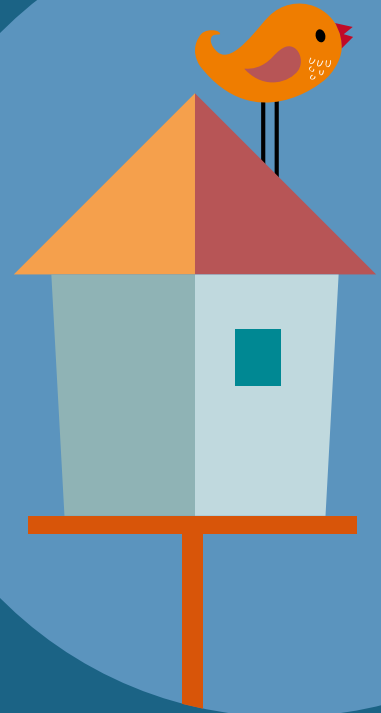


2023



El coste de la emancipación residencial en Euskadi



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ONGIZATE, GAZTERIA ETA
ERRONKA DEMOGRAFIKOAREN SAILA

DEPARTAMENTO DE BIENESTAR,
JUVENTUD Y RETO DEMOGRÁFICO



EL COSTE DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL EN EUSKADI 2023



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ONGIZATE, GAZTERIA ETA
ERRONKA DEMOGRAFIKOAREN SAILA

DEPARTAMENTO DE BIENESTAR,
JUVENTUD Y RETO DEMOGRÁFICO



Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2024

Un registro bibliográfico de esta obra puede consultarse en el catálogo de la Biblioteca General del Gobierno Vasco: <https://www.katalogoak.euskadi.eus/katalogobateratua>

Edición:

1ª, diciembre 2024

Internet: www.euskadi.eus

Editor:

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco
Donostia-San Sebastián, 1. 01010 Vitoria-Gasteiz

Autor:

Joffre López Oller

Coordinación:

Observatorio Vasco de la Juventud

Traducción:

Observatorio Vasco de la Juventud

ISSN: 3020-6073

© Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa
Ongizatea, Gazteria eta Erronka Demografikoaren saila
Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco
Departamento de Bienestar, Juventud y Reto demográfico



Los contenidos de este documento, en la presente edición, se publican bajo la licencia: Reconocimiento – No comercial – Sin obras derivadas 4.0 Unported de Creative Commons (más información http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.es_ES)

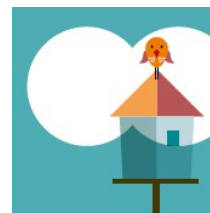
ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

Bloque I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

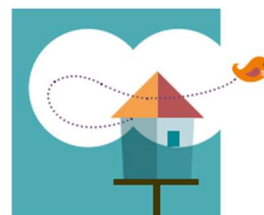
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima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



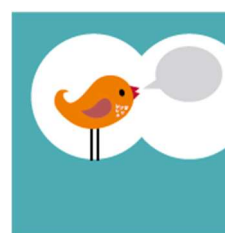
Bloque II:

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



RESULTADOS MÁS DESTACADOS



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 diez indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler. Los datos, y su evolución para el periodo 2016-2023 (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, junto con la comparación con España. Además, se muestran desagregados por sexo y grupos de edad.

10 indicadores del coste de acceso a la vivienda libre

Para el cálculo de los indicadores se ponen en relación los sueldos medios que cobran las personas jóvenes asalariadas de entre 18 y 34 años con el precio medio 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 y se parte del supuesto de que el préstamo hipotecario solicitado cubre el 80 % del valor de la vivienda.



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 neto mensual 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: 5/10/2023]

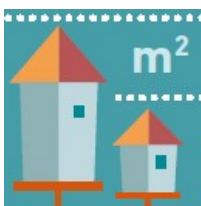


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda, de acuerdo con los precios medios de los contratos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

Estos 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, partiendo de los precios medios del mercado libre y las condiciones estándar de los préstamos hipotecarios.

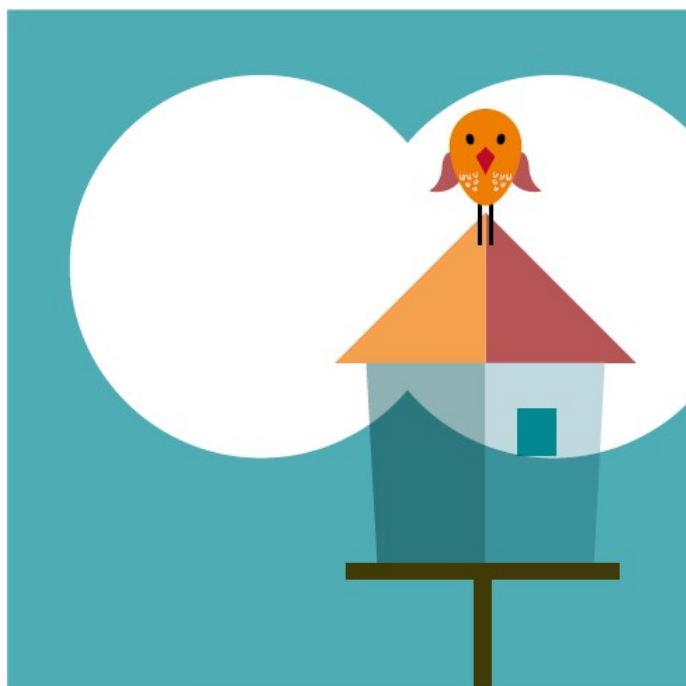


La **diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra** indica, en metros cuadrados, la diferencia entre el tamaño medio de las viviendas que se venden en el mercado libre y el tamaño de vivienda al que podría acceder una persona asalariada joven en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

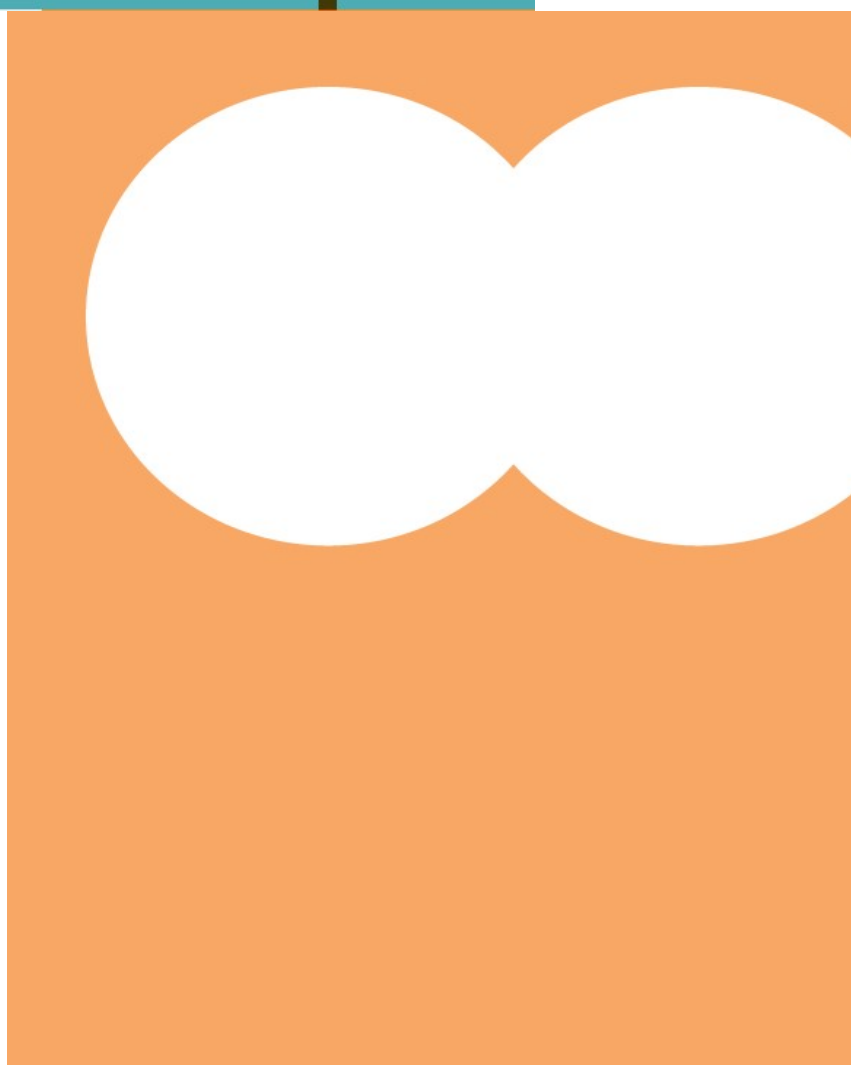
Otros datos

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 en Euskadi en 2023

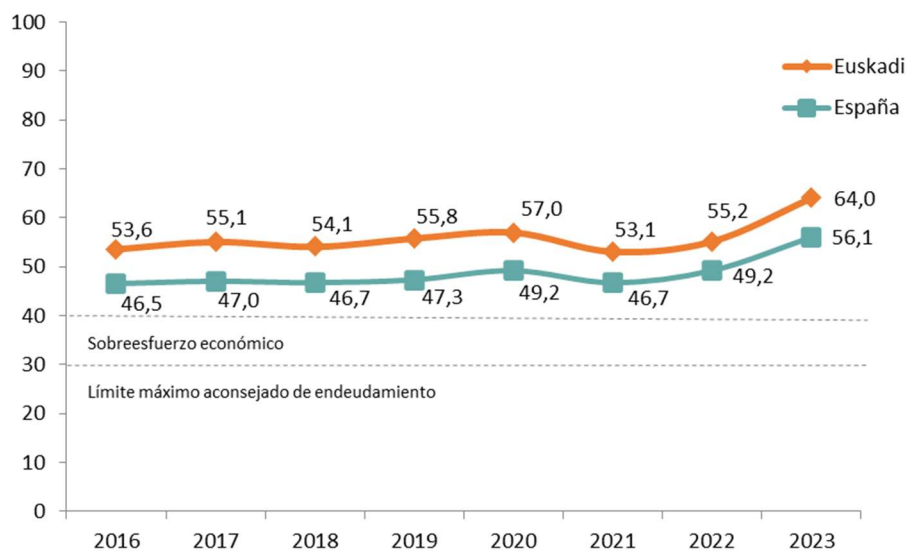
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad	64,0 %
.....	
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre	110.127 €
.....	
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra	124.676 €
.....	
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre	113,2 %
.....	
5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre	41,0 m²
.....	
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra	49,1 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), de acuerdo a los precios medios de compraventa escriturados ante notario ese año.

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



Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

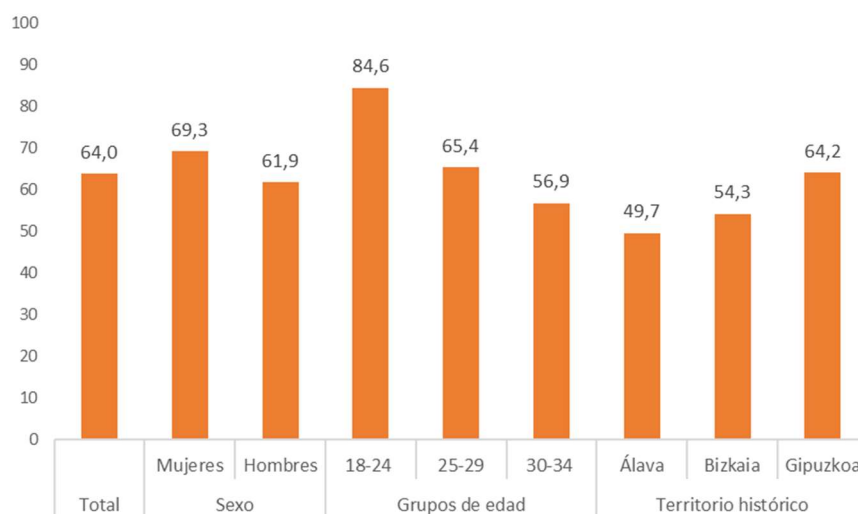


Tabla 1.1. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	53,6	41,0	52,2	61,0	46,5
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9	47,0
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4	46,7
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7	47,3
	2020	57,0	48,5	53,8	65,0	49,2
	2021	53,1	45,9	50,3	60,2	46,7
	2022	55,2	48,7	52,1	63,2	49,2
	2023	64,0	59,2	59,2	74,3	56,1
Mujeres 18-34 años	2016	59,7	45,6	58,1	67,9	51,3
	2017	60,6	47,5	57,3	71,3	50,5
	2018	60,0	48,4	58,0	67,0	51,9
	2019	61,6	50,1	58,9	69,2	51,3
	2020	59,9	51,0	56,6	68,3	52,2
	2021	57,9	48,6	54,8	65,6	51,0
	2022	59,6	52,6	56,3	68,3	51,4
	2023	69,3	63,2	64,1	80,4	59,0
Hombres 18-34 años	2016	50,0	38,1	48,6	56,8	43,9
	2017	51,0	40,0	48,3	60,0	44,4
	2018	50,9	40,4	49,2	56,8	43,7
	2019	53,5	43,2	51,2	60,1	45,5
	2020	53,5	45,6	50,5	61,0	45,9
	2021	51,7	43,3	49,0	58,6	44,9
	2022	53,9	46,1	50,9	61,7	46,4
	2023	61,9	56,5	57,2	71,7	52,8

