

## Resumen ejecutivo del informe “El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2020”

El Observatorio Vasco de la Juventud actualiza todos los años la serie denominada “El coste de la emancipación residencial en Euskadi”. En ella se analiza cuánto le cuesta, teóricamente, a una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años emanciparse sola, bien sea comprando la vivienda o alquilándola.

Para ello, 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. Se trata de un coste teórico porque se parte de los precios medios de las viviendas en venta o alquiler, de los salarios medios de la juventud y de las condiciones estándar de los préstamos hipotecarios (en el caso de optar por la compra), obviando, por tanto, las casuísticas individuales.

Los datos, y su evolución, se presentan para el conjunto de Euskadi y cada uno de sus territorios históricos. Además, se muestran desagregados por sexo y grupos de edad.

Los resultados del informe de 2020 vienen a decir, de forma resumida, que el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, esto es, el porcentaje de salario neto mensual que una persona asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera mensualidad de la hipoteca para la compra de una vivienda en el mercado libre sería del 58,7 % en 2020.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, esto es, el porcentaje del salario neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago de la renta de alquiler sería del 54,7 % ese mismo año.

Estas cifras están por encima del límite máximo aconsejado de endeudamiento, que suele fijarse en el 30 % del salario.

La vivienda protegida, en cambio, presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. En 2020 la compra de una vivienda protegida en solitario suponía destinar el 28,9 % del salario neto mensual al pago de la hipoteca, y alquilar un piso protegido implicaba destinar el 27,2 % del salario neto al pago de la renta de alquiler mensual.

Sin embargo, el análisis por colectivos muestra diferencias sustanciales:

- 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.
- Las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes implican mayores dificultades de emancipación en solitario para las mujeres.

A continuación, se presentan los valores de los doce indicadores en 2020, con sus desagregaciones por sexo, grupos de edad y territorio histórico.

2020	Total	Sexo		Grupos de edad			Territorio histórico		
		Mujeres	Hombres	18-24 años	25-29 años	30-34 años	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad (%/salario)	58,7	63,0	54,3	81,9	59,9	52,2	48,6	55,4	66,9
Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre (€)	114.254	106.313	123.433	81.804	111.878	128.506	112.723	115.021	115.152
Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra (€)	109.150	117.091	99.971	141.600	111.526	94.898	69.751	97.303	141.506
Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre (%/salario)	95,5	110,1	81,0	173,1	99,7	73,8	61,9	84,6	122,9
Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre (m2)	45,8	42,6	49,5	32,8	44,8	51,5	64,6	47,8	38,6
Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra (m2)	47,6	50,8	43,9	60,6	48,6	41,9	51,7	42,8	50,1
Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler (%/salario)	54,7	58,8	50,6	76,4	55,9	48,6	49,2	53,7	56,1
Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre (€)	389	362	420	279	381	438	384	392	392
Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler (€)	320	347	289	431	328	272	246	310	341
Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre (%/salario)	82,4	96,0	68,8	154,7	86,2	62,1	64,0	79,1	86,9
Coste de acceso a un piso protegido en propiedad (%/salario)	28,9	31,1	26,8	40,4	29,5	25,7	29,9	27,0	38,6
Coste de acceso a un piso protegido en alquiler (%/salario)	27,2	29,2	25,1	37,9	27,7	24,2	27,5	27,0	27,0

En el informe completo se puede consultar la evolución de estos indicadores, cómo se construyen, las fuentes de datos utilizadas o los valores para el conjunto de la juventud menor de 30 años, entre otras cuestiones.