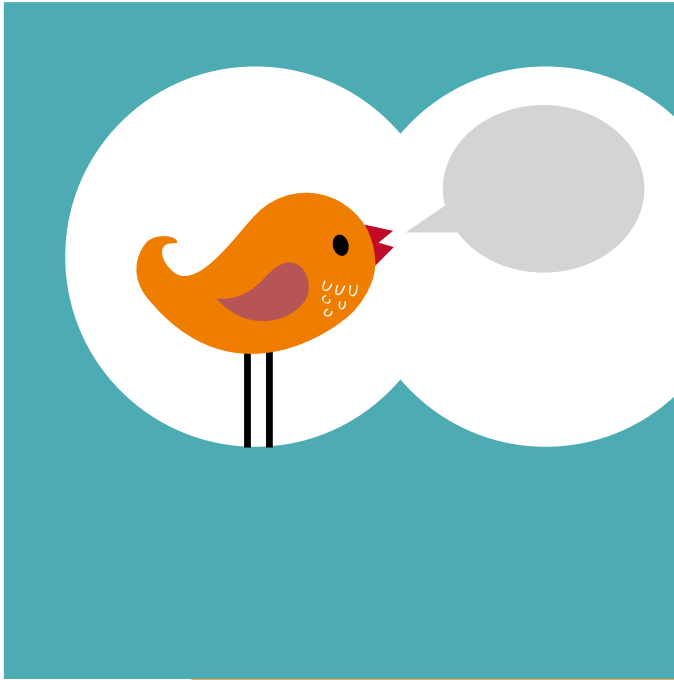
La vivienda protegida, tanto en compra como en alquiler, presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. Teóricamente, estas opciones permiten a la juventud emanciparse en solitario sin riesgo de sobreendeudamiento.

La juventud de Gipuzkoa es la que debe afrontar mayores costes si accede al mercado libre, sobre todo para comprar, debido a la mayor carestía de la vivienda libre en este territorio.

A medida que aumenta la edad también lo hacen los salarios y, por tanto, el coste de acceso es menor, tanto si se opta por comprar como por alquilar, si bien el mercado libre coloca incluso a las personas de 30 a 34 años en situación de sobreendeudamiento para el pago de la vivienda.

Por otro lado, las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes implican mayores dificultades de emancipación en solitario para las mujeres.

Anexo I



Datos
utilizados para
la obtención de
los indicadores



1. Salario medio neto mensual de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2016	1.347	1.350	1.356	1.332
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346
	2020	1.297	1.279	1.305	1.307
Mujeres 18-34 años	2016	1.210	1.213	1.219	1.196
	2017	1.185	1.187	1.193	1.171
	2018	1.204	1.182	1.212	1.213
	2019	1.209	1.194	1.218	1.219
	2020	1.207	1.159	1.215	1.216
Hombres 18-34 años	2016	1.447	1.449	1.457	1.430
	2017	1.407	1.409	1.416	1.390
	2018	1.419	1.416	1.429	1.431
	2019	1.391	1.385	1.401	1.402
	2020	1.401	1.345	1.410	1.412
18-24 años	2016	909	911	915	898
	2017	892	894	898	882
	2018	920	921	926	927
	2019	962	924	968	970
	2020	928	916	935	936
25-29 años	2016	1.223	1.226	1.232	1.209
	2017	1.186	1.188	1.194	1.172
	2018	1.252	1.203	1.261	1.262
	2019	1.286	1.235	1.295	1.296
	2020	1.270	1.253	1.278	1.280
30-34 años	2016	1.441	1.443	1.451	1.424
	2017	1.394	1.396	1.403	1.378
	2018	1.433	1.376	1.442	1.444
	2019	1.464	1.406	1.474	1.475
	2020	1.458	1.439	1.422	1.423

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), la Encuesta de Estructura Salarial (EES), la Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), la Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar de Eustat.

2. Tipos de interés hipotecarios y plazos de amortización

Vivienda libre

	Tipo de interés de los préstamos hipotecarios (%)	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2016	2,0	277
2017	1,9	280
2018	1,9	283
2019	1,9	283
2020	1,7	287

Fuente: Banco de España y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Vivienda protegida

	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda de protección pública cuya financiación no supere el 80 % del precio de adquisición (%)	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2016	2,1	360
2017	1,8	360
2018	1,8	360
2019	1,6	360
2020	0,8	360

Fuente: elaboración propia a partir de los tipos de interés efectivos publicados por Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda) y estimación de los plazos de amortización.