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

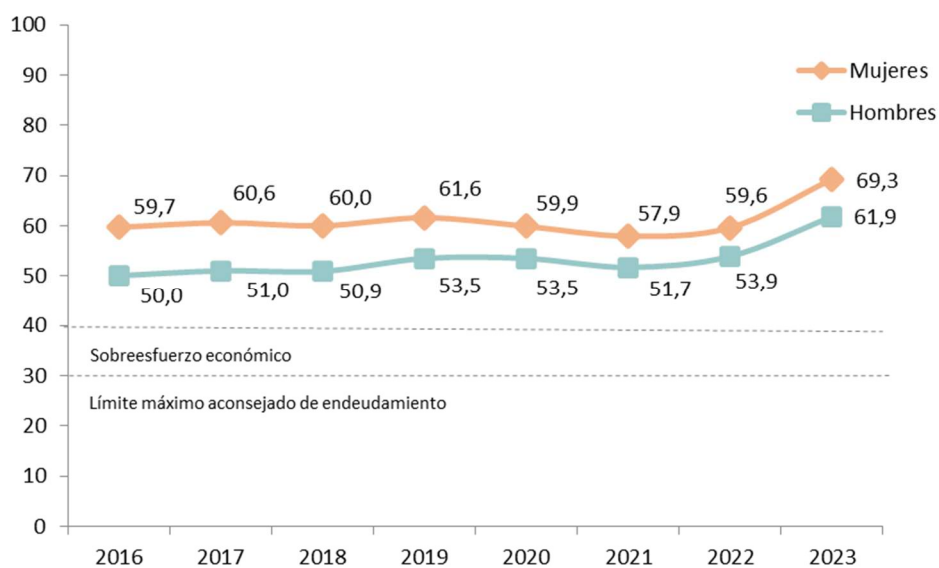


Tabla 1.2. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

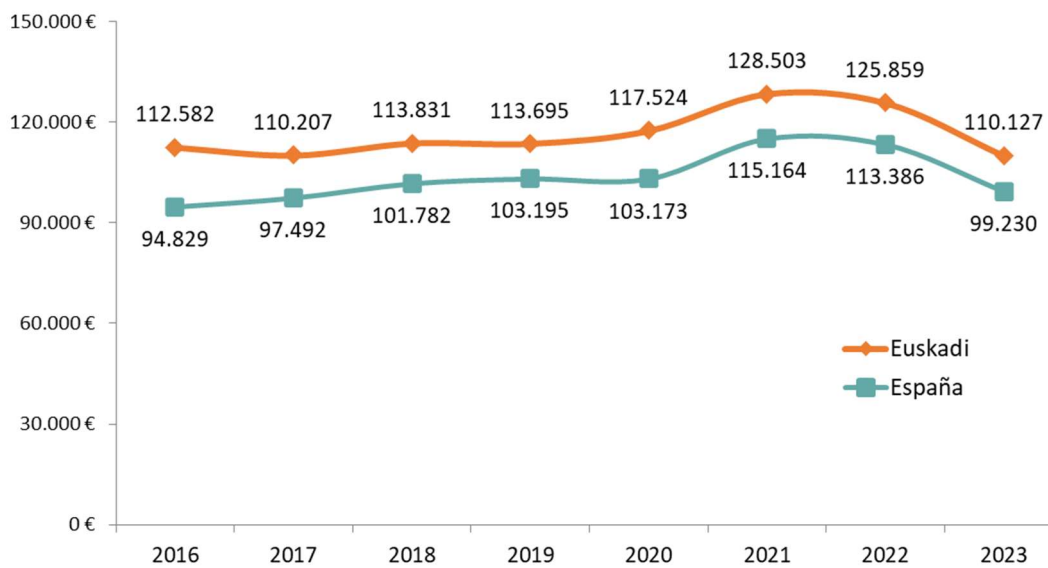
%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	53,6	41,0	52,2	61,0	46,5
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9	47,0
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4	46,7
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7	47,3
	2020	57,0	48,5	53,8	65,0	49,2
	2021	53,1	45,9	50,3	60,2	46,7
	2022	55,2	48,7	52,1	63,2	49,2
	2023	64,0	59,2	59,2	74,3	56,1
18-24 años	2016	79,5	60,7	77,3	90,5	67,5
	2017	80,4	63,1	76,1	94,7	66,5
	2018	78,5	62,1	76,0	87,7	63,3
	2019	77,4	64,7	74,1	87,0	65,7
	2020	79,1	67,3	74,7	90,2	67,5
	2021	76,5	64,4	72,5	86,8	65,5
	2022	73,7	65,0	69,5	84,4	62,8
	2023	84,6	77,9	78,7	98,1	72,5
25-29 años	2016	59,1	45,1	57,5	67,2	48,9
	2017	60,5	47,5	57,3	71,2	48,8
	2018	57,6	47,6	55,8	64,4	47,4
	2019	57,9	48,4	55,4	65,1	47,8
	2020	59,2	49,1	55,9	67,5	49,8
	2021	54,9	47,5	51,9	62,2	46,8
	2022	56,3	49,6	53,1	64,4	50,2
	2023	65,4	60,7	60,6	75,9	56,4
30-34 años	2016	50,2	38,3	48,8	57,1	41,2
	2017	51,5	40,4	48,7	60,6	41,4
	2018	50,4	41,6	48,8	56,3	40,9
	2019	50,9	42,5	48,7	57,2	41,6
	2020	52,7	43,5	49,8	60,1	44,0
	2021	48,8	42,3	46,3	55,4	41,6
	2022	49,2	43,4	46,4	56,3	43,9
	2023	56,9	52,7	52,8	66,1	49,0

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 y España (en euros)



Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

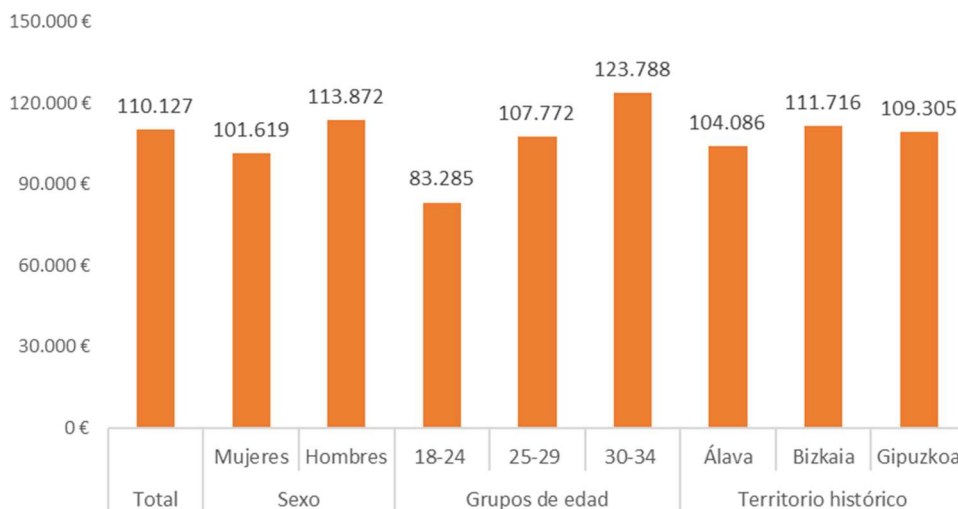


Tabla 2.1. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	112.582	112.785	113.347	111.277	94.829
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929	97.492
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725	101.782
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588	103.195
	2020	117.524	112.877	118.314	118.448	103.173
	2021	128.503	122.377	130.866	127.710	115.164
	2022	125.859	119.860	128.174	125.082	113.386
	2023	110.127	104.086	111.716	109.305	99.230
Mujeres 18-34 años	2016	101.146	101.328	101.833	99.973	86.000
	2017	100.314	100.495	100.995	99.151	90.641
	2018	102.675	100.806	103.365	103.482	91.694
	2019	102.990	101.707	103.682	103.799	95.226
	2020	111.885	107.460	112.636	112.764	97.164
	2021	117.776	115.697	119.942	117.050	105.421
	2022	116.510	110.956	118.653	115.791	108.582
	2023	101.619	97.550	103.195	101.096	94.392
Hombres 18-34 años	2016	120.911	121.129	121.732	119.509	100.583
	2017	119.103	119.318	119.912	117.722	103.292
	2018	121.059	120.793	121.873	122.011	108.789
	2019	118.489	117.972	119.285	119.421	107.399
	2020	125.206	120.255	126.047	126.190	110.665
	2021	131.916	129.643	134.342	131.102	119.783
	2022	128.847	126.495	131.216	128.052	120.292
	2023	113.872	109.098	115.623	113.272	105.372

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



Tabla 2.2. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

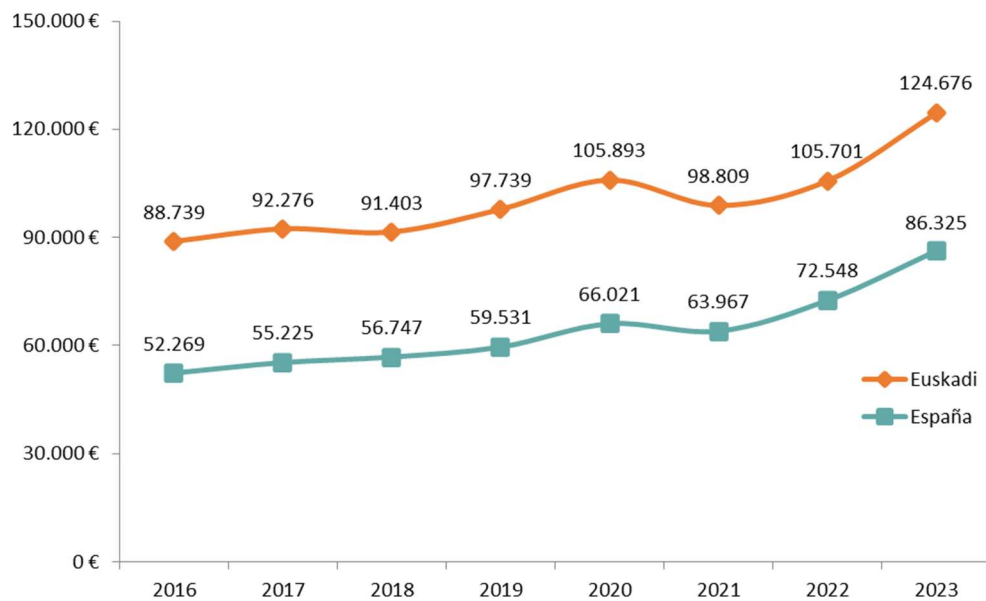
€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	112.582	112.785	113.347	111.277	94.829
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929	97.492
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725	101.782
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588	103.195
	2020	117.524	112.877	118.314	118.448	103.173
	2021	128.503	122.377	130.866	127.710	115.164
	2022	125.859	119.860	128.174	125.082	113.386
	2023	110.127	104.086	111.716	109.305	99.230
18-24 años	2016	75.961	76.098	76.477	75.080	65.400
	2017	75.553	75.689	76.066	74.677	68.903
	2018	78.443	78.539	78.970	79.060	75.145
	2019	81.921	78.682	82.472	82.565	74.356
	2020	84.715	81.365	85.284	85.381	75.234
	2021	89.115	87.231	90.754	88.565	82.090
	2022	94.278	89.784	96.012	93.696	88.847
	2023	83.285	79.159	84.091	82.864	76.832
25-29 años	2016	102.234	102.418	102.928	101.048	90.156
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240	93.946
	2018	106.811	102.588	107.529	107.651	100.233
	2019	109.513	105.182	110.248	110.373	102.202
	2020	113.130	111.614	113.890	114.019	102.019
	2021	124.323	118.397	126.610	123.556	114.929
	2022	123.458	117.573	125.728	122.696	111.223
	2023	107.772	101.637	109.158	107.062	98.634
30-34 años	2016	120.404	120.621	121.222	119.008	107.219
	2017	118.003	118.216	118.805	116.635	110.542
	2018	122.182	117.350	123.003	123.142	116.169
	2019	124.649	119.719	125.486	125.628	117.281
	2020	127.114	126.095	127.967	128.112	115.255
	2021	139.623	132.968	142.191	138.762	129.130
	2022	141.150	134.422	143.746	140.279	127.162
	2023	123.788	117.042	125.264	123.029	113.640

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 y España (en euros)



Diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

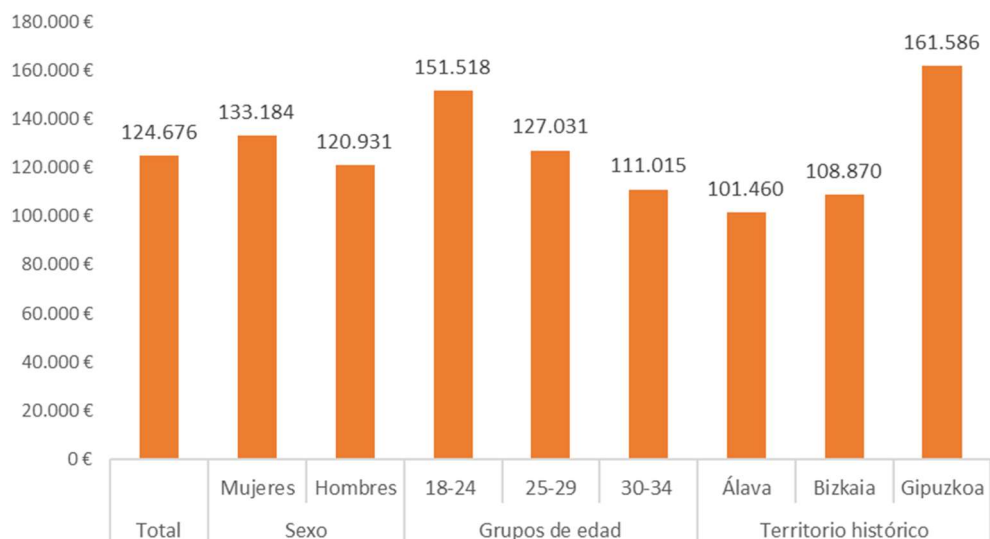


Tabla 3.1. Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	88.739	41.183	83.820	115.133	52.269
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681	55.225
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438	56.747
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781	59.531
	2020	105.893	69.775	94.010	138.210	66.021
	2021	98.809	64.946	88.367	128.429	63.967
	2022	105.701	74.676	94.318	138.393	72.548
	2023	124.676	101.460	108.870	161.586	86.325
Mujeres 18-34 años	2016	100.175	52.640	95.334	126.437	61.098
	2017	102.169	58.696	92.034	136.459	62.076
	2018	102.559	61.829	96.641	127.681	66.835
	2019	108.444	68.053	99.994	135.570	67.500
	2020	111.532	75.192	99.688	143.894	72.030
	2021	109.536	71.626	99.291	139.089	73.710
	2022	115.050	83.580	103.839	147.684	77.352
	2023	133.184	107.996	117.391	169.795	91.163
Hombres 18-34 años	2016	80.410	32.839	75.435	106.901	46.515
	2017	83.380	39.873	73.117	117.888	49.425
	2018	84.175	41.842	78.133	109.152	49.740
	2019	92.945	51.788	84.391	119.948	55.327
	2020	98.211	62.397	86.277	130.468	58.529
	2021	95.396	57.680	84.891	125.037	59.348
	2022	102.713	68.041	91.276	135.423	65.642
	2023	120.931	96.448	104.963	157.619	80.183

