

2019

Etxebizitza-emantzipazioaren
kostua Euskadin

AZTERLANAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

IKERKETAREN TESTUINGURUA, HELBURUA ETA EMAITZARIK ESANGURATSUENAK

2013tik hona urtero egiten du azterlan hau Euskal Gazteen Behatokiak. Bertan, gazteek bakarrik emantzipatzeko dituzten zailtasun ekonomikoak adierazleetan kuantifikatzen saiatzen da.

Horretarako **hamabi adierazle** kalkulatu dira; adierazle horiek **etxebizitza librea zein babestua erosteak edo alokatzeak dakarren kostu teorikoa** adierazten dute. Kostu teorikoa da, oinarritzat hartzen diren datuak batezbestekoak baitira: erosten edo alokatzen diren etxebizitzaren batez besteko prezioak, gazteen batez besteko soldatak eta hipoteka-maileguren baldintza arruntak. Beraz, egoera orokorrak aztertzen dira eta ez kasu indibidualak.

Datuak eta beraien bilakaera Euskadi osorako aurkezten dira, bai eta lurralde historiko bakoitzerako ere. Gainera, sexuaren eta adin-taldearen arabera bananduta azaltzen dira.

Adierazleak kalkulatzeko arduraduna **Joffre López Oller** da, emantzipazioan eta etxebizitza-politikan aditua. Eta kalkulu hori egiteko, honako iturri hauek informazioa jarri du harremanetan: Notariotzaren Kontseilu Nagusiarena, Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoarena, Espainiako Bankuarena, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Etxebide – Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuarena, Estatistikako Institutu Nazionalarena (INE) eta Eustatena.

Txostenaren **emaitzek** adierazten dute, laburbilduz, etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua, hau da, 18 eta 34 urte bitarteko gazte soldatadun batek merkatu librean etxebizitza bat erosteko hipotekaren kuota ordaintzera bideratu beharko lukeen soldata garbiaren proportzioa, % 55,1 izango litzatekeela 2019an.

Etxebizitza librea alokatzeko kostua, hau da, soldatapeko gazte batek alokairu errenta ordaintzera bideratu beharko lukeen soldataren proportzioa % 50,4 izango litzateke urte horretan.

Zifra horiek gomendatutako gehienezko zorpetze-mugaren gainetik daude; muga hori soldataren % 30ean ezartzen baita.

Etxebizitza babestuak, aldiz, eskuratzeko-kostu onargarriagoak dakartza soldatapeko gazteentzat. 2019an etxebizitza babestua erosteak hileko soldata garbiaren % 30,7 hipoteka ordaintzera bideratzea eskatu du, eta etxebizitza babestua alokatzeak are gutxiago, alokairu-errenta ordaintzera soldataren % 25,3 bideratzea baitakar. Etxebizitza babestuak, beraz, aukera ematen die bakarrik emantzipatu nahi duten gazteei beren kontura bizitzeko gainesfortzu ekonomikoaren arriskurik gabe.

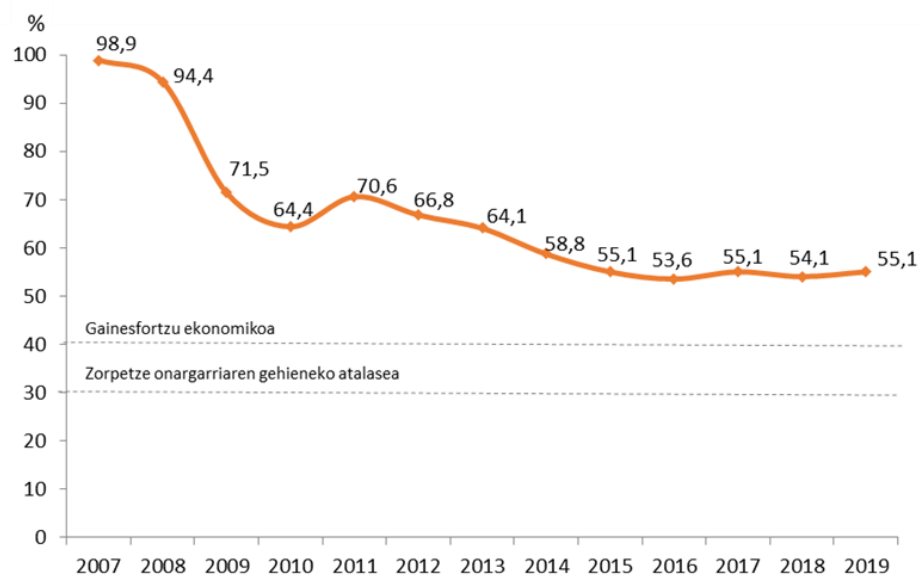
ADIERAZLE BAKOITZAREN EMAITZA 2019AN

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK		ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK	
1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua	% 55,1	7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua	% 50,4
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria	115.099 €	8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria	405 €
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea	96.335 €	9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea	276 €
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera	% 83,7	10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera	% 67,9
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria	47,9 m ²	ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK	
6. Etxebizitza librearen batez besteko azalararen eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea	42,5 m ²	11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua	% 30,7
		12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua	% 25,3

ADIERAZLE BAKOITZAREN BILAKAERA

1.ADIERAZLEA. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

Definizioa: 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz merkatu librean etxebizitza bat erosteko sinatutako hipoteka-maileguaren lehen kuota ordaintzera (merkatu libreko etxebizitzaren batez besteko salneurria kalkulatzeko pisu berriak zein bigarren eskukoak eta familia bakarreko etxebizitzak hartu dira aintzat).