**3. Precio medio de venta por m² de la vivienda libre y protegida
(euros por metro cuadrado construido)**

Vivienda libre*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	2.247	1.564	2.173	2.663
2017	2.279	1.628	2.161	2.792
2018	2.316	1.672	2.233	2.769
2019	2.403	1.733	2.304	2.869
2020	2.496	1.745	2.405	2.984

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.
Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida**

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	1.861	1.522	1.896	2.082
2017	1.873	1.569	1.947	2.082
2018	1.859	1.670	1.968	2.246
2019	1.860	1.688	1.946	2.411
2020	1.833	1.681	1.891	2.660

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.
Fuente: Colegio General del Notariado.

4. Precio medio total de venta de la vivienda libre y protegida
(en euros por el total de la vivienda)

Vivienda libre*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	201.321	153.968	197.167	226.410
2017	202.483	159.191	193.029	235.610
2018	205.234	162.635	200.006	231.163
2019	211.434	169.760	203.676	239.369
2020	223.404	182.474	212.324	256.658

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.
Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida**

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	142.073	127.391	136.434	152.094
2017	140.556	133.315	135.854	143.207
2018	148.759	145.997	151.528	155.804
2019	147.132	144.013	146.196	180.153
2020	150.272	153.328	141.226	202.129

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.
Fuente: Colegio General del Notariado.

5. Superficie media construida de las viviendas libres y protegidas objeto de compraventa (en metros cuadrados)

Vivienda libre*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	91,7	103,0	92,6	85,9
2017	91,5	105,1	91,9	85,1
2018	91,6	106,2	92,6	84,2
2019	90,4	104,8	90,5	84,7
2020	93,4	116,3	90,6	88,7

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.
Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida**

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	76,4	84,1	73,8	74,7
2017	75,0	85,3	71,6	71,9
2018	80,0	87,5	77,9	71,5
2019	79,1	85,6	76,6	75,7
2020	82,0	91,3	76,5	76,7

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.
Fuente: Colegio General del Notariado.

6. Alquiler medio mensual de la vivienda libre y protegida (en euros)

Vivienda libre

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	633	548	647	650
2017	643	562	654	661
2018	667	592	672	690
2019	686	620	685	712
2020*	709	629	701	733

* Los datos de 2020 son provisionales.

Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

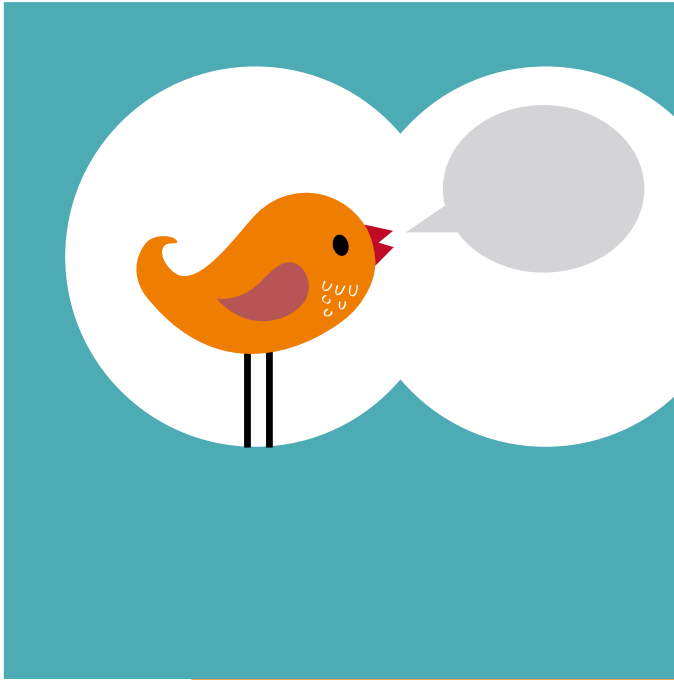
Vivienda protegida**

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	268	268	268	268
2017	329	329	329	329
2018	319	319	319	319
2019	342	342	342	342
2020	352	352	352	352

** Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos. Además, hay que tener en cuenta que el precio del alquiler varía en función de si se trata de una vivienda social o protegida y también del nivel de ingresos de las personas arrendatarias, ya que en aquellas viviendas que son propiedad del Gobierno Vasco o forman parte de sus programas de intermediación, se establece un límite superior de modo que la renta mensual no puede superar el 30% de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Esta encuesta no ofrece el desglose por territorios históricos en el caso de los pisos protegidos, por lo que se ha imputado a cada territorio histórico el valor medio de Euskadi.