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

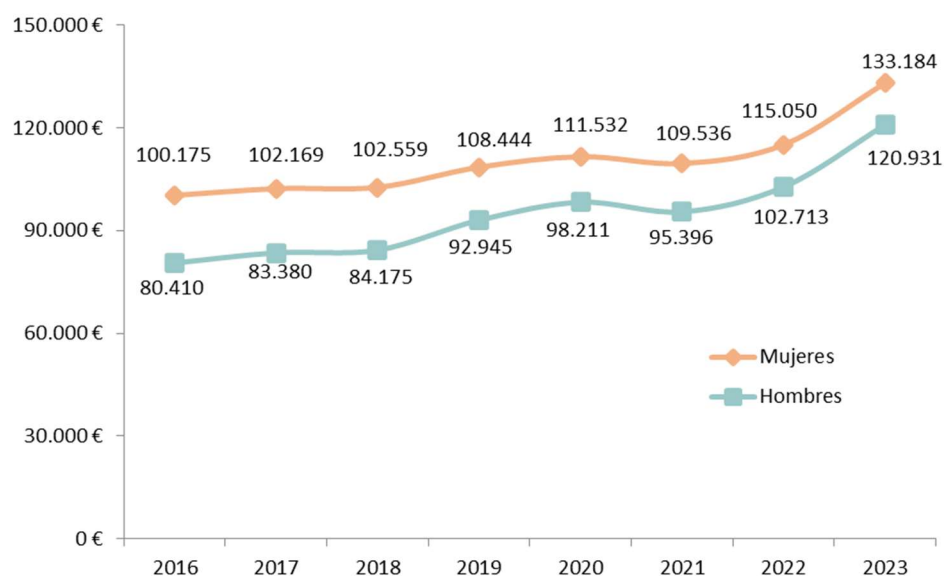


Tabla 3.2. Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

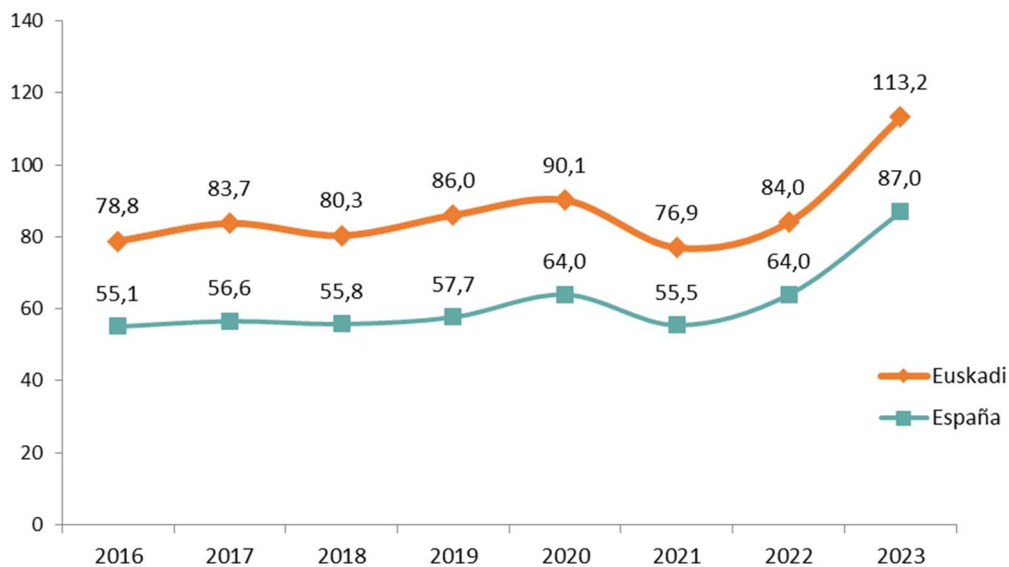
€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	88.739	41.183	83.820	115.133	52.269
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681	55.225
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438	56.747
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781	59.531
	2020	105.893	69.775	94.010	138.210	66.021
	2021	98.809	64.946	88.367	128.429	63.967
	2022	105.701	74.676	94.318	138.393	72.548
	2023	124.676	101.460	108.870	161.586	86.325
18-24 años	2016	125.360	77.870	120.690	151.330	81.698
	2017	126.930	83.502	116.963	160.933	83.814
	2018	126.791	84.096	121.036	152.103	83.384
	2019	129.513	91.078	121.204	156.804	88.370
	2020	138.702	101.287	127.040	171.277	93.960
	2021	138.197	100.092	128.479	167.574	97.041
	2022	137.282	104.752	126.480	169.779	97.087
	2023	151.518	126.387	136.495	188.027	108.723
25-29 años	2016	99.087	51.550	94.239	125.362	56.942
	2017	102.079	58.606	91.943	136.370	58.771
	2018	98.423	60.047	92.477	123.512	58.296
	2019	101.921	64.578	93.428	128.996	60.524
	2020	110.287	71.038	98.434	142.639	67.175
	2021	102.989	68.926	92.623	132.583	64.202
	2022	108.102	76.963	96.764	140.779	74.711
	2023	127.031	103.909	111.428	163.829	86.921
30-34 años	2016	80.917	33.347	75.945	107.402	39.879
	2017	84.480	40.975	74.224	118.975	42.175
	2018	83.052	45.285	77.003	108.021	42.360
	2019	86.785	50.041	78.190	113.741	45.445
	2020	96.303	56.557	84.357	128.546	53.939
	2021	87.689	54.355	77.042	117.377	50.001
	2022	90.410	60.114	78.746	123.196	58.772
	2023	111.015	88.504	95.322	147.862	71.915

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 y España (%/salario neto)



Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

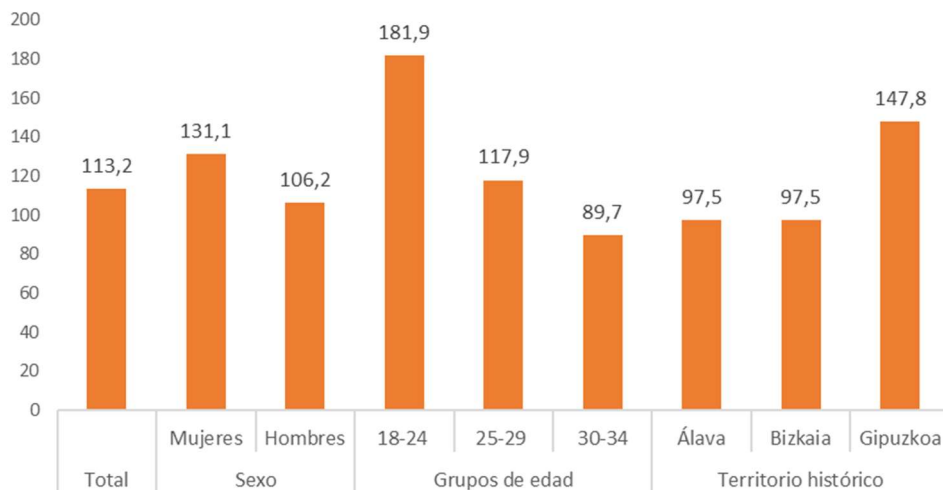


Tabla 4.1. Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	78,8	36,5	74,0	103,5	55,1
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3	56,6
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5	55,8
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9	57,7
	2020	90,1	61,8	79,5	116,7	64,0
	2021	76,9	53,1	67,5	100,6	55,5
	2022	84,0	62,3	73,6	110,6	64,0
	2023	113,2	97,5	97,5	147,8	87,0
Mujeres 18-34 años	2016	99,0	51,9	93,6	126,5	71,0
	2017	101,8	58,4	91,1	137,6	68,5
	2018	99,9	61,3	93,5	123,4	72,9
	2019	105,3	66,9	96,4	130,6	70,9
	2020	99,7	70,0	88,5	127,6	74,1
	2021	93,0	61,9	82,8	118,8	69,9
	2022	98,7	75,3	87,5	127,5	71,2
	2023	131,1	110,7	113,8	168,0	96,6
Hombres 18-34 años	2016	66,5	27,1	62,0	89,5	46,2
	2017	70,0	33,4	61,0	100,1	47,8
	2018	69,5	34,6	64,1	89,5	45,7
	2019	78,4	43,9	70,7	100,4	51,5
	2020	78,4	51,9	68,4	103,4	52,9
	2021	72,3	44,5	63,2	95,4	49,5
	2022	79,7	53,8	69,6	105,8	54,6
	2023	106,2	88,4	90,8	139,2	76,1

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

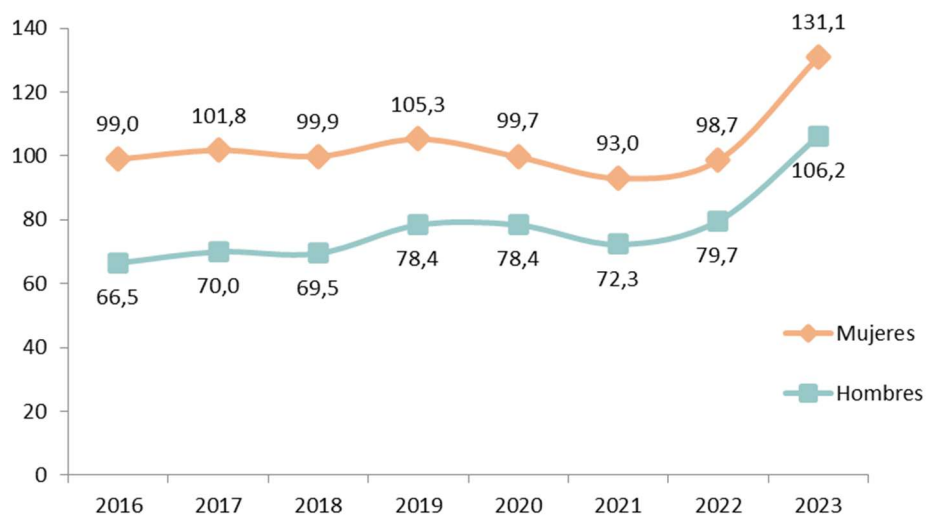


Tabla 4.2. Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

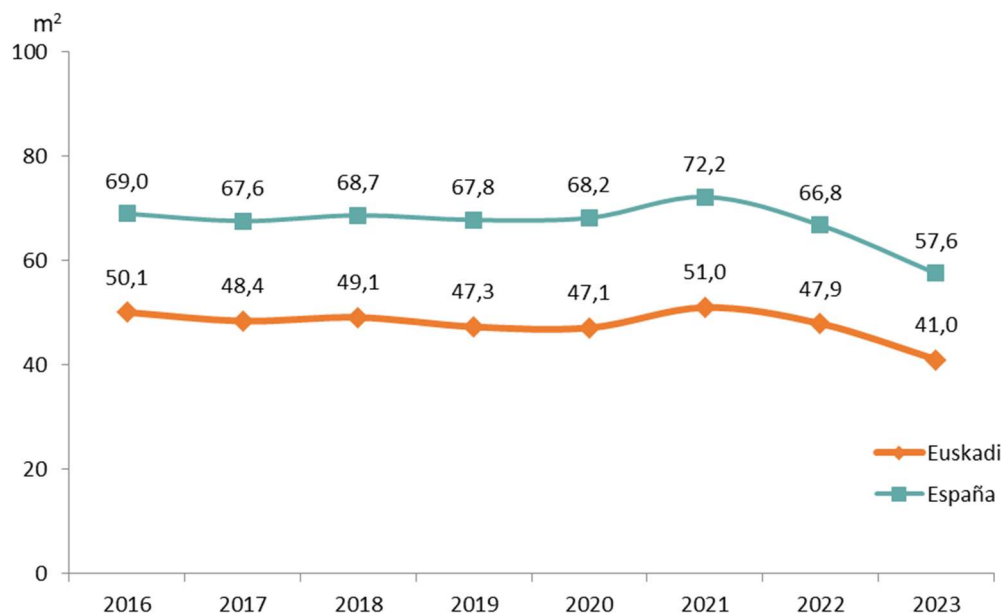
%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8
	2017	83,7	83,7	83,7	83,7	83,7
	2018	80,3	80,3	80,3	80,3	80,3
	2019	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0
	2020	90,1	90,1	90,1	90,1	90,1
	2021	76,9	76,9	76,9	76,9	76,9
	2022	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
	2023	113,2	113,2	113,2	113,2	113,2
18-24 años	2016	165,0	165,0	165,0	165,0	165,0
	2017	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0
	2018	161,6	161,6	161,6	161,6	161,6
	2019	158,1	158,1	158,1	158,1	158,1
	2020	163,7	163,7	163,7	163,7	163,7
	2021	155,1	155,1	155,1	155,1	155,1
	2022	145,6	145,6	145,6	145,6	145,6
	2023	181,9	181,9	181,9	181,9	181,9
25-29 años	2016	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9
	2017	101,7	101,7	101,7	101,7	101,7
	2018	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1
	2019	93,1	93,1	93,1	93,1	93,1
	2020	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5
	2021	82,8	82,8	82,8	82,8	82,8
	2022	87,6	87,6	87,6	87,6	87,6
	2023	117,9	117,9	117,9	117,9	117,9
30-34 años	2016	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2
	2017	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
	2018	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0
	2019	69,6	69,6	69,6	69,6	69,6
	2020	75,8	75,8	75,8	75,8	75,8
	2021	62,8	62,8	62,8	62,8	62,8
	2022	64,1	64,1	64,1	64,1	64,1
	2023	89,7	89,7	89,7	89,7	89,7

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 la vivienda en propiedad en Euskadi y España (en m²)



Superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

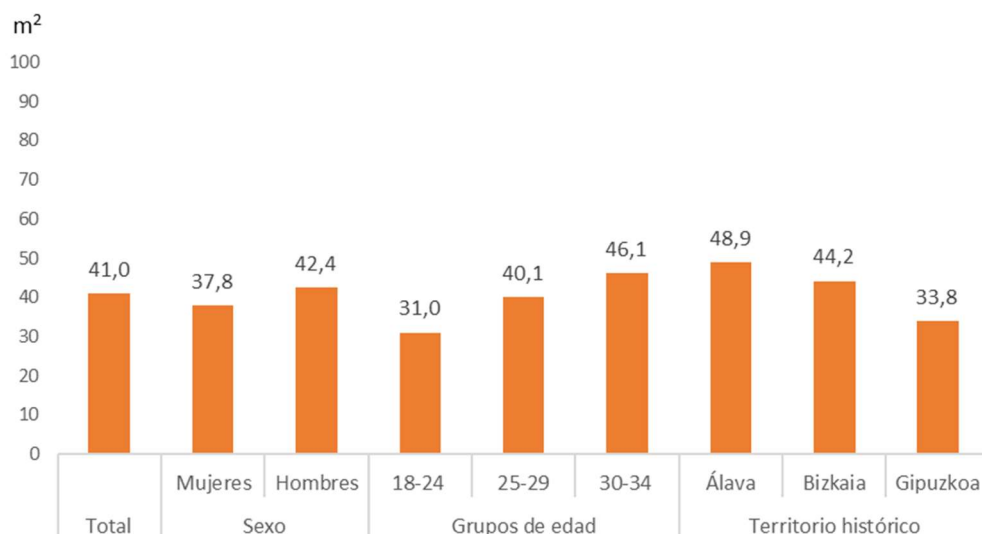


Tabla 5.1. Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	50,1	72,1	52,2	41,8	69,0
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0	67,6
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4	68,7
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9	67,8
	2020	47,1	64,6	49,2	39,7	68,2
	2021	51,0	67,4	53,6	42,9	72,2
	2022	47,9	57,6	50,8	40,2	66,8
	2023	41,0	48,9	44,2	33,8	57,6
Mujeres 18-34 años	2016	45,0	64,8	46,9	37,5	62,6
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5	62,8
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4	61,9
	2019	42,9	58,7	45,0	36,2	62,6
	2020	44,8	61,5	46,8	37,8	64,3
	2021	46,7	63,7	49,1	39,3	66,1
	2022	44,3	53,3	47,0	37,2	64,0
	2023	37,8	45,9	40,9	31,2	54,8
Hombres 18-34 años	2016	53,8	77,4	56,0	44,9	73,2
	2017	52,3	73,3	55,5	42,2	71,6
	2018	52,3	72,2	54,6	44,1	73,4
	2019	49,3	68,1	51,8	41,6	70,6
	2020	50,2	68,8	52,4	42,3	73,2
	2021	52,3	71,4	55,0	44,0	75,1
	2022	49,0	60,8	52,0	41,2	70,9
	2023	42,4	51,3	45,8	35,0	61,2

Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad en Euskadi según sexo (en m²)

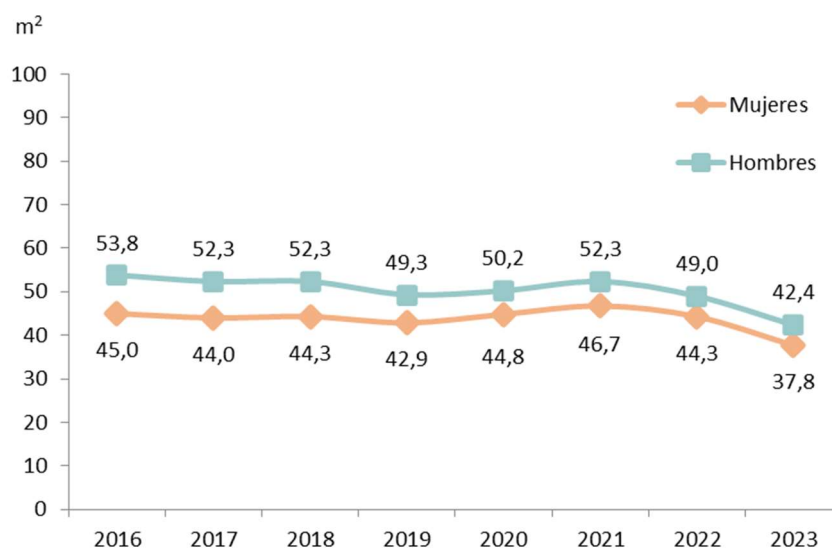


Tabla 5.2. Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

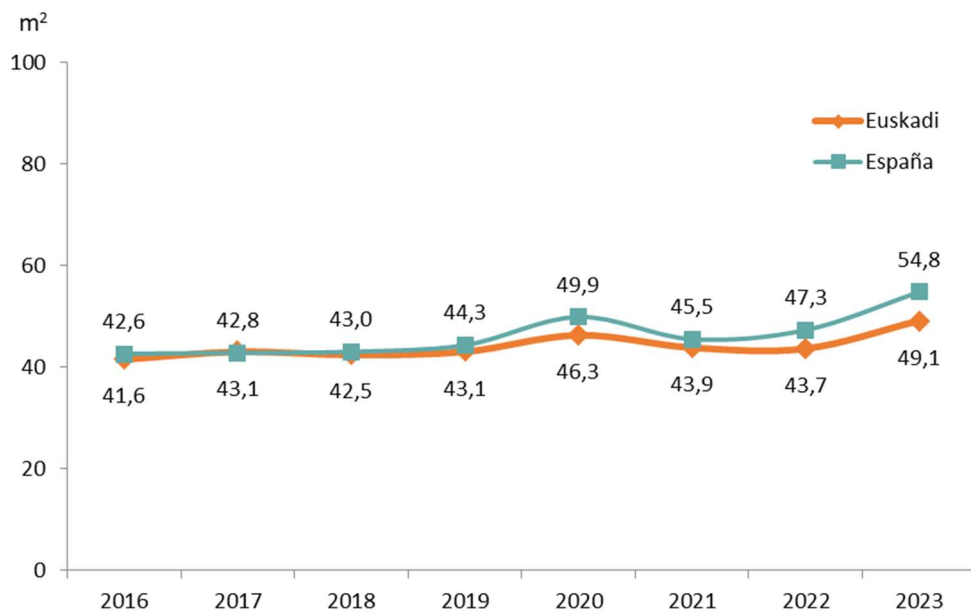
m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	50,1	72,1	52,2	41,8	69,0
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0	67,6
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4	68,7
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9	67,8
	2020	47,1	64,6	49,2	39,7	68,2
	2021	51,0	67,4	53,6	42,9	72,2
	2022	47,9	57,6	50,8	40,2	66,8
	2023	41,0	48,9	44,2	33,8	57,6
18-24 años	2016	33,8	48,7	35,2	28,2	47,6
	2017	33,2	46,5	35,2	26,7	47,8
	2018	33,9	47,0	35,4	28,5	50,7
	2019	34,1	45,4	35,8	28,8	48,9
	2020	33,9	46,6	35,5	28,6	49,8
	2021	35,4	48,1	37,2	29,7	51,5
	2022	35,9	43,1	38,0	30,1	52,4
	2023	31,0	37,2	33,3	25,6	44,6
25-29 años	2016	45,5	65,5	47,4	37,9	65,6
	2017	44,1	61,8	46,8	35,5	65,1
	2018	46,1	61,3	48,2	38,9	67,6
	2019	45,6	60,7	47,8	38,5	67,2
	2020	45,3	63,9	47,4	38,2	67,5
	2021	49,3	65,2	51,8	41,5	72,1
	2022	47,0	56,5	49,8	39,4	65,6
	2023	40,1	47,8	43,2	33,1	57,2
30-34 años	2016	53,6	77,1	55,8	44,7	78,0
	2017	51,8	72,6	55,0	41,8	76,6
	2018	52,7	70,2	55,1	44,5	78,4
	2019	51,9	69,1	54,5	43,8	77,1
	2020	50,9	72,2	53,2	42,9	76,2
	2021	55,4	73,3	58,2	46,6	81,0
	2022	53,7	64,6	57,0	45,1	75,0
	2023	46,1	55,0	49,6	38,0	66,0

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 y España (en m²)



Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

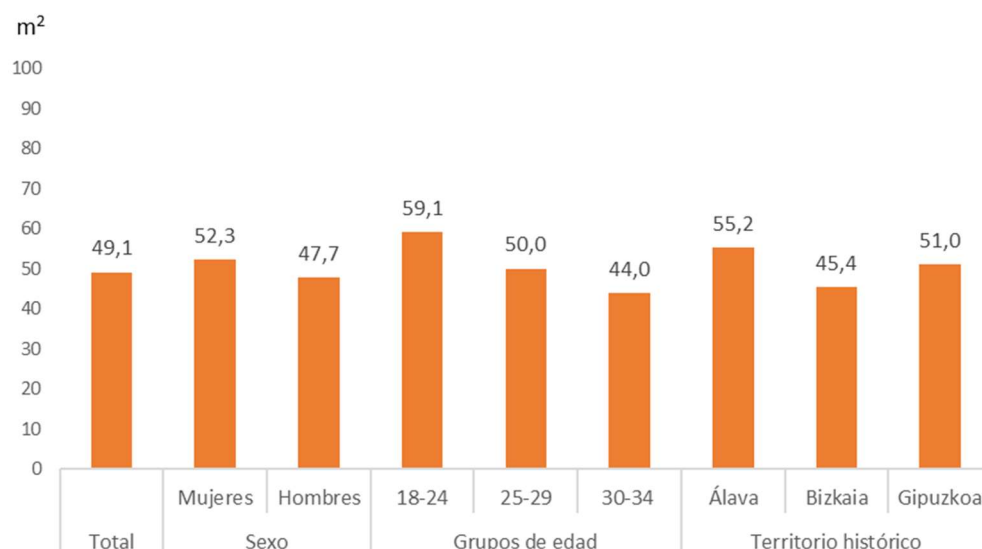


Tabla 6.1. Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	41,6	30,9	40,4	44,1	42,6
	2017	43,1	37,3	40,6	46,1	42,8
	2018	42,5	40,8	41,3	42,8	43,0
	2019	43,1	41,8	40,8	44,8	44,3
	2020	46,3	51,6	41,4	49,0	49,9
	2021	43,9	54,5	39,3	44,9	45,5
	2022	43,7	48,4	40,5	45,4	47,3
	2023	49,1	55,2	45,4	51,0	54,8
Mujeres 18-34 años	2016	46,7	38,2	45,7	48,4	49,0
	2017	47,5	43,4	45,2	49,6	47,6
	2018	47,3	45,9	46,3	46,8	49,8
	2019	47,5	46,1	45,5	48,5	49,5
	2020	48,6	54,7	43,8	50,9	53,8
	2021	48,2	58,2	43,8	48,5	51,6
	2022	47,3	52,7	44,3	48,4	50,1
	2023	52,3	58,2	48,7	53,6	57,6
Hombres 18-34 años	2016	37,9	25,6	36,6	41,0	38,4
	2017	39,2	31,8	36,4	42,9	38,8
	2018	39,3	34,0	38,0	40,1	38,3
	2019	41,1	36,7	38,7	43,1	41,5
	2020	43,2	47,4	38,2	46,4	44,9
	2021	42,6	50,5	37,9	43,8	42,6
	2022	42,6	45,2	39,3	44,4	43,2
	2023	47,7	52,8	43,8	49,8	51,2

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

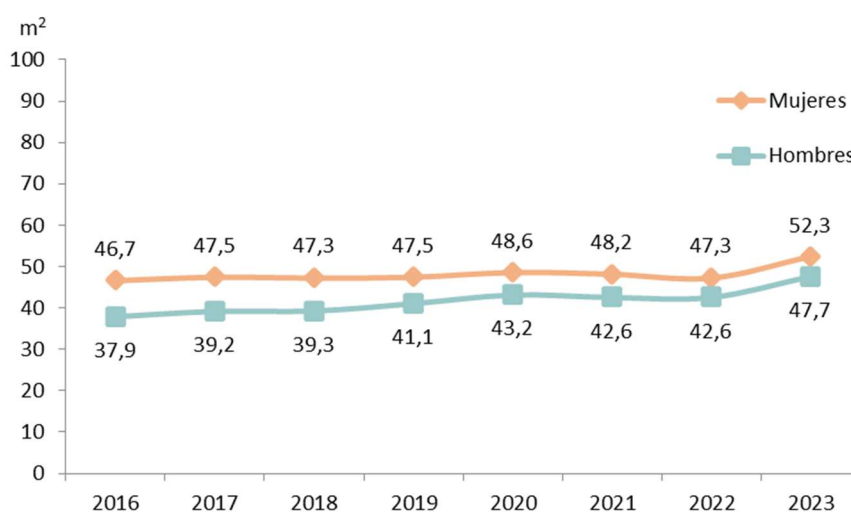
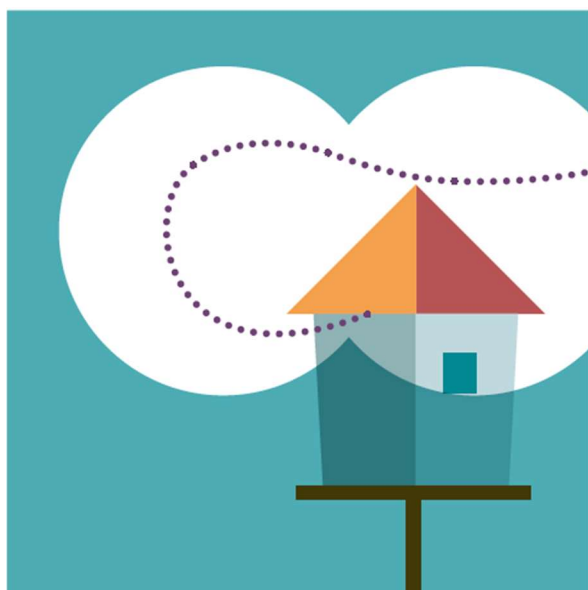


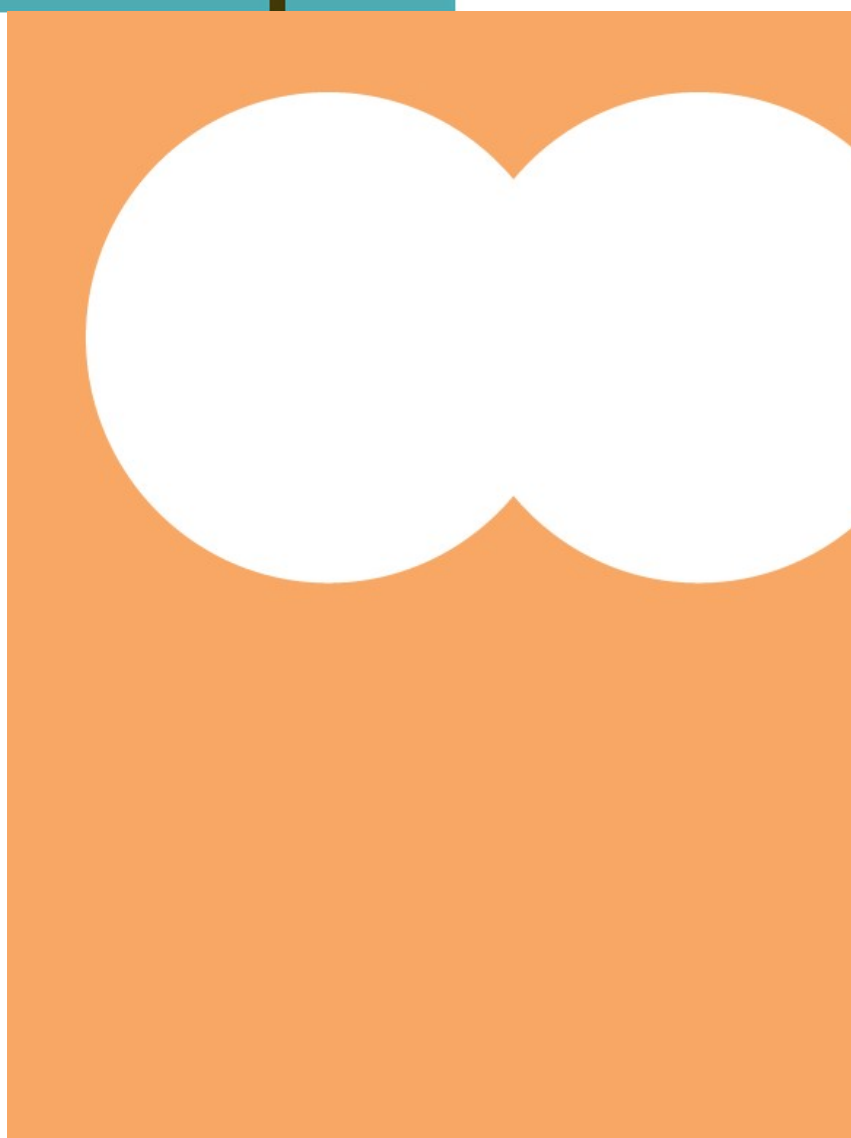
Tabla 6.2. Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	41,6	30,9	40,4	44,1	42,6
	2017	43,1	37,3	40,6	46,1	42,8
	2018	42,5	40,8	41,3	42,8	43,0
	2019	43,1	41,8	40,8	44,8	44,3
	2020	46,3	51,6	41,4	49,0	49,9
	2021	43,9	54,5	39,3	44,9	45,5
	2022	43,7	48,4	40,5	45,4	47,3
	2023	49,1	55,2	45,4	51,0	54,8
18-24 años	2016	57,9	54,3	57,4	57,7	64,0
	2017	58,3	58,6	56,7	58,4	62,6
	2018	57,7	59,2	57,2	55,7	61,0
	2019	56,3	59,4	54,7	55,9	63,2
	2020	59,5	69,6	55,1	60,1	68,3
	2021	59,5	73,8	55,7	58,1	66,2
	2022	55,7	62,9	53,3	55,5	61,7
	2023	59,1	66,9	56,3	59,2	67,8
25-29 años	2016	46,2	37,5	45,2	48,0	46,0
	2017	47,4	43,3	45,1	49,6	45,3
	2018	45,5	44,9	44,4	45,3	44,1
	2019	44,8	44,1	42,7	46,2	44,9
	2020	48,1	52,3	43,2	50,5	50,6
	2021	45,6	56,7	41,1	46,3	45,6
	2022	44,6	49,5	41,5	46,2	48,5
	2023	50,0	56,3	46,4	51,7	55,2
30-34 años	2016	38,1	25,9	36,8	41,2	33,6
	2017	39,7	32,5	36,9	43,3	33,8
	2018	38,9	36,0	37,5	39,7	33,3
	2019	38,5	35,7	36,0	40,9	35,0
	2020	42,5	44,0	37,4	45,8	41,9
	2021	39,5	48,6	34,7	41,2	36,7
	2022	37,9	41,4	34,3	40,5	39,1
	2023	44,0	49,1	40,0	46,8	46,4