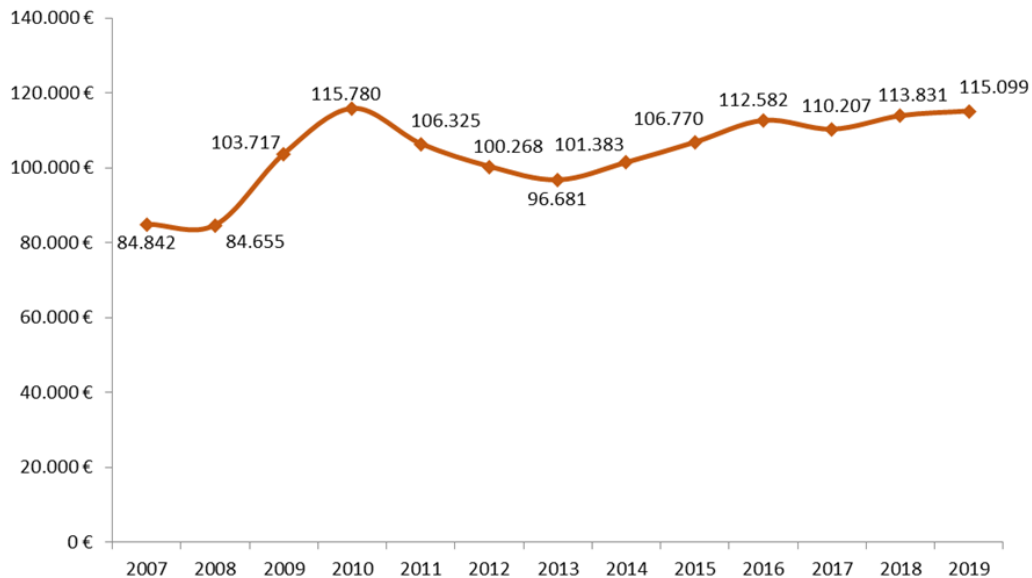
2014tik aurrera etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua soldataren % 60 azpitik dago. Konparatzen badugu datu hori 2007an (seriea hasi zenean) jasotakoarekin, ikus dezakegu 40 puntu baino gehiago jaitsi dela (2007an % 98,9 zen eta 2019an % 55,1 da). Aurreko urteekiko jaitsiera hori hemendik dator, batez ere: etxebizitza libreen salneurriak nabarmen jaitsi direlako eta hipoteka-maileguei aplikatutako interes-tasek ere beherantz egin dutelako.

Lurralde historikoen arabera analisiak erakusten digu kosturik handiena Gipuzkoako gazteek izango dutela (% 61,9) eta, aitzitik, kosturik baxuena Arabakoek (% 46,1), lurralde bakoitzeko etxebizitza libreen salneurrien arteko aldeak direla eta (Gipuzkoan, batez beste, 239.369 euro eta Araban, berriz, 169.762 euro).

Adinean gora egin ahala, batez besteko soldatak igoten dira eta, ondorioz, etxebizitza librea erosteko kostua jaitsi egiten da.

2.ADIERAZLEA. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

Definizioa: Etxebizitza libre batek –dela berria, dela bigarren eskukoa- izan beharko lukeen salneurria, hori erosteko sinatutako hipotekaren lehen hilerokoak ez lezan 18-34 urte bitarteko soldatapeko gazte baten hileko soldata garbiaren % 30 gainditu.