Anexo II



Fuentes de
los datos y
observaciones
metodológicas



Fuente de datos de cada indicador

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

- Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre

- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler

- Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

- Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

- Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de pisos protegidos.
- Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda, para tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública en Euskadi.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria (OFIN) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

Notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas

En este estudio se elaboran y analizan indicadores sobre la evolución reciente de la capacidad económica para acceder al mercado libre de la vivienda y la vivienda protegida de la población joven en Euskadi. Pero tal ejercicio requiere de un trabajo metodológico previo de combinar distintas fuentes, realizando explotaciones a medida y tomando algunas decisiones teóricas y metodológicas.

A continuación, se explica qué datos se han extraído de cada una de las fuentes utilizadas.

1. Banco de España

Dato: Tipos medios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.

Observaciones: Se ha usado la media anual de todos los valores mensuales.

2. Colegio General del Notariado

Dato: Precio recogido en las compraventas de viviendas registradas ante notario.

Observaciones: El precio notarial no coincide con el precio de oferta, el precio de tasación o el precio final de la operación (por ejemplo, cuando hay pagos “en negro”), pero sí con el que realmente se declara a efectos tributarios. La estadística del Colegio General del Notariado ofrece directamente el precio total, el precio por metro cuadrado y la superficie construida media de las viviendas, distinguiendo entre libres, protegidas, pisos y viviendas unifamiliares. En el caso de las viviendas protegidas, solo es posible identificar el precio de los pisos protegidos (excluyendo, pues, las viviendas unifamiliares protegidas, que representan una minoría dentro del conjunto de la promoción protegida). Cuando el Consejo General del Notariado no publica directamente el precio medio para ciertas tipologías, se ha estimado dicho valor considerándolo como el diferencial, ponderado según el número de compraventas registradas, entre el precio medio de las tipologías conocidas y el precio medio total.

3. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Dato: Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda; duración que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Observaciones: Para la vivienda protegida, se aplica un único plazo de amortización de 30 años.

4. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco

— Estadística del Mercado de Alquiler (EMA)

Dato: Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi a partir de las fianzas depositadas.

Observaciones: Es el resultado de la explotación del depósito de fianzas de alquiler, obligatorio desde el 26 de septiembre de 2016, para todos los arrendamientos de viviendas de uso habitual (es decir, de duración igual o superior a un año) y de temporada, así como para la revisión de contratos anteriores realizados con posterioridad a esa fecha.

— Encuesta de Oferta Inmobiliaria (OFIN)

Dato: Renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi.

Observaciones: Es el resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria. Solo se publica el valor medio del conjunto de Euskadi por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos.

5. Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

Dato: Tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública.

Observaciones: Se trata del tipo de interés efectivo aplicable a la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición de la vivienda y anejos vinculados, según el año y el convenio vigente.

6. Eustat, Instituto Vasco de Estadística: Estadística de Renta Personal y Familiar

Dato: Renta personal media de la población ocupada.

Observaciones: Para actualizar la diferencia salarial de cada territorio histórico con respecto a la media de Euskadi, a partir de 2018 se han adoptado los márgenes que se desprenden de las “rentas de trabajo” de la Estadística de Renta Personal y Familiar.

7. Instituto Nacional de Estadística (INE)

— Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)

Dato: Coste salarial total.

Observaciones: El coste salarial comprende todas las percepciones económicas realizadas a los trabajadores y trabajadoras, en efectivo o en especie, por la prestación profesional de los servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los períodos de descanso computables como de trabajo. Se incluyen, pues, las pagas extraordinarias y las gratificaciones que puedan establecerse y se calcula la media de los cuatro trimestres.

La ETCL no ofrece datos provinciales. Las diferencias salariales por territorios históricos se han obtenido de la Encuesta de Estructura Salarial (ver el siguiente epígrafe).

— Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Población Activa (EPA)

Dato: Ganancia media anual por trabajador o trabajadora.