Bloque II



Indicadores de
acceso a la
vivienda libre en
alquiler



Indicadores de acceso a la vivienda libre en alquiler en Euskadi en 2022

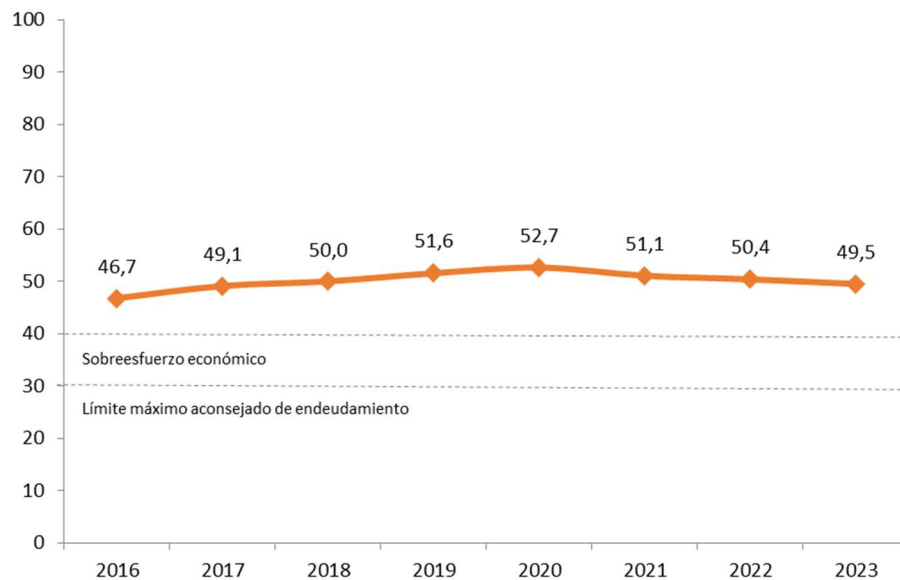
7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler	49,5 %
.....	
8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre	470 €
.....	
9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler	305 €
.....	
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre	65,0 %

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 de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre (sin contar con otros gastos adicionales como fianzas, altas de suministros, honorarios de intermediarios...), estimando dicha renta a partir de los importes medios de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco.

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



* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler según fianzas en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

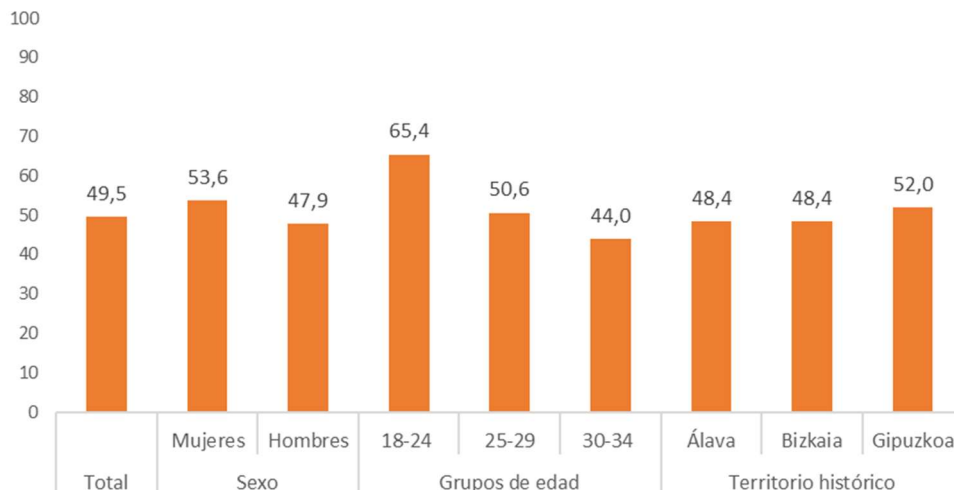


Tabla 7.1. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler según fianzas, según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	46,7	40,4	47,4	48,4
	2017	49,1	42,9	49,6	51,0
	2018	50,0	46,2	49,9	51,3
	2019	51,6	48,5	51,3	53,0
	2020	52,7	49,6	52,2	54,3
	2021	51,1	48,8	50,0	53,4
	2022	50,4	48,9	49,2	52,6
	2023	49,5	48,4	48,4	52,0
Mujeres 18-34 años	2016	52,0	45,0	52,8	53,8
	2017	53,9	47,1	54,5	56,0
	2018	55,4	50,1	55,4	56,9
	2019	56,9	52,0	56,7	58,5
	2020	55,4	52,1	54,9	57,1
	2021	55,7	51,6	54,5	58,3
	2022	54,4	52,8	53,2	56,8
	2023	53,6	51,6	52,4	56,2
Hombres 18-34 años	2016	43,5	37,7	44,1	45,0
	2017	45,4	39,7	45,9	47,2
	2018	47,0	41,8	47,0	48,2
	2019	49,5	44,9	49,3	50,9
	2020	49,5	46,5	49,0	51,0
	2021	49,8	46,0	48,7	52,0
	2022	49,2	46,3	48,1	51,3
	2023	47,9	46,2	46,7	50,2

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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



Tabla 7.2. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler según fianzas, según grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	46,7	40,4	47,4	48,4	
	2017	49,1	42,9	49,6	51,0	
	2018	50,0	46,2	49,9	51,3	
	2019	51,6	48,5	51,3	53,0	
	2020	52,7	49,6	52,2	54,3	
	2021	51,1	48,8	50,0	53,4	
	2022	50,4	48,9	49,2	52,6	
	2023	49,5	48,4	48,4	52,0	
18-24 años	2016	69,2	69,2	69,2	69,2	
	2017	71,6	71,6	71,6	71,6	
	2018	72,5	72,5	72,5	72,5	
	2019	71,6	71,6	71,6	71,6	
	2020	73,1	73,1	73,1	73,1	
	2021	73,7	73,7	73,7	73,7	
	2022	67,3	67,3	67,3	67,3	
	2023	65,4	65,4	65,4	65,4	
25-29 años	2016	51,4	44,5	52,2	53,3	
	2017	53,9	47,1	54,5	56,0	
	2018	53,3	49,3	53,2	54,7	
	2019	53,5	50,3	53,3	55,0	
	2020	54,8	50,2	54,3	56,4	
	2021	52,8	50,4	51,7	55,2	
	2022	51,4	49,8	50,2	53,6	
	2023	50,6	49,6	49,5	53,1	
30-34 años	2016	43,6	37,8	44,3	45,2	
	2017	45,8	40,1	46,3	47,6	
	2018	46,6	43,1	46,5	47,8	
	2019	47,0	44,2	46,8	48,3	
	2020	48,7	44,4	48,3	50,2	
	2021	47,0	44,9	46,0	49,2	
	2022	44,9	43,6	43,9	46,9	
	2023	44,0	43,0	43,1	46,2	

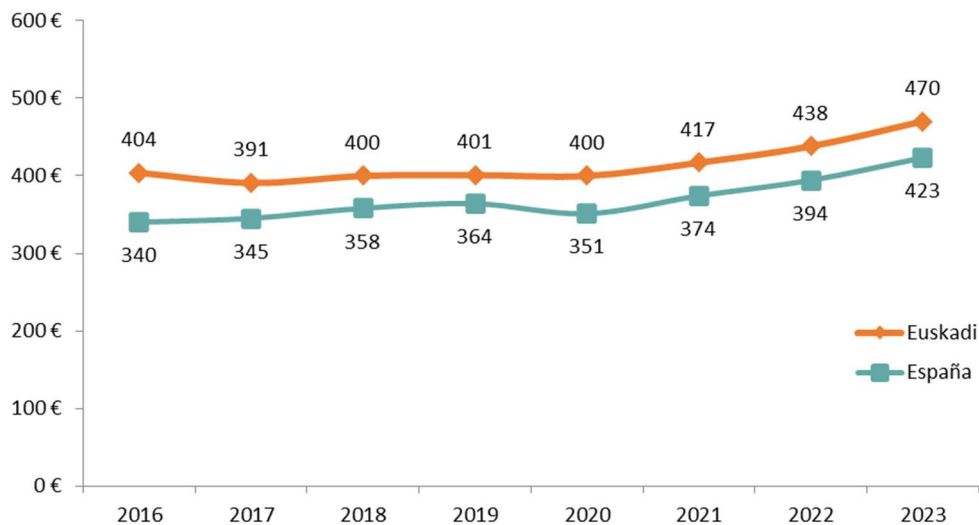
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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 y España (en euros)



Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

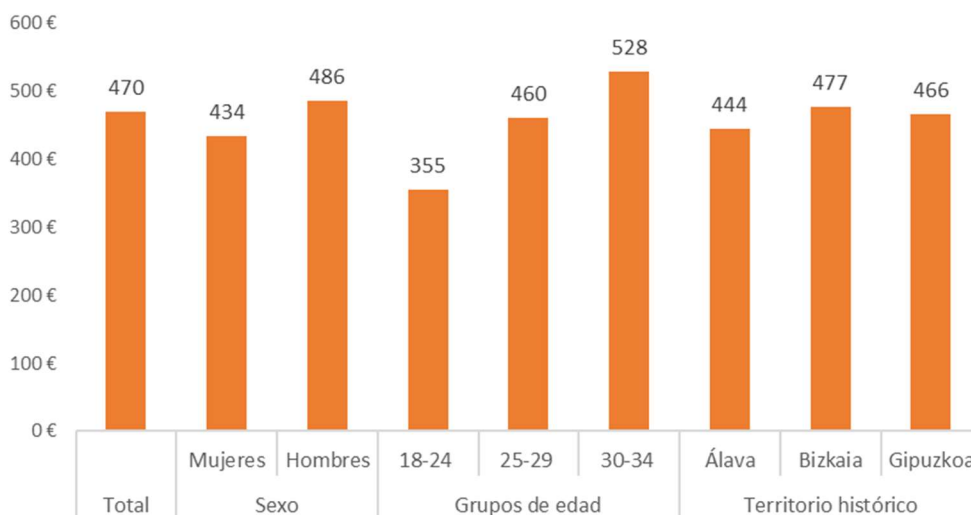


Tabla 8.1. Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA	
Total 18-34 años	2016	404	405	407	399	340
	2017	391	391	393	386	345
	2018	400	385	403	404	358
	2019	401	385	403	404	364
	2020	400	384	403	403	351
	2021	417	397	424	414	374
	2022	438	417	446	435	394
	2023	470	444	477	466	423
Mujeres 18-34 años	2016	363	364	366	359	309
	2017	355	356	358	351	321
	2018	361	355	364	364	323
	2019	363	358	365	366	335
	2020	381	366	383	384	331
	2021	382	375	389	380	342
	2022	405	386	413	403	378
	2023	434	416	440	431	403
Hombres 18-34 años	2016	434	435	437	429	361
	2017	422	423	425	417	366
	2018	426	425	429	429	383
	2019	417	416	420	421	378
	2020	426	409	429	430	377
	2021	428	420	436	425	389
	2022	448	440	456	445	418
	2023	486	466	493	483	450

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

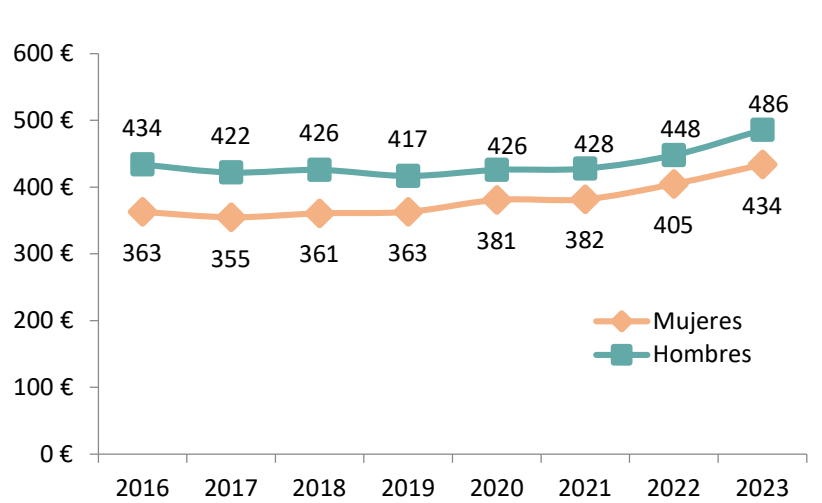


Tabla 8.2. Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre, según grupos de edad, territorio histórico y comparación con España (en euros)