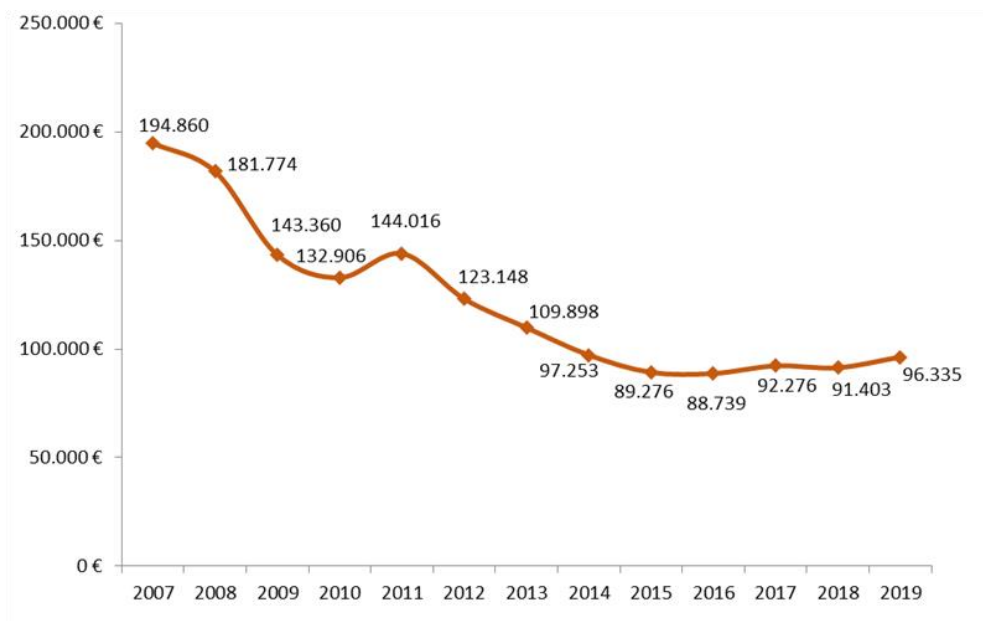


2019an gazte batek finantzatu lezakeen gehieneko prezioa, gehiegi zorpetu gabe eta behar diren aurretiko berme guztiak dituela (aurretiko aurrezkiak, diru-sarreraren egonkortasuna, eta abar) oinarri hartuta, noski, 115.099 eurokoa izan da. 2013tik aurrera gorantz egin du gehieneko salneurri onargarriak, batez ere, interes-tasa efektiboak jaitsi direlako eta maileguen amortizazioaldiak luzatu direlako; soldatak nahiko egonkor mantendu diren bitartean.

Gehieneko salneurri onargarriari dagokionez, ia ez dago alderik lurralde historikoen artean, soldaten arteko aldeak txikiak baitira eta finantzazio-baldintzak berdinak; baina badaude alde aipagarriak gizon eta emakumeen artean eta, bereziki, adin-taldeen artean, horien atzean soldaten ezberdintasunak baitaude; horrela, esaterako, 18 eta 24 urte bitarteko gazte soldatadun batek gehienez 80.064 euroko etxebizitza ordaindu ahal izango luke, baina 30 eta 34 urte bitarteko batek 123.649 euroko bat eros lezake.

3.ADIERAZLEA. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea

Definizioa: Etxebizitza libreen (berri zein bigarren eskukoak) batez besteko salneurriaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, hipotekaren lehenengo kuota ordaintzeko gehieneko hileko soldata garbiaren % 30 bideratuko balu, ordaindu ahal izango lukeen salneurri onargarriaren arteko aldea, eurotan azalduta.



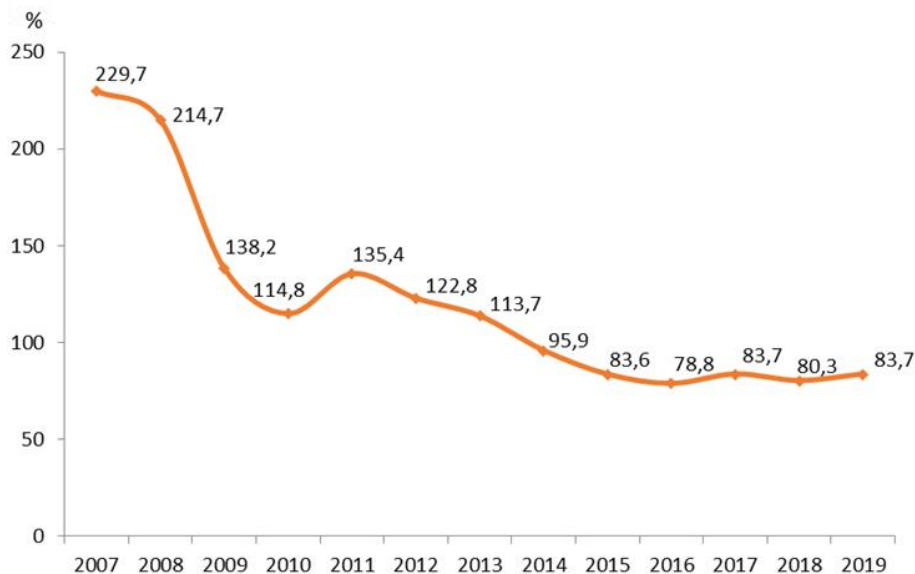
2018tik 2019ra soldatapeko gazte batek eros lezakeen etxebizitzaren gehieneko salneurria pixka bat handitu den arren, merkatu librea saldutako etxebizitzaren prezioen igoerak zera ekarri du: salneurri bien arteko aldea handitzea. 2019an Euskadin alde hori 96.335 eurokoa izan da.

Nolanahi ere, 2007an, seriearen hasieran, erregistratutako datuei erreparatzen badiegu, ikus daiteke, urte harekin alderatuta, etxebizitza libreen eskuratzeko batez besteko prezioen beherakada nabarmena gertatu dela, eta, bestetik, erosteko gehieneko prezio onargarriaren igoera gertatu dela; ondorioz, etxebizitza librearen salmenta-prezioaren eta erosteko gehieneko prezio onargarriaren arteko aldea 2007an 194.860 eurokoa izatetik 2019an 96.335 eurokoa izatera jaitsi da, hau da, ia 100.000 euro gutxiago orain.

Lurralde historikoen arteko parekotasun eza oso nabaria da, oso alde handiak baitaude etxebizitza libreen salneurrien artean. Gipuzkoan merkatuko prezioaren eta gazte batek bere kabuz ordain lezakeenaren arteko aldea Bizkaian baino handiagoa da eta, batez ere, Araban baino askoz handiagoa.

4.ADIERAZLEA. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera

Definizioa: Zer ehunekotan igo beharko litzatekeen 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia, bere kabuz merkatu libreko etxebizitza bat (berri zein bigarren eskukoa) erosi ahal izateko, sinatutako hipotekaren lehenengo hilerokoa ordaintzera gehienez ere bere soldataren % 30 bideratuko balu.