Observaciones: La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad, sexo y territorio histórico (hasta 2014). La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (las dos últimas, de 2014 y 2018) y de encuestas anuales en los años intermedios y posteriores, que ofrecen estimaciones a partir del Fichero General de Afiliación de la Seguridad Social, de las declaraciones del Modelo 190 del IRPF y de la misma ETCL. Se aplican las diferencias de las ganancias brutas anuales por edad y sexo de la EES al coste salarial total de la ETCL.

Para el cómputo del salario medio del conjunto de la población joven de 18 a 34 años se ha realizado una media ponderada de las tres franjas de edad (18-24 años, 25-29 años y 30-34 años) a partir del número de personas asalariadas en cada una de ellas, según la EPA.

— Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC)

Dato: Modelo de transformación de salarios brutos a netos.

Observaciones: La EU-SILC es una encuesta que se realiza en toda la Unión Europea sobre las condiciones de vida de la población a nivel genérico (salud, educación, vivienda, trabajo, ingresos, relaciones familiares...). En uno de sus apartados, incorpora la “renta neta y bruta monetaria o cuasi monetaria de las personas asalariadas”, siempre para el año anterior al de la realización de la entrevista.

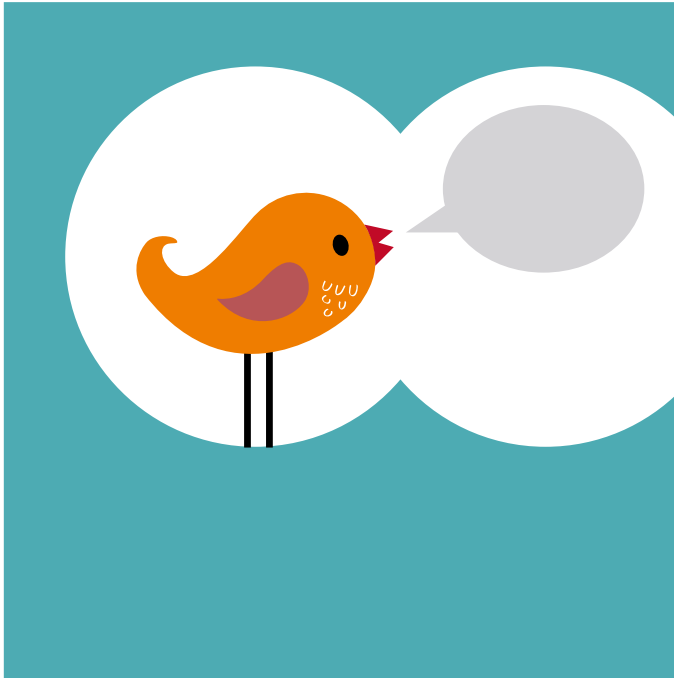
La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: “Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales”⁸. Para cada edición de la EU-SILC, se han calculado las diferencias entre renta bruta y neta y se han distribuido por deciles de la renta neta monetaria o cuasi monetaria bruta. Así pues, para cada año, se dispone de diez coeficientes de conversión de salarios brutos a netos según el rango salarial.

El salario medio final usado en este informe es el resultado de aplicar el coste salarial de la ETCL, las diferencias por edad y sexo que se desprenden de la EES y la EAES, y asignarle el coeficiente de conversión a euros netos que le corresponde según el decil de renta monetaria o cuasi monetaria de la EU-SILC.

En la medida que las cifras de la EU-SILC sobre salarios y renta se refieren siempre al año anterior al de la entrevista, las cuantías salariales de 2020 son provisionales hasta la publicación en 2022 de la EU-SILC de 2021.

⁸ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA. *Encuesta de condiciones de Vida*. Metodología. Madrid: 2011, p.46. Disponible en: <http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf> [Consulta realizada el 23 de octubre de 2020].