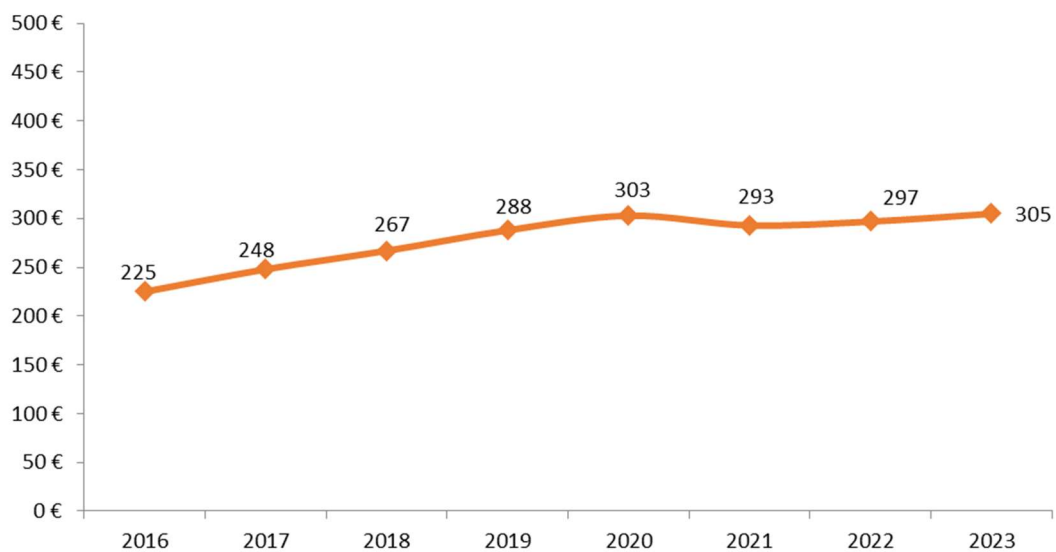
€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA	
Total 18-34 años	2016	404	405	407	399	340
	2017	391	391	393	386	345
	2018	400	385	403	404	358
	2019	401	385	403	404	364
	2020	400	384	403	403	351
	2021	417	397	424	414	374
	2022	438	417	446	435	394
	2023	470	444	477	466	423
18-24 años	2016	273	273	275	270	235
	2017	268	268	270	265	244
	2018	276	276	278	278	264
	2019	289	277	291	291	262
	2020	288	277	290	291	256
	2021	289	283	294	287	266
	2022	328	312	334	326	309
	2023	355	338	359	354	328
25-29 años	2016	367	368	370	363	324
	2017	356	356	358	352	333
	2018	376	361	378	379	353
	2019	386	371	388	389	360
	2020	385	380	388	388	347
	2021	403	384	411	401	373
	2022	429	409	437	427	387
	2023	460	434	466	457	421
30-34 años	2016	432	433	435	427	385
	2017	418	419	421	413	392
	2018	430	413	433	433	409
	2019	439	422	442	443	413
	2020	433	429	436	436	392
	2021	453	431	461	450	419
	2022	491	467	500	488	442
	2023	528	499	535	525	485

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 (estimada a partir de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco) 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)



* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

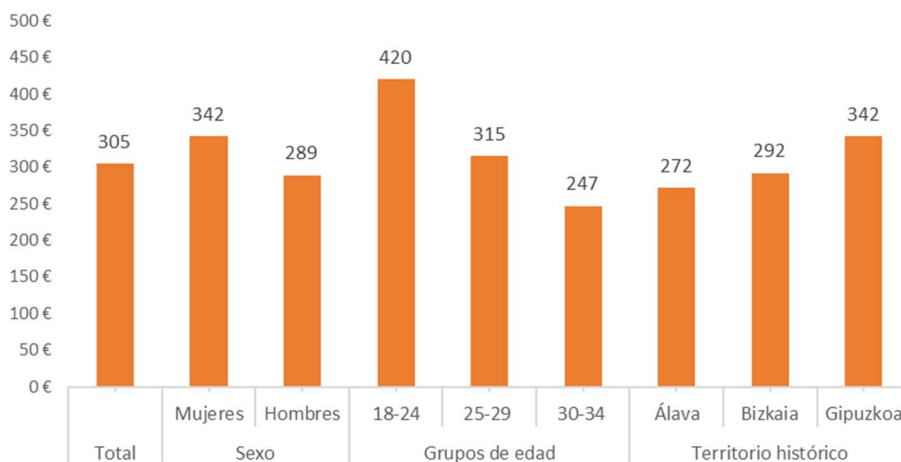


Tabla 9.1. Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler, según sexo y territorio histórico (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	225	141	236	245	
	2017	248	168	257	270	
	2018	267	208	268	287	
	2019	288	237	287	310	
	2020	303	251	298	327	
	2021	293	248	283	323	
	2022	297	262	285	327	
	2023	305	272	292	342	
Mujeres 18-34 años	2016	225	141	236	245	
	2017	248	168	257	270	
	2018	267	208	268	287	
	2019	288	237	287	310	
	2020	303	251	298	327	
	2021	293	248	283	323	
	2022	297	262	285	327	
	2023	305	272	292	342	
Hombres 18-34 años	2016	225	141	236	245	
	2017	248	168	257	270	
	2018	267	208	268	287	
	2019	288	237	287	310	
	2020	303	251	298	327	
	2021	293	248	283	323	
	2022	297	262	285	327	
	2023	305	272	292	342	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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

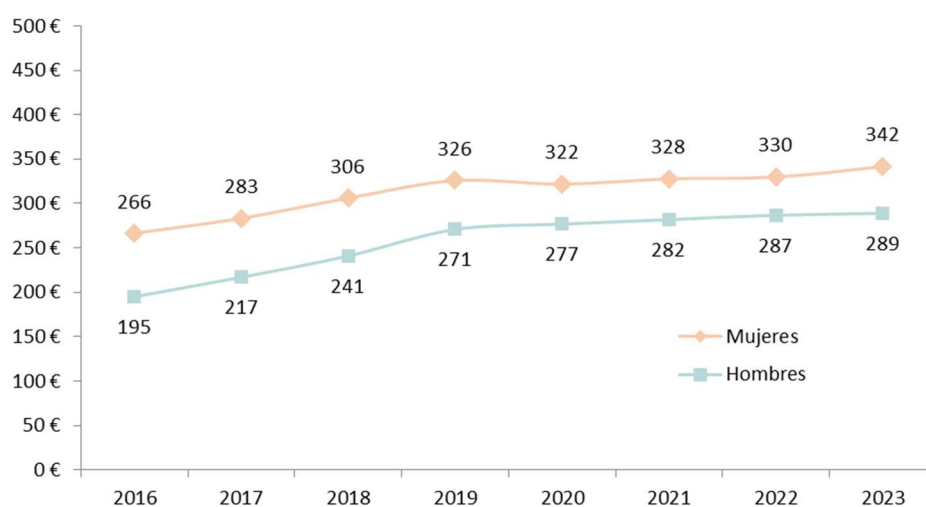


Tabla 9.2. Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	225	141	236	245
	2017	248	168	257	270
	2018	267	208	268	287
	2019	288	237	287	310
	2020	303	251	298	327
	2021	293	248	283	323
	2022	297	262	285	327
	2023	305	272	292	342
18-24 años	2016	356	356	356	356
	2017	371	371	371	371
	2018	391	391	391	391
	2019	400	400	400	400
	2020	415	415	415	415
	2021	421	421	421	421
	2022	407	407	407	407
	2023	420	420	420	420
25-29 años	2016	262	178	273	281
	2017	283	203	292	304
	2018	291	232	293	311
	2019	303	251	302	324
	2020	318	255	313	342
	2021	306	261	297	337
	2022	306	270	294	335
	2023	315	283	303	352
30-34 años	2016	197	113	208	217
	2017	221	140	229	243
	2018	237	180	238	257
	2019	249	200	248	271
	2020	270	206	266	294
	2021	257	214	246	287
	2022	244	212	231	274
	2023	247	217	234	284

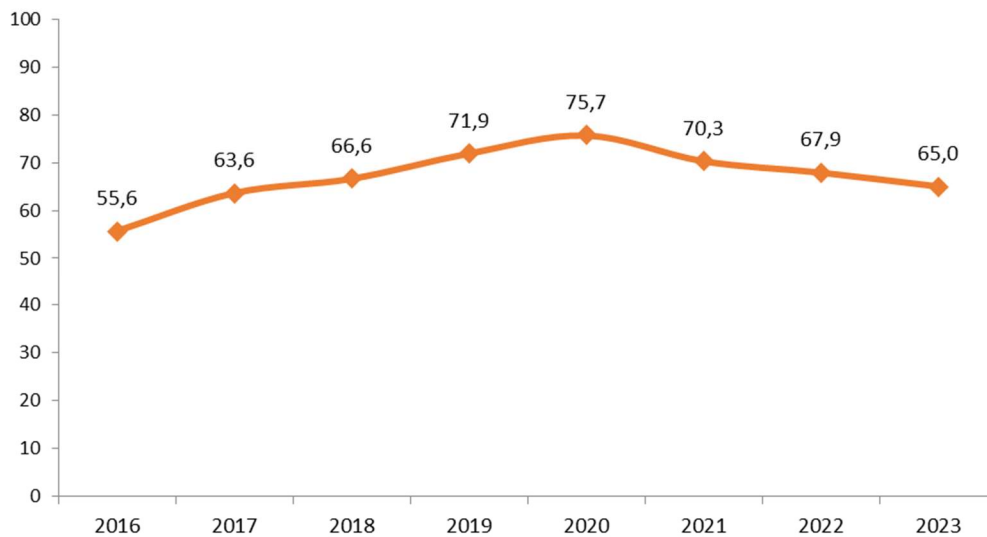
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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, estimada a partir de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco.

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



* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2023, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

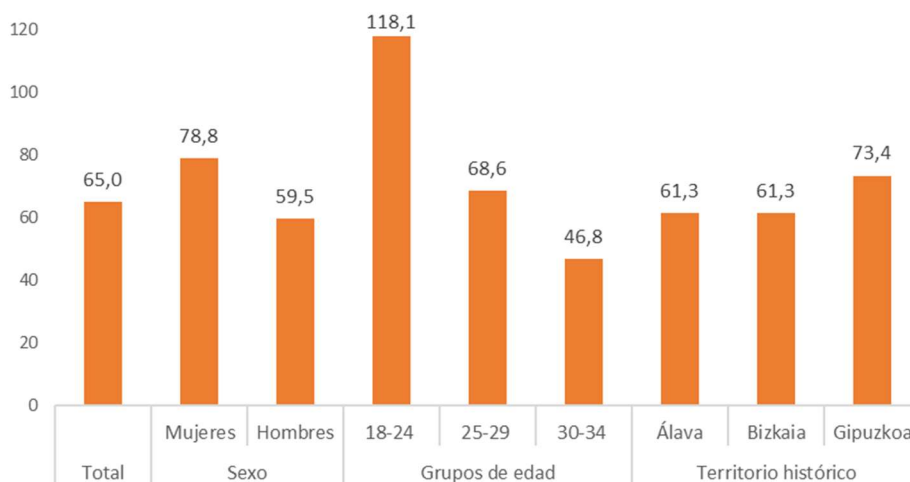


Tabla 10.1. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,4	70,0	
	2018	66,6	54,1	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,6	71,1	76,7	
	2020	75,7	65,3	74,1	81,1	
	2021	70,3	62,5	66,6	78,0	
	2022	67,9	62,9	64,0	75,2	
	2023	65,0	61,3	61,3	73,4	
Mujeres 18-34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,4	70,0	
	2018	66,6	54,1	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,6	71,1	76,7	
	2020	75,7	65,3	74,1	81,1	
	2021	70,3	62,5	66,6	78,0	
	2022	67,9	62,9	64,0	75,2	
	2023	65,0	61,3	61,3	73,4	
Hombres 18-34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,4	70,0	
	2018	66,6	54,1	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,6	71,1	76,7	
	2020	75,7	65,3	74,1	81,1	
	2021	70,3	62,5	66,6	78,0	
	2022	67,9	62,9	64,0	75,2	
	2023	65,0	61,3	61,3	73,4	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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

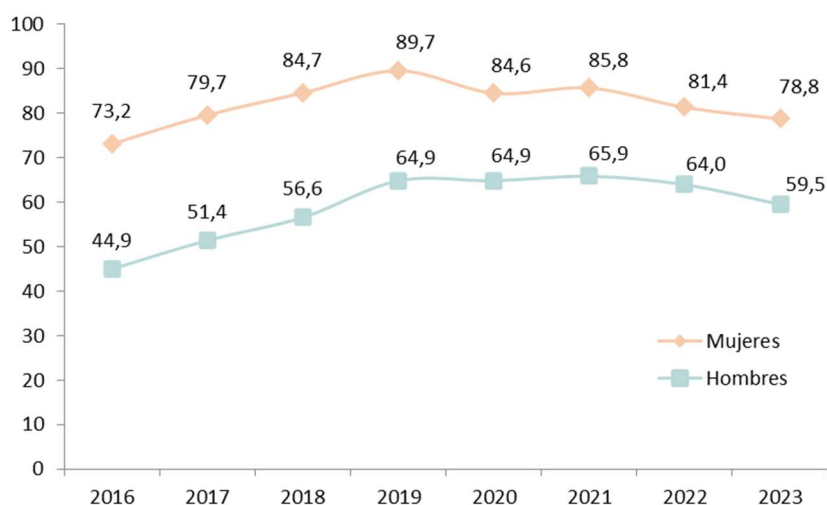
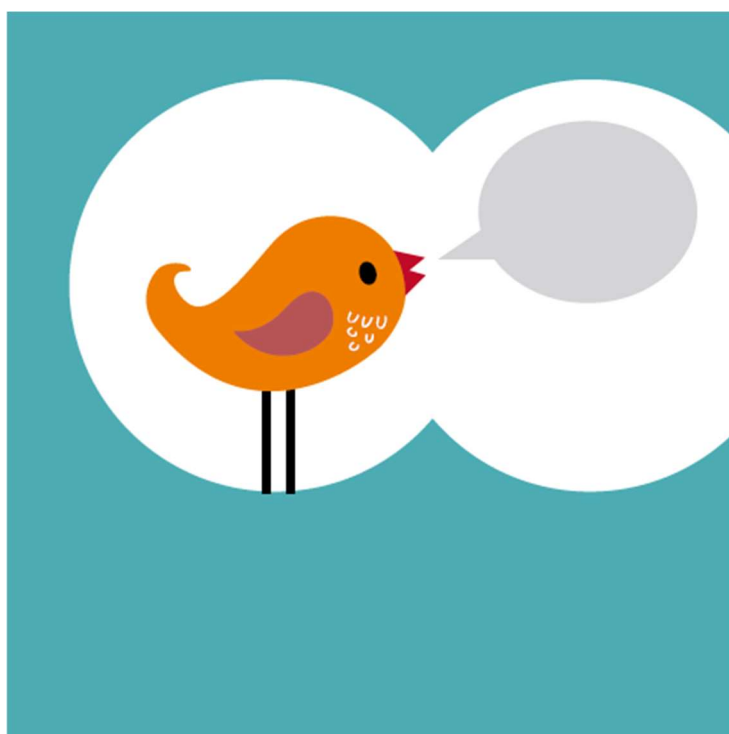