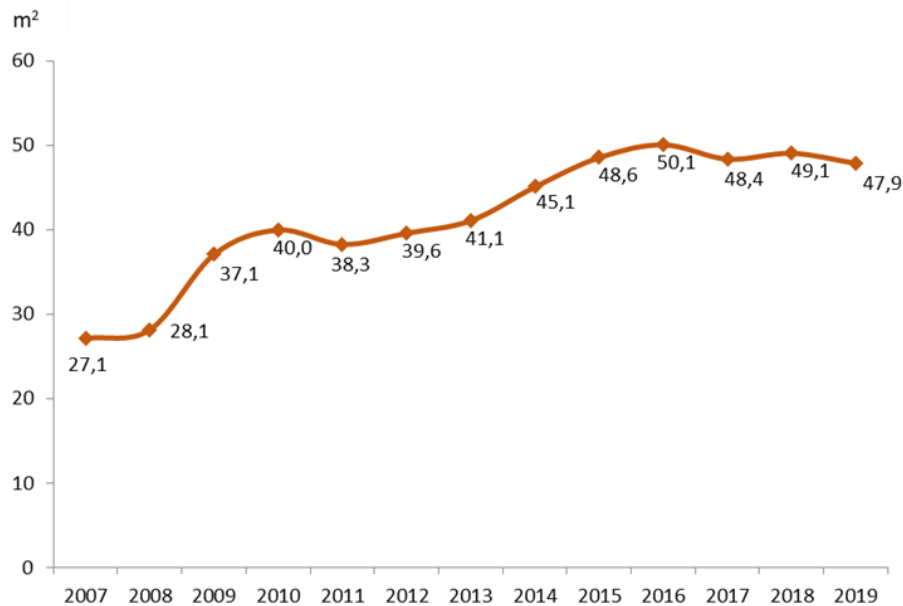
2019an, soldatapeko gazte baten soldata % 83,7 handiagoa izan beharko litzateke merkatu libreko etxebizitza erosi ahal izateko, hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeko gehienez bere soldata garbiaren % 30 bideratuko balu.

2007tik hona adierazle honi dagozkion zifrak nabarmen murriztu dira, orduan % 229,7 baitzen adierazlearen balioa.

Gipuzkoan, non etxebizitzak, batez beste, gainontzeko lurraldeetan baino garestiagoak diren, beharrezko igoera hori % 100ekoa baino handiagoa da (% 106,3, hain zuzen ere).

5.ADIERAZLEA. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

Definizioa: Etxebizitza libre batek gehienez izan beharko lukeen azalera eraikia, metro koadrotan, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek hipoteka-mailegu baten bitartez erosi ahal izateko (merkatu prezioan), hipoteka-maileguaren lehenengo hilerokoa ordaintzera gehienez ere soldata garbiaren % 30 bideratuko balu.

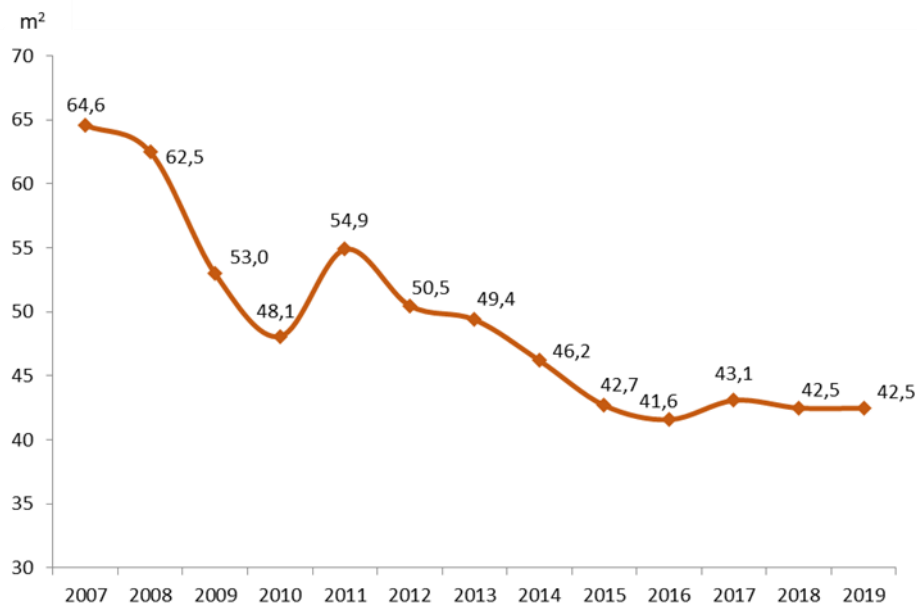


2019ko datuekin, Euskadin, gazte batek erosi ahal izango lukeen etxebizitzaren gehieneko azalera 47,9 m²-koa litzateke, aurreko urtean baino pixka bat txikiagoa (2018an 49,1 m²-koa baitzen). Lurralde historikoen artean alde nabariak daude: Araban gazte batek 63,8 m²-ko etxebizitza erosi lezake egungo salneurrian, Bizkaian 50,3 m²-koa eta Gipuzkoan 40,4 m²-koa.

Aipatzekoa da, hala ere, Euskadin, oro har, gazteek eskura lezaketzen gehieneko azalera nabarmen handitu dela seriea 2007an hasi zenetik hona; orduan ez baitzen 30 m²-ra heltzen.