Anexo III



Los valores de los indicadores entre las personas menores de 30 años



1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	61,8	47,2	60,1	70,4
	2017	63,6	49,9	60,2	74,9
	2018	62,9	51,9	60,9	70,3
	2019	64,5	53,9	61,7	72,4
	2020	66,1	56,2	64,1	77,3
Mujeres 18-29 años	2016	67,7	51,6	65,8	77,0
	2017	68,3	53,6	64,7	80,4
	2018	68,5	56,5	66,3	76,6
	2019	69,9	58,5	66,9	78,6
	2020	73,8	60,1	69,6	84,1
Hombres 18-29 años	2016	57,9	44,2	56,3	65,9
	2017	59,1	46,4	56,0	69,6
	2018	57,6	47,5	55,7	64,3
	2019	59,4	49,6	56,8	66,7
	2020	60,8	51,7	57,4	69,3

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	97.682	97.858	98.345	96.549
	2017	95.475	95.647	96.123	94.368
	2018	97.939	94.066	98.597	98.709
	2019	98.395	94.504	99.056	99.168
	2020	101.363	97.355	99.448	99.561
Mujeres 18-29 años	2016	89.276	89.437	89.883	88.241
	2017	88.926	89.087	89.530	87.895
	2018	89.846	86.293	90.449	90.552
	2019	90.702	87.116	91.312	91.415
	2020	90.870	91.080	91.480	91.584
Hombres 18-29 años	2016	104.266	104.454	104.974	103.057
	2017	102.797	102.983	103.495	101.605
	2018	106.932	102.703	107.650	107.772
	2019	106.804	102.581	107.522	107.644
	2020	110.251	105.891	110.992	111.117

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	103.639	56.110	98.822	129.861
	2017	107.008	63.544	96.906	141.242
	2018	107.295	68.569	101.409	132.454
	2019	113.039	75.256	104.620	140.201
	2020	122.041	85.119	112.876	157.097
Mujeres 18-29 años	2016	112.045	64.531	107.284	138.169
	2017	113.557	70.104	103.499	147.715
	2018	115.388	76.342	109.557	140.611
	2019	120.732	82.644	112.364	147.954
	2020	132.534	91.394	120.844	165.074
Hombres 18-29 años	2016	97.055	49.514	92.193	123.353
	2017	99.686	56.208	89.534	134.005
	2018	98.302	59.932	92.356	123.391
	2019	104.630	67.179	96.154	131.725
	2020	113.153	76.583	101.332	145.541

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre entre la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	106,1	57,3	100,5	134,5
	2017	112,1	66,4	100,8	149,7
	2018	109,6	72,9	102,9	134,2
	2019	114,9	79,6	105,6	141,4
	2020	120,4	87,4	113,5	157,8
Mujeres 18-29 años	2016	125,5	72,2	119,4	156,6
	2017	127,7	78,7	115,6	168,1
	2018	128,4	88,5	121,1	155,3
	2019	133,1	94,9	123,1	161,8
	2020	145,8	100,3	132,1	180,2
Hombres 18-29 años	2016	93,1	47,4	87,8	119,7
	2017	97,0	54,6	86,5	131,9
	2018	91,9	58,4	85,8	114,5
	2019	98,0	65,5	89,4	122,4
	2020	102,6	72,3	91,3	131,0

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en m²)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	43,5	62,6	45,3	36,3
	2017	41,9	58,8	44,5	33,8
	2018	42,3	56,3	44,2	35,6
	2019	40,9	54,5	43,0	34,6
	2020	40,6	55,8	41,4	33,4
Mujeres 18-29 años	2016	39,7	57,2	41,4	33,1
	2017	39,0	54,7	41,4	31,5
	2018	38,8	51,6	40,5	32,7
	2019	37,7	50,3	39,6	31,9
	2020	36,4	52,2	38,0	30,7
Hombres 18-29 años	2016	46,4	66,8	48,3	38,7
	2017	45,1	63,3	47,9	36,4
	2018	46,2	61,4	48,2	38,9
	2019	44,4	59,2	46,7	37,5
	2020	44,2	60,7	46,2	37,2

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en m²)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	48,2	40,4	47,3	49,6
	2017	49,6	46,3	47,4	51,3
	2018	49,3	49,9	48,4	48,6
	2019	49,5	50,3	47,5	50,1
	2020	52,8	60,5	49,2	55,3
Mujeres 18-29 años	2016	52,0	45,8	51,2	52,8
	2017	52,5	50,4	50,5	53,6
	2018	52,8	54,6	52,1	51,5
	2019	52,7	54,5	50,9	52,8
	2020	57,0	64,1	52,6	58,0
Hombres 18-29 años	2016	45,3	36,2	44,3	47,2
	2017	46,4	41,8	44,0	48,7
	2018	45,4	44,8	44,4	45,3
	2019	46,0	45,6	43,8	47,2
	2020	49,2	55,6	44,4	51,5