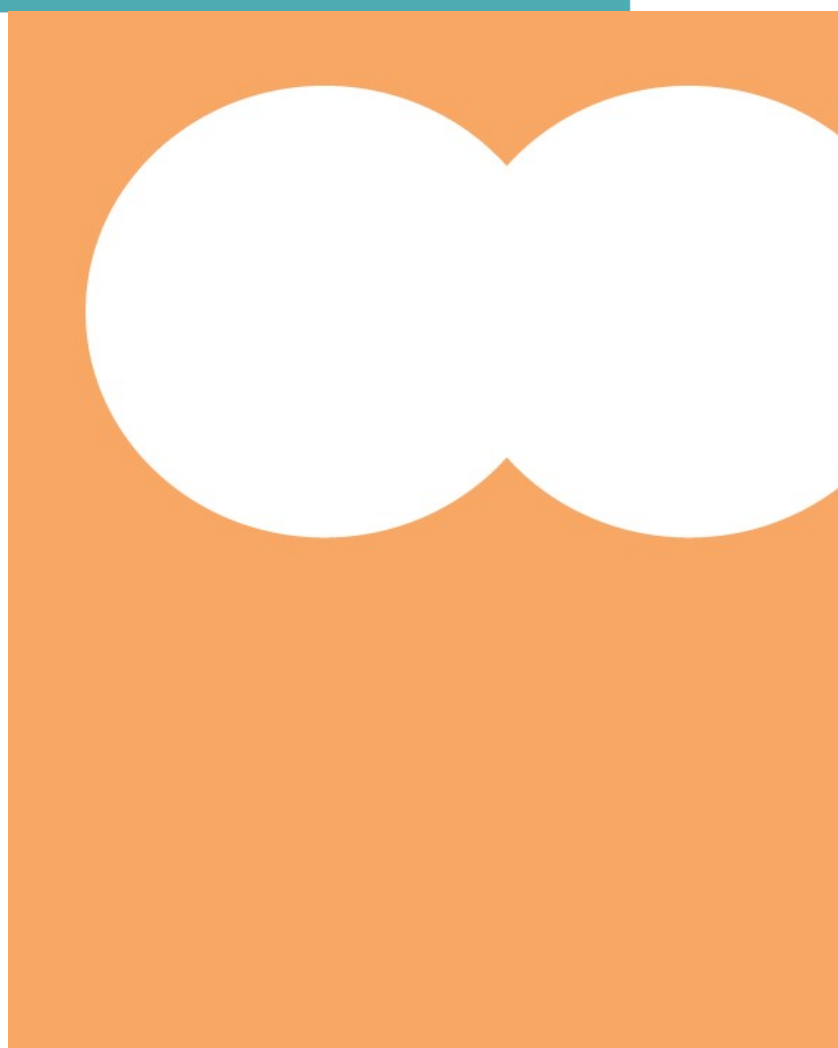
Tabla 10.2. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,4	70,0	
	2018	66,6	54,1	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,6	71,1	76,7	
	2020	75,7	65,3	74,1	81,1	
	2021	70,3	62,5	66,6	78,0	
	2022	67,9	62,9	64,0	75,2	
	2023	65,0	61,3	61,3	73,4	
18-24 años	2016	130,6	99,8	134,1	139,0	
	2017	138,6	108,5	141,2	147,9	
	2018	141,7	114,4	141,6	148,1	
	2019	138,5	124,3	137,5	145,2	
	2020	143,7	129,3	141,5	151,2	
	2021	145,5	128,0	140,3	156,7	
	2022	124,2	117,5	119,0	133,9	
	2023	118,1	112,1	114,2	128,7	
25-29 años	2016	71,3	48,5	74,0	77,6	
	2017	79,5	56,9	81,5	86,6	
	2018	77,5	64,2	77,4	82,2	
	2019	78,4	67,8	77,6	83,4	
	2020	82,5	67,2	80,8	88,1	
	2021	76,0	68,0	72,2	84,0	
	2022	71,2	66,1	67,2	78,6	
	2023	68,6	65,2	65,0	77,0	
30-34 años	2016	45,5	26,1	47,7	50,8	
	2017	52,8	33,5	54,4	58,7	
	2018	55,2	43,5	55,1	59,3	
	2019	56,8	47,4	56,1	61,2	
	2020	62,4	48,0	60,9	67,4	
	2021	56,7	49,6	53,4	63,9	
	2022	49,7	45,3	46,3	56,2	
	2023	46,8	43,5	43,8	54,1	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.



Resultados
más
destacados



Resultados más destacados

La elaboración de los indicadores del coste de la emancipación en Euskadi constituye un ejercicio simultáneo de abstracción y simplificación, ya que reflejan el coste teórico del acceso a la vivienda de las personas de 18 a 34 años asalariadas que quieren emanciparse en solitario mediante la compra o el alquiler de una vivienda en el mercado libre. Para ello se ponen en relación los salarios medios con el coste medio de la vivienda.

Por un lado, se parte del supuesto de que las personas jóvenes están asalariadas y cobran el salario medio y, por otro, de que las viviendas se adquieren o alquilan al precio medio de mercado. Se obvia, por tanto, la situación de quienes no trabajan o lo hacen por cuenta propia y tampoco se tienen en cuenta 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.

El interés y la validez de estos indicadores residen en la capacidad de mostrar la evolución de las posibilidades económicas de adquirir o alquilar una vivienda en solitario. 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.

Desde el punto de vista estrictamente inmobiliario, el año 2023 se ha caracterizado por una ralentización de la compraventa de viviendas y del ritmo de nueva construcción, por la brusca subida de los tipos de interés hasta cotas nunca vistas desde 2009, y por la reducción de la oferta de viviendas en alquiler.

Por último, las entidades financieras y los arrendadores de vivienda han endurecido los requisitos para poder suscribir un préstamo hipotecario² y formalizar un contrato de alquiler, respectivamente. En consecuencia, por ejemplo, la morosidad vinculada a la compra de vivienda ha disminuido, así como la concesión de nuevas hipotecas sobre viviendas³.

El acceso a la vivienda libre en propiedad

Con este escenario era de esperar que el coste de acceso a la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada que quisiera emanciparse en solitario empeorara sustancialmente en 2023. Este indicador sintético, que mide el porcentaje del salario neto mensual que una persona joven de entre 18 y 34 años debería reservar para hacer frente al pago de la primera mensualidad de una hipoteca en solitario, es muy sensible a las variaciones en los tipos de interés y los precios de la vivienda.

En 2023 el elemento más determinante en el endurecimiento de la accesibilidad económica a una vivienda en propiedad ha sido el aumento de los tipos de interés efectivos en el mercado hipotecario, que han crecido casi dos puntos en tan solo un año (del 2,058 % de 2022 al 3,987 % de 2023). El precio medio de compraventa de una vivienda libre en Euskadi, por su parte, ha experimentado un incremento interanual del 1,4%. Como consecuencia de todo ello, el coste de acceso a la vivienda en propiedad entre 2022 y 2023 ha registrado el máximo incremento de los últimos años, de 8,8 puntos porcentuales, y se ha situado en el valor más alto de los registrados desde 2016 (64,0 %).

² Al menos durante los tres primeros trimestres del año 2023. Según la Encuesta de Préstamos Bancarios del Banco de España, los criterios de concesión de préstamos hipotecarios vinculados a la compra de vivienda dejaron de endurecerse o lo hicieron de forma más moderada en el cuarto trimestre. <<https://www.bde.es/wbe/es/noticias-eventos/actualidad-banco-espana/notas-banco-espana/en-el-cuarto-trimestre-de-2023--se-modero-la-contraccion-de-la-oferta-y-de-la-demanda-de-prestamos-bancarios.html>> [consulta: 8/10/2024].

³ Banco de España. Indicadores del mercado de la vivienda. <<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/sintesis-indicadores/capitulo-1.html>> [consulta: 8/10/2024].

En 2023, el salario mensual neto que percibe una persona joven asalariada en Euskadi ha aumentado un 7,3%, de media, en comparación con 2022. Por primera vez, se ha situado por encima de los 1.500 euros netos al mes (1.566 euros), aunque preservando las diferencias según sexo (1.445 euros entre las mujeres y 1.620 euros entre los hombres) y edad (1.185 euros entre los 18 y 24 años, 1.533 euros entre los 25 y 29 años y 1.761 euros entre los 30 y 34 años).

De cara a una posible financiación hipotecaria, esta revalorización salarial⁴ habría permitido que, manteniéndose constantes las mismas condiciones hipotecarias de 2022, las personas jóvenes pudieran aspirar a una vivienda de mayor cuantía sin tener que desembolsar más del 30% de su salario, el umbral por encima del cual se considera que un préstamo destinado a la compra de una vivienda no es viable.

Sin embargo, la situación acaecida en 2023 ha sido justo la opuesta. La subida de los tipos de interés ha implicado que, incluso contando con un mayor poder adquisitivo que un año atrás, en 2023 una persona joven en Euskadi tan solo pudiera financiar la compra de una vivienda de 110.127 euros (el 80 % solicitando una hipoteca y el 20 % restante, 22.025 euros, con sus ahorros o posibles avales), en contraste con los 123.458 euros de 2022. Este retroceso del 12,5% en el precio máximo tolerable de compra de una vivienda libre ya se había iniciado dos años atrás, pero en 2023 se ha acelerado de manera vertiginosa.

Para poder afrontar con garantías el pago de una vivienda libre en solitario, una persona en Euskadi, indistintamente de su edad, debería percibir unos ingresos anuales netos de 40.078 euros al año o 3.340 euros al mes. Ello le permitiría destinar el 30% de su sueldo al pago de las cuotas hipotecarias, excluyendo los demás gastos previos que conlleva adquirir una vivienda (escritura, impuestos, tasación, etc.).

Teniendo en cuenta que el salario medio de una persona joven en Euskadi es de 1.566 euros netos mensuales, dicho salario debería más que duplicarse para alcanzar los ingresos mínimos necesarios. Más concretamente, debería aumentar un 131,1%.

En la práctica, son muy pocas las personas jóvenes que lograr firmar un contrato hipotecario en solitario. Lo más habitual es que exista otra persona que aporta también una fuente de ingresos adicional para poder cumplir los requisitos de solvencia. Sin embargo, en 2023, dos personas jóvenes con el salario medio no alcanzarían los 3.340 euros mensuales necesarios.

Obviamente, los colectivos con menores salarios (y menor capacidad de compra) deberían asumir un esfuerzo aún mayor para adquirir una vivienda libre; se trata de las personas menores de 25 años y las mujeres. Por otro lado, las diferencias territoriales en los precios de compraventa de las viviendas libres hacen que la juventud de Gipuzkoa, donde los precios son más elevados, sea la que se enfrenta a mayores dificultades para adquirir una vivienda libre.

En el conjunto de España se ha dado una tendencia similar, pero siempre partiendo de cifras más bajas, por lo que a lo largo de toda la serie se constata que la juventud de Euskadi debe realizar un mayor desembolso y esfuerzo económico que la media de la juventud de España para adquirir en solitario una vivienda libre.

El 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 importe medio de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas ante el Gobierno Vasco, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. En Euskadi el depósito de las fianzas 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

⁴ El Índice de Precios al Consumo en Euskadi ha crecido en menor medida, un 3,6%.

temporada) y también las revisiones de contratos anteriores que se efectúan a partir de esa misma fecha.

Los importes que se derivan de esta explotación de los depósitos de fianzas distan mucho de los precios medios a los que se ofertan las viviendas de alquiler en las agencias inmobiliarias. La cuestión es que, en el contexto actual, muchas de las viviendas de alquiler que salen al mercado no llegan a anunciarse en los portales ya que, dada la intensa demanda existente, se arriendan directamente a través de las agencias inmobiliarias locales o las redes informales. Así pues, el coste de acceso a la vivienda libre según la oferta de los portales inmobiliarios ha perdido relevancia sustantiva.

La alternativa es examinar qué sucede con los contratos de alquiler que se terminan formalizando y, por consiguiente, depositan la fianza. Según la Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL)⁵, en 2023 se han inscrito 19.211 fianzas de contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (un 11,2% menos que en 2022), por un importe medio de 775 euros (un 5,4% más que en 2022). Si una persona joven hubiera sido la arrendataria de alguno de estos contratos en 2023, significaría que, de media, estaría destinando el 49,5% de su salario al pago del alquiler. Como ya se ha advertido en informes anteriores, si muchas personas jóvenes logran emanciparse en viviendas de alquiler es porque no suelen hacerlo solas, al compartirlas con su pareja, otros familiares u otras personas sin relación de parentesco, sin tener en cuenta que, además, el montante de la entrada previa necesaria es mucho menor que el de la compraventa.

Los indicadores de accesibilidad al mercado de la vivienda que atañen al alquiler (según las fianzas de los contratos) siguen una pauta muy regular a lo largo del tiempo. A nivel territorial, la variabilidad también es muy escasa: en Álava y Bizkaia justamente ha alcanzado el mismo valor (48,4%) y en Gipuzkoa ha llegado al 52,4%, ya que es el territorio con los alquileres contractuales más elevados (de 809 euros al mes, cuando en Euskadi la media es de 775 euros al mes, un 4,2% menos).

La renta máxima tolerable de alquiler que podría llegar a satisfacer una persona joven equivale directamente al 30% de su salario ya que, en este caso, no interviene la financiación hipotecaria. Este límite del 30% es fruto de un consenso arbitrario que rige las prácticas habituales para evaluar la solvencia de una futura persona arrendataria.

En 2023 la renta máxima tolerable para una persona joven en Euskadi ha aumentado por tercer año consecutivo y con mayor fuerza que los dos años anteriores (7,3%), gracias a la subida de sus salarios. Nunca desde 2007 una persona joven podría haber costado en solitario un importe del alquiler superior que el de 2023 (470 euros al mes), aunque dicha cantidad se reduce sustancialmente en los colectivos con menores sueldos: las personas de 18 a 24 años (355 euros al mes) y las mujeres jóvenes (434 euros al mes).

La diferencia entre el precio de mercado y la renta máxima tolerable de una persona asalariada de entre 18 y 34 años asciende en 2023 hasta los 305 euros al mes.

En 2023, una persona asalariada de 18 a 34 años debería tener un salario un 65 % superior para poder sufragar sin apuros el alquiler de una vivienda libre cuyo importe fuera equivalente a la media de los nuevos contratos que se han formalizado en ese año.

La juventud menor de 25 años, las mujeres y quienes residen en Gipuzkoa son, nuevamente, quienes se enfrentan a mayores dificultades para alquilar una vivienda en solitario.

⁵ Disponible en <<https://observatoriovivienda.euskadi.eus/estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/x39-ovpe01/es/>> [consulta realizada el 9 de octubre de 2024].

En definitiva

El coste de acceso a la vivienda libre en 2023, que se expresa como el porcentaje de salario medio neto mensual (incluidas pagas extra prorrateadas) que una persona asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago en solitario de la cuota mensual de la vivienda, es del 64,0 % si tiene que abonar la cuota mensual de la hipoteca y del 49,5 % si tiene que abonar una renta de alquiler.