6.ADIERAZLEA. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea

Definizioa: Zenbat metro koadroko aldea dagoen salerositako etxebizitza librearen batez besteko azalera eraikiaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeko bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe, erosi ahal izango lukeen etxebizitzaren gehieneko azaleraren artean.



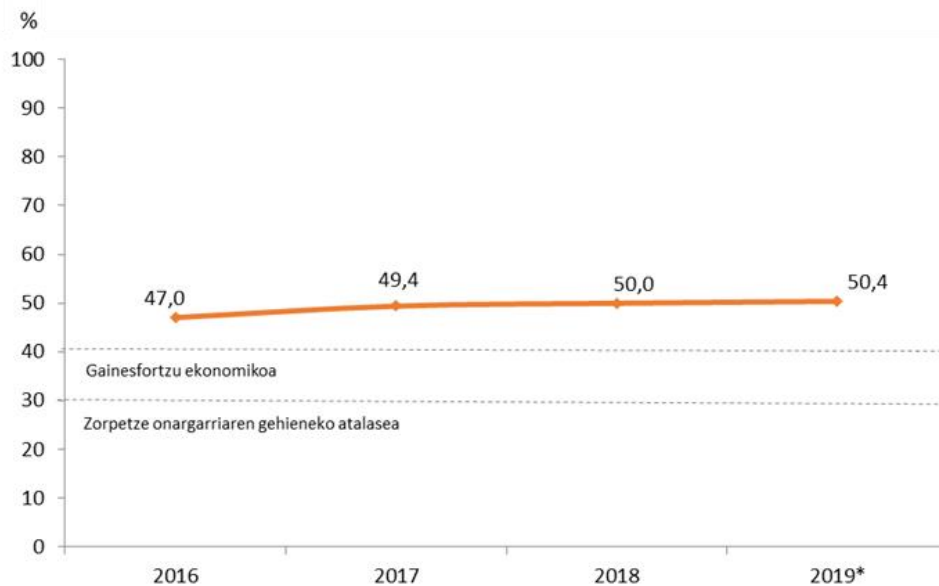
Euskadiko merkatu librean saldu eta erosi diren etxebizitzaren batez besteko azalera eraikiak ia ez du aldaketarik izan azken hamarkadan eta 2019an 90,4 m²-koa izan da. Konparatzen bada azalera hori gazte batek, hipotekaren lehen hilerokoa ordaintzeko bere soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe, erosi lezakeenarekin (47,9 m² 2019an, aurreko adierazlean ikusi dugun moduan), antzeman dezakegu saltzen diren etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gazte batek erosi lezakeenaren arteko aldea 42,5 m²-koa dela.

Lurraldeen araberako analisiak erakusten digu 2019an lurraldeen arteko ezberdintasunak txikiak izan direla adierazle honi dagokionez (tartea Bizkaiko 40,2 m²-ko azaleraren eta Gipuzkoako 44,2 m²-koaren artean dago).

Adierazle honen bilakaera positiboa izan da, aldea murriztu baita 2007tik (64,6 m²) 2019ra (42,5 m²).

7.ADIERAZLEA. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

Definizioa: 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz merkatu libreko etxebizitza baten alokairua ordaintzera (bestelako gastu gehigarriak, hala nola, fidantzak, hornidura-altak, bitartekarien ordainsariak... kontuan izan barik).

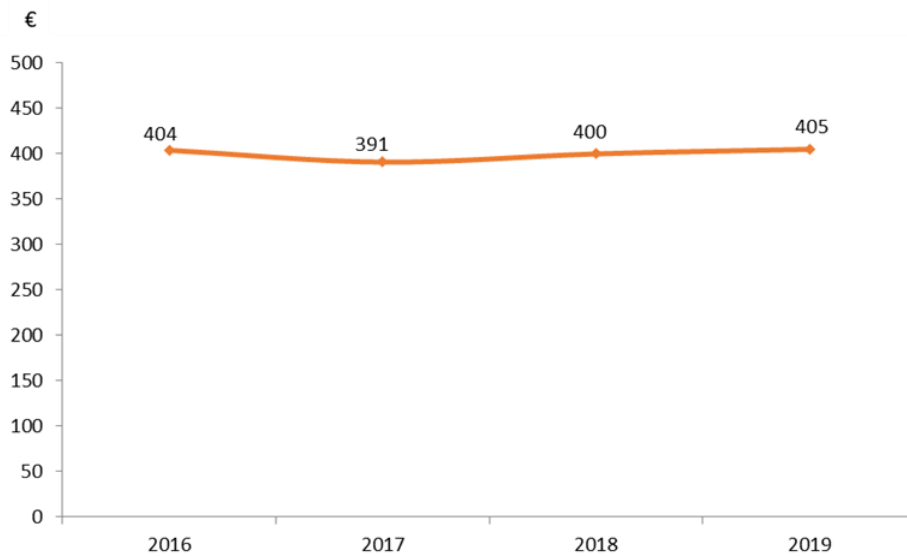


Merkatu librean etxebizitza alokatzeko kostua fidantzen batez besteko prezioaren arabera kalkulatu da, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (EMA) jasotzen dituen datuetatik abiatuta. Euskadin fidantzak gordailutzea nahitaezkoa da 2015eko irailaren 26tik aurrera formalizatutako ohiko erabilerako etxebizitza guztien alokairu-kontratu guztietarako, etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamendu guztietarako (sasoiko alokairuak barne) eta data horretatik aurrera egiten diren aurreko kontratuen berrikuspenetarako. Horregatik, alokairuari buruzko adierazleen seriea 2016an hasi zen, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea indarrean sartu ondoren.