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	54,2	46,8	55,0	56,3
	2017	57,0	49,8	57,6	59,3
	2018	58,1	53,7	58,1	59,6
	2019	59,3	55,8	58,9	61,1
	2020*	61,7	57,0	62,1	64,9
Mujeres 18-29 años	2016	59,3	51,2	60,1	61,6
	2017	61,2	53,5	61,8	63,7
	2018	63,3	58,5	63,3	65,0
	2019	64,4	60,6	63,9	66,3
	2020*	68,8	60,9	67,6	70,5
Hombres 18-29 años	2016	50,8	43,8	51,5	52,7
	2017	53,0	46,2	53,5	55,1
	2018	53,2	49,2	53,2	54,6
	2019	54,7	51,4	54,3	56,3
	2020*	56,7	52,4	55,7	58,1

* Los datos de 2020 son provisionales.

8. Renta máxima tolerable de alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	351	351	353	347
	2017	338	339	341	334
	2018	345	331	347	347
	2019	347	333	349	349
	2020	345	331	339	339
Mujeres 18-29 años	2016	320	321	323	317
	2017	315	316	317	311
	2018	316	304	318	319
	2019	320	307	322	322
	2020	309	310	311	312
Hombres 18-29 años	2016	374	375	377	370
	2017	364	365	367	360
	2018	376	361	379	379
	2019	376	361	379	379
	2020	375	361	378	378

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	283	196	294	304
	2017	305	224	313	327
	2018	323	261	325	343
	2019	339	287	336	362
	2020*	364	298	363	394
Mujeres 18-29 años	2016	313	227	324	334
	2017	328	247	337	350
	2018	351	289	354	371
	2019	366	313	364	390
	2020*	400	319	390	421
Hombres 18-29 años	2016	259	173	270	280
	2017	279	198	287	301
	2018	291	231	293	311
	2019	309	258	307	332
	2020*	334	269	324	354

* Los datos de 2020 son provisionales.

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre entre la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	80,6	55,9	83,2	87,6
	2017	90,1	66,0	92,0	97,7
	2018	93,7	79,0	93,7	98,7
	2019	97,8	86,1	96,4	103,7
	2020*	105,6	89,9	107,2	116,2
Mujeres 18-29 años	2016	97,6	70,6	100,5	105,3
	2017	104,1	78,2	106,1	112,3
	2018	111,1	95,1	111,1	116,6
	2019	114,5	101,9	113,1	121,0
	2020*	129,3	102,9	125,2	135,0
Hombres 18-29 años	2016	69,2	46,1	71,6	75,8
	2017	76,5	54,1	78,3	83,6
	2018	77,4	63,9	77,4	82,0
	2019	82,2	71,5	80,9	87,7
	2020*	89,0	74,6	85,6	93,7

* Los datos de 2020 son provisionales.

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	36,4	32,6	34,8	39,5
	2017	36,1	34,2	34,6	37,2
	2018	37,4	38,3	37,9	38,9
	2019	35,9	36,6	35,4	43,6
	2020	32,6	34,6	31,2	44,6
Mujeres 18-29 años	2016	39,9	35,7	38,0	43,2
	2017	38,7	36,7	37,2	39,9
	2018	40,8	41,7	41,3	42,4
	2019	38,9	39,7	38,4	47,3
	2020	36,4	37,0	33,9	48,5
Hombres 18-29 años	2016	34,1	30,6	32,6	37,0
	2017	33,5	31,7	32,2	34,5
	2018	34,3	35,0	34,7	35,6
	2019	33,0	33,7	32,6	40,1
	2020	30,0	31,8	28,0	40,0

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2016	22,9	22,9	22,8	23,2
	2017	29,2	29,2	29,0	29,6
	2018	27,8	28,9	27,6	27,6
	2019	29,6	30,8	29,4	29,3
	2020	30,6	31,9	31,2	31,2
Mujeres 18-29 años	2016	25,1	25,0	24,9	25,4
	2017	31,4	31,3	31,2	31,7
	2018	30,3	31,5	30,1	30,0
	2019	32,1	33,4	31,9	31,8
	2020	34,2	34,1	33,9	33,9
Hombres 18-29 años	2016	21,5	21,4	21,3	21,7
	2017	27,1	27,1	26,9	27,4
	2018	25,4	26,5	25,3	25,2
	2019	27,2	28,4	27,1	27,0
	2020	28,1	29,3	28,0	27,9