2019an, gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren erdia (% 50,4) bideratu beharko luke alokairu-errenta ordaintzera. Kasu honetan lurralde historikoen arteko aldeak txikiak dira baina balioak gainzorpetzearen mugaren gainetik daude, bai eta 30 eta 34 urte bitarteko artean ere, nahiz eta hauek soldata handiagoak jaso. Talde guztietan alokairu-errenta ordaintzeak hileko soldataren % 40 baino gehiago horretarako bideratzea eskatzen du.

8.ADIERAZLEA. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

Definizioa: Alokairuko etxebizitza libre batek izan beharko lukeen errenta, alokairua ordaintzeak ez lezan 18 eta 34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbiaren % 30 gainditu.

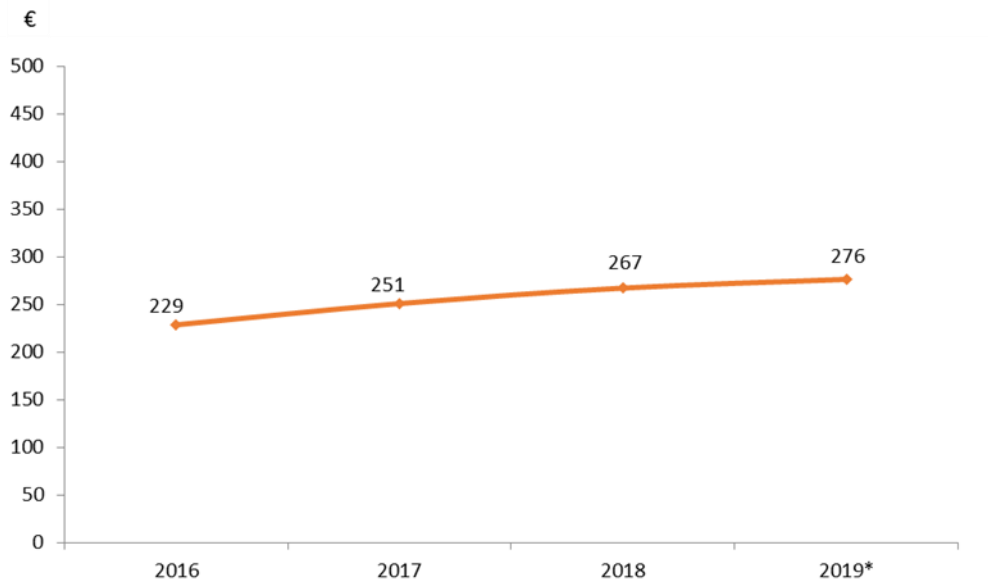


Euskadin, 18 eta 34 urte bitarteko gazteen soldaten bilakaera nahiko egonkorra izan da urte hauetan eta, hori dela eta, etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria 400 euro ingurukoa izan da serie osoan. 2019an 405 eurokoa izan da.

Adinean gora egin ahala soldata handiagoak jasotzen dira; beraz, gehieneko errenta onargarria ere altuagoa izaten da. Bestalde, gizonek ordaindu ahal izango luketen gehieneko errenta onargarria emakumeek ordain lezaketena baino altuxeagoa da.

9.ADIERAZLEA. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea

Definizioa: Zenbat euroko aldea dagoen alokairuko etxebizitzaren batez besteko alokairu-errentaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, alokairua ordaintzeko gehienez bere hileko soldata garbiaren % 30 bideratuko balu, ordaindu ahal izango lukeen errenta onargarriaren artean.

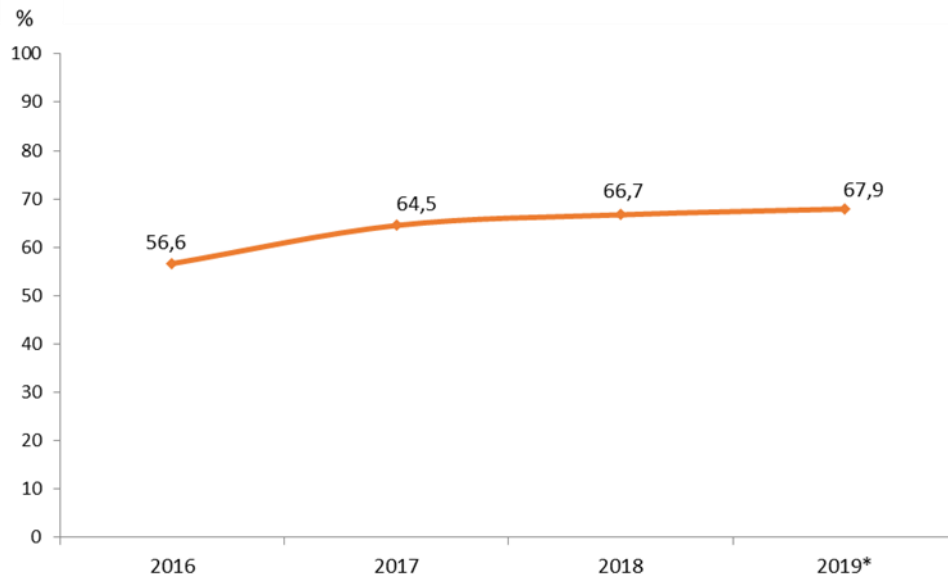


Gehieneko errenta onargarria nahiko egonkor mantendu bada ere, merkatu librean alokairu-errentak gero eta garestiagoak dira. Horren ondorioz, gazte batek gehienez ordain dezakeen errentaren eta merkatu libreko batez besteko errentaren arteko aldea zabaltzen ari da eta 2019an 276 eurokoa izan da (2016an 229 eurokoa izan zen).

Gipuzkoan aldea handiagoa da, 298 eurokoa, hain zuzen ere, 2019an. Aitzitik, Araban 223 eurokoa izan da eta Bizkaian 273 eurokoa.

10.ADIERAZLEA. Etxebitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera

Definizioa: Zer ehunekotan igo beharko litzatekeen 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia, merkatu libreko etxebizitza bat alokatzeko gehienez bere hileko soldataren % 30 bideratuko balu.



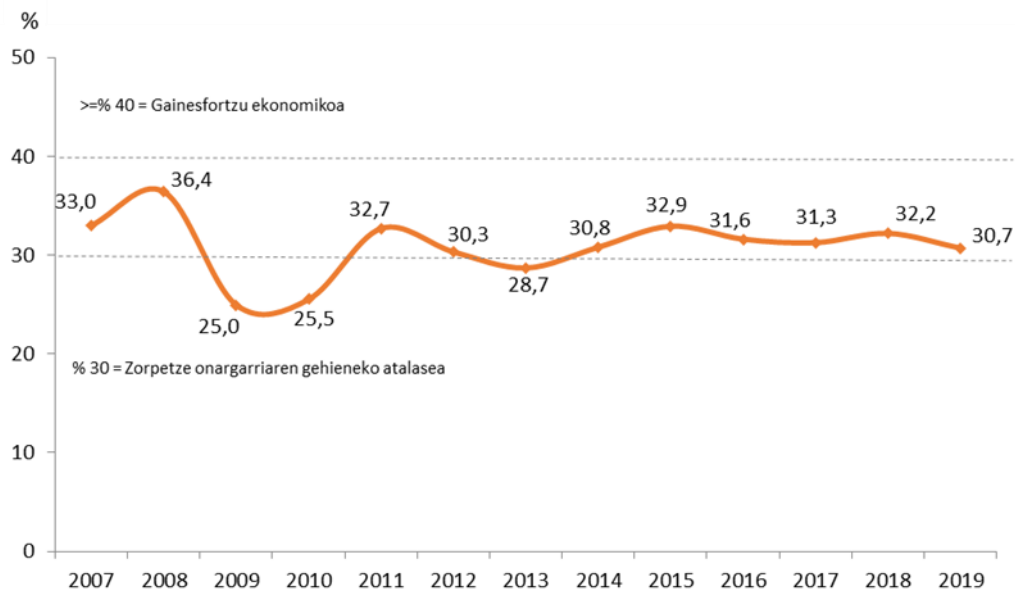
Adierazle honek haxe adierazten du: zenbat igo beharko litzatekeen gazteen batez besteko soldata, hilean horren % 30 baino gehiago erabili gabe, merkatuko prezioan alokatu ahal izateko. Euskadin 18 eta 34 urte bitarteko gazteen kasuan igoera hori % 67,9-koa izan beharko litzateke.

Etxebizitza libre bat alokatu ahal izateko behar den soldataren igoera hamar punto baino handiagoa da orain, 2016ko datuekin alderatuz gero.

Gipuzkoan gazteen batez besteko soldatak % 73,1eko igoera izan beharko luke beren kabuz etxebizitza bat alokatu ahal izateko, merkatuko prezioan eta soldata garbiaren % 30 baino gehiago bideratu barik; Arabako gazteen soldatak, aldiz, % 57,1eko igoera izan beharko luke. 18 eta 24 urte bitartekoen artean beharrezko igoera hori % 100 baino handiagoa litzateke (% 141,4, hain zuzen ere).

11.ADIERAZLEA. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

Definizioa: 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz etxebizitza babestu bat erosteko sinatutako hipotekaren lehen kuota ordaintzera.

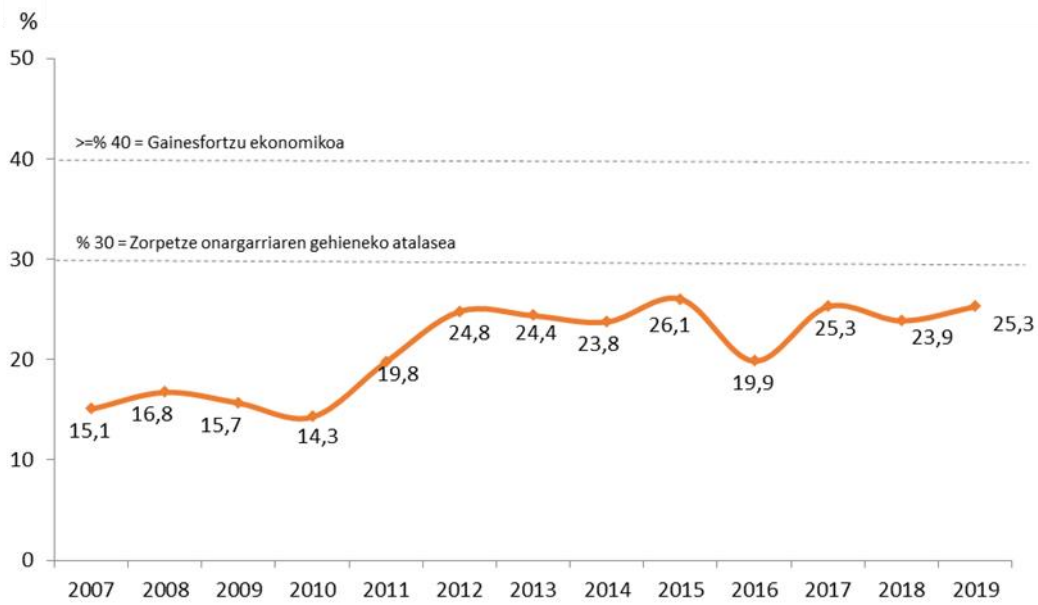


Euskadin etxebizitza babestu bat eskuratzeko finantziazio-baldintzak merkatu librea jota eskura daitezkeenak baino askoz lagungarriagoak dira gazteentzat. 2019an, Euskadin, 18 eta 34 urte bitarteko gazte batentzat pisu babestua erosteko kostua % 30,7koa da, hau da, hileroko bere soldata garbiaren ehuneko hori bideratu beharko luke hipotekaren kuota ordaintzera. Ehuneko hori etxebizitza librea erosteko kostuarena baino 25 puntu txikiagoa da.

Kasu honetan ere badaude alde batzuk lurralde historikoen, sexuaren edo adin-taldearen arabera. Gipuzkoako gazteek, emakumeek eta 25 urtetik beherakoek dituzte, berriro ere, zailtasunik handienak, baina etxebizitza librea eskuratzearan inguruko adierazleek erakusten dituztenak baino askoz txikiagoak.

12.ADIERAZLEA. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

Definizioa: 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz etxebizitza babestu baten alokairua ordaintzera (kontratua formalizatzeak ekar litzakeen gainerako gastuak aintzat hartu gabe).



Etxebizitza babestu bat alokatzea da Euskadiko 18 eta 34 urte bitarteko gazte baten ahalbide ekonomikoetara hobekien moldatzen den aukera; 2019an etxebizitza babestu baten alokairu-errenta ordaintzeak gazteen batez besteko soldata garbiaren % 25,3 bideratzea eskatuko luke. Kostu hori 25 urtetik beherakoen artean bakarrik dago % 30etik gora.

Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzaren jabetzakoak diren edo haren bitartekaritza-programen parte diren etxebizitza babestuetan, goragoko muga bat ezartzen da, hileko errentak ezin baitu gainditu errentako familia-unitateen diru-sarreraren % 30.

Etxebizitza librea edo babestua alokatzeko kostuen arteko aldea 25 puntukoa da, erosketaren kasuan gertatzen den bezala.

LABURBILDUZ

Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua, hau da, 18 eta 34 urte bitarteko gazte batek merkatu librean etxebizitza bat erosteko hipotekaren kuota ordaintzera bideratu beharko lukeen soldata garbiaren proportzioa, nabarmen jaitsi da azken urteetan, eta 2007an % 98,9 izatetik 2019an % 55,1 izatera pasatu da. Jaitsiera hori arrazoi hauengatik gertatu da: urte hauetan etxebizitza librean batez besteko salneurriak jaitsi egin direlako, bai eta hipoteka-maileguetan ezartzen diren interes-tasak ere.

Etxebizitza librea alokatzeko kostua erosteko kostuaren antzekoa da, 2019an alokairu-errenta ordaintzeko gazteen batez besteko soldata garbiaren % 50,4 bideratzea eskatu baitu. Etxebizitza alokatzeko kostua gora egiten ari da etxebizitza librean alokairu-errentak igo egin direlako.

Etxebizitza babestuak eskuratze-kostu onargarriagoak dakartza soldatapeko gazteentzat. 2019an etxebizitza babestua erosteak hileko soldata garbiaren % 30,7 hipoteka ordaintzera bideratzea eskatu du, eta etxebizitza babestua alokatzeak are gutxiago, alokairu-errenta ordaintzera soldataren % 25,3 bideratzea baitakar. Etxebizitza babestuak, beraz, aukera ematen die bakarrik emantzipatu nahi duten gazteei beren kontura bizitzeko gainesfortzu ekonomikoaren arriskurik gabe.

Gipuzkoako gazteak dira kosturik handienak dituztenak merkatu librerara joz gero, batez ere, erosi nahi badute, etxebizitza libreak garestiagoak baitira Gipuzkoan. Adinean gora egin ahala soldatak igo egiten dira, batez beste, eta ondorioz etxebizitza eskuratzeko kostua txikiagoa izaten da, bai erostea aukeratzen bada, bai alokatzea nahiago bada. Baina gizonen eta emakumeen arteko soldata-aldeak direla eta (batez besteko soldatez ari gara), emakumeek aukera gutxiago dituzte bakarrik emantzipatzeko.