Estos costes de acceso a la vivienda libre están por encima del límite establecido por las entidades financieras para determinar la solvencia de la persona solicitante, que se fija en un 30 % del salario neto, y también están por encima de lo que se considera sobreendeudamiento (40 %), lo que da cuenta de la imposibilidad real de emancipación en solitario de la mayoría de las personas jóvenes, incluso aquellas que tienen más de 30 años.

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad ha aumentado en 2023 respecto a 2022 debido a la importante subida de los tipos de interés aplicables a los créditos hipotecarios. A pesar de la mejora de los salarios y de que el incremento interanual del precio medio de las viviendas no ha sido tan elevado, la subida de los tipos ha provocado que el precio máximo tolerable para una persona joven que quisiera emanciparse en solitario dedicando únicamente el 30 % de su sueldo al pago de la hipoteca haya descendido de forma importante. Con esta situación, una persona de entre 18 y 34 años asalariada necesitaría más que duplicar su sueldo para poder adquirir una vivienda en solitario.

El coste de acceso a la vivienda en alquiler, basado en el importe medio de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en el Gobierno Vasco, se mantiene estable con un ligero descenso de 0,9 puntos respecto a 2022. La razón de este descenso es que los sueldos medios han aumentado en mayor medida que el precio de los alquileres.

Pese a esta ligera mejoría, una persona de 18 a 34 años asalariada que quisiera emanciparse en solitario en la modalidad de alquiler dedicando solo el 30 % de su salario debería ver incrementado su sueldo en un 65 %.

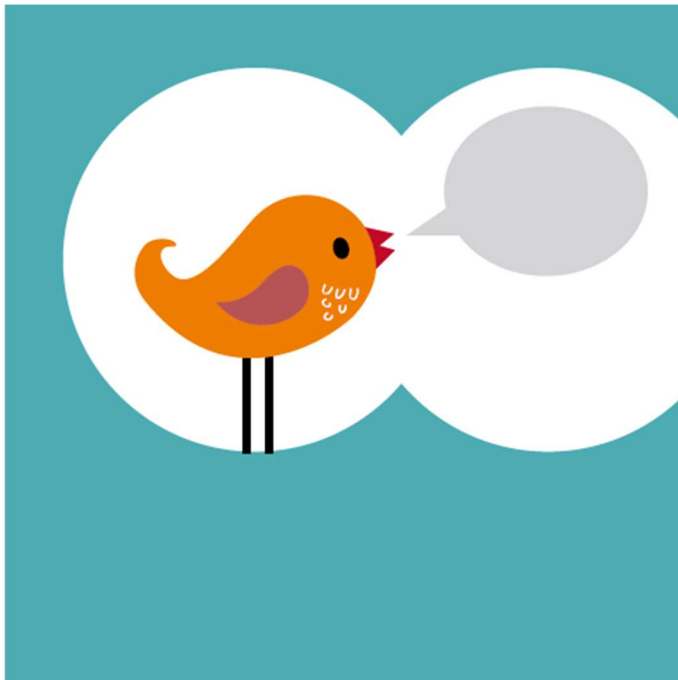
A medida que aumenta la edad también lo hacen los salarios y, por tanto, el coste de acceso es menor, tanto si se opta por comprar como por alquilar, si bien el mercado libre coloca incluso a las personas de 30 a 34 años en situación de sobreendeudamiento para el pago de la vivienda en solitario.

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

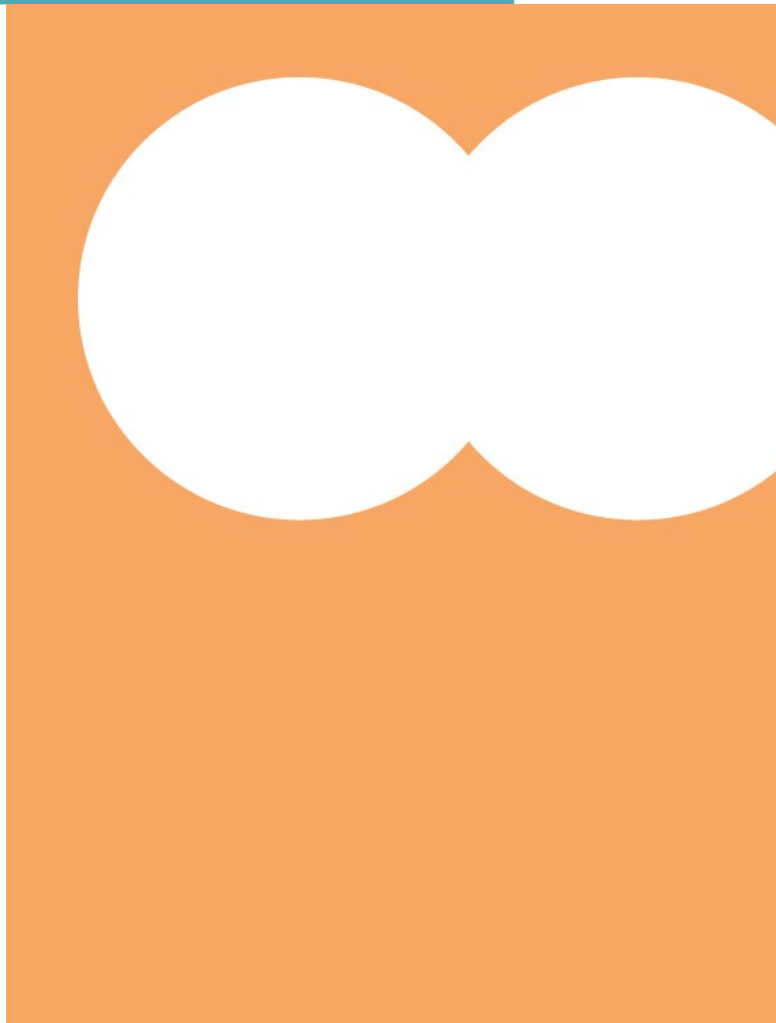
La juventud de Gipuzkoa es la que debe afrontar mayores costes si accede al mercado libre, sobre todo para comprar, debido a la mayor carestía de la vivienda libre en este territorio.

Por último, hay que señalar que la juventud de Euskadi se enfrenta a mayores dificultades que la media de la juventud española para acceder a la vivienda en propiedad en el mercado libre. Pese a que las y los jóvenes vascos tienen, de media, salarios más elevados, el mayor precio de la vivienda en Euskadi implica mayores dificultades reales de emancipación si no se accede a las ayudas públicas.

ANEXO I



Datos
utilizados
para la
obtención de
los
indicadores

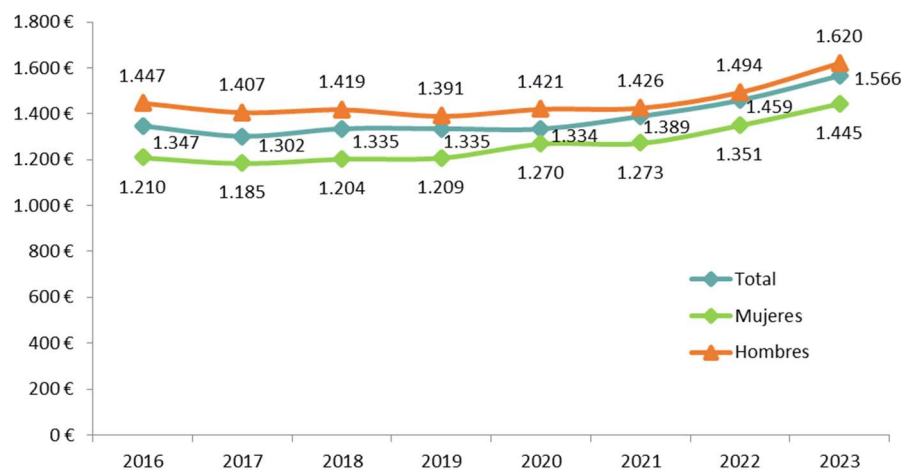


1.A. Salario medio neto mensual (incluidas dos pagas extra prorrateadas) de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	1.347	1.350	1.356	1.332	1.135
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287	1.151
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345	1.193
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346	1.212
	2020	1.334	1.281	1.343	1.344	1.171
	2021	1.389	1.323	1.415	1.381	1.245
	2022	1.459	1.389	1.486	1.450	1.314
	2023	1.566	1.481	1.589	1.555	1.411
Mujeres 18-34 años	2016	1.210	1.213	1.219	1.196	1.029
	2017	1.185	1.187	1.193	1.171	1.071
	2018	1.204	1.182	1.212	1.213	1.075
	2019	1.209	1.194	1.218	1.219	1.118
	2020	1.270	1.220	1.278	1.280	1.103
	2021	1.273	1.251	1.297	1.266	1.140
	2022	1.351	1.286	1.375	1.342	1.259
	2023	1.445	1.388	1.468	1.438	1.343
Hombres 18-34 años	2016	1.447	1.449	1.457	1.430	1.204
	2017	1.407	1.409	1.416	1.390	1.220
	2018	1.419	1.416	1.429	1.431	1.276
	2019	1.391	1.385	1.401	1.402	1.261
	2020	1.421	1.365	1.430	1.432	1.256
	2021	1.426	1.402	1.452	1.417	1.295
	2022	1.494	1.466	1.521	1.484	1.394
	2023	1.620	1.552	1.645	1.611	1.499

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.

Evolución del salario medio neto mensual (incluidas dos pagas extra prorrateadas) de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, total y por sexo (en euros)



1.B. Salario medio neto mensual (incluidas dos pagas extra prorrateadas) de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, según grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	1.347	1.350	1.356	1.332	1.135
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287	1.151
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345	1.193
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346	1.212
	2020	1.334	1.281	1.343	1.344	1.171
	2021	1.389	1.323	1.415	1.381	1.245
	2022	1.459	1.389	1.486	1.450	1.314
	2023	1.566	1.481	1.589	1.555	1.411
18-24 años	2016	909	911	915	898	783
	2017	892	894	898	882	814
	2018	920	921	926	927	881
	2019	962	924	968	970	873
	2020	961	923	968	969	854
	2021	963	943	981	958	888
	2022	1.093	1.041	1.113	1.086	1.030
	2023	1.185	1.126	1.196	1.179	1.093
25-29 años	2016	1.223	1.226	1.232	1.209	1.079
	2017	1.186	1.188	1.194	1.172	1.110
	2018	1.252	1.203	1.261	1.262	1.175
	2019	1.286	1.235	1.295	1.296	1.200
	2020	1.284	1.267	1.293	1.294	1.158
	2021	1.344	1.280	1.369	1.336	1.243
	2022	1.431	1.363	1.457	1.422	1.289
	2023	1.533	1.446	1.553	1.523	1.403
30-34 años	2016	1.441	1.443	1.451	1.424	1.283
	2017	1.394	1.396	1.403	1.378	1.306
	2018	1.433	1.376	1.442	1.444	1.362
	2019	1.464	1.406	1.474	1.475	1.377
	2020	1.443	1.431	1.452	1.454	1.308
	2021	1.510	1.438	1.537	1.500	1.396
	2022	1.636	1.558	1.666	1.626	1.474
	2023	1.761	1.665	1.782	1.750	1.616

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 de la 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
2021	1,5%	295
2022	2,1%	288
2023	4,0%	294

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

3. Precio medio de venta por m² de la vivienda libre (en euros por m² construido) *

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	2.247	1.564	2.173	2.663	1.375
2017	2.279	1.628	2.161	2.792	1.442
2018	2.316	1.672	2.233	2.769	1.482
2019	2.403	1.733	2.304	2.869	1.521
2020	2.496	1.748	2.405	2.984	1.512
2021	2.520	1.815	2.442	2.980	1.594
2022	2.629	2.081	2.524	3.111	1.696
2023	2.686	2.127	2.525	3.238	1.723

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

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

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	201.321	153.968	197.167	226.410	147.098
2017	202.483	159.191	193.029	235.610	152.717
2018	205.234	162.635	200.006	231.163	158.529
2019	211.434	169.760	203.676	239.369	162.726
2020	223.417	182.652	212.324	256.658	169.194
2021	227.312	187.323	219.233	256.139	179.131
2022	231.560	194.536	222.492	263.475	185.934
2023	234.803	205.546	220.586	270.891	185.555

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

5. Superficie media construida de las viviendas libres objeto de compraventa (en m²)*

m ²	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	91,7	103,0	92,6	85,9	111,6
2017	91,5	105,1	91,9	85,1	110,4
2018	91,6	106,2	92,6	84,2	111,7
2019	90,4	104,8	90,5	84,7	112,1
2020	93,4	116,2	90,6	88,7	118,1
2021	94,9	121,9	92,9	87,8	117,7
2022	91,6	106,0	91,3	85,6	114,1
2023	90,1	104,1	89,6	84,8	112,4

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

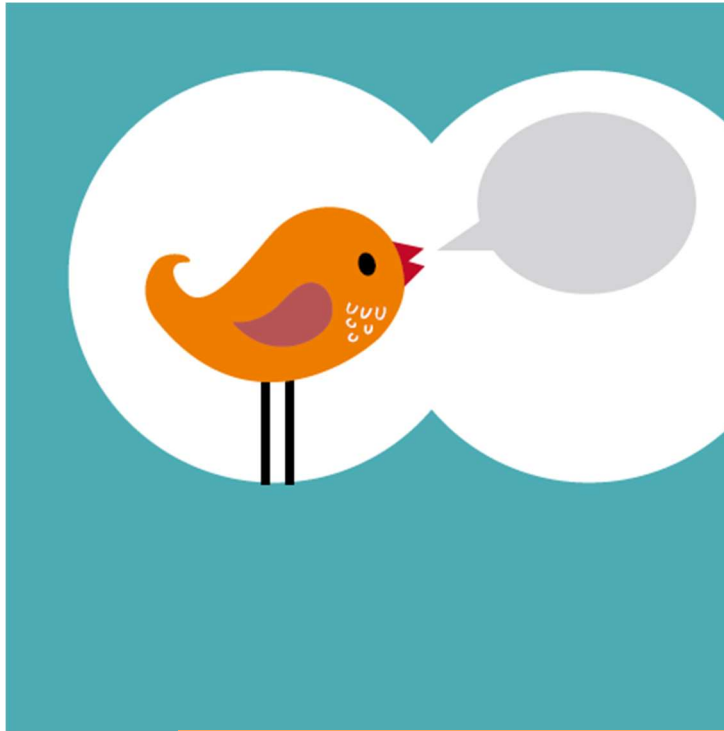
6. Alquiler medio mensual de la vivienda libre (en euros)

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
2016	629	546	643	644	
2017	639	559	650	656	
2018	667	592	671	690	
2019	688	622	690	713	
2020	703	635	701	730	
2021	710	645	707	738	
2022	735	679	731	762	
2023	775	717	769	809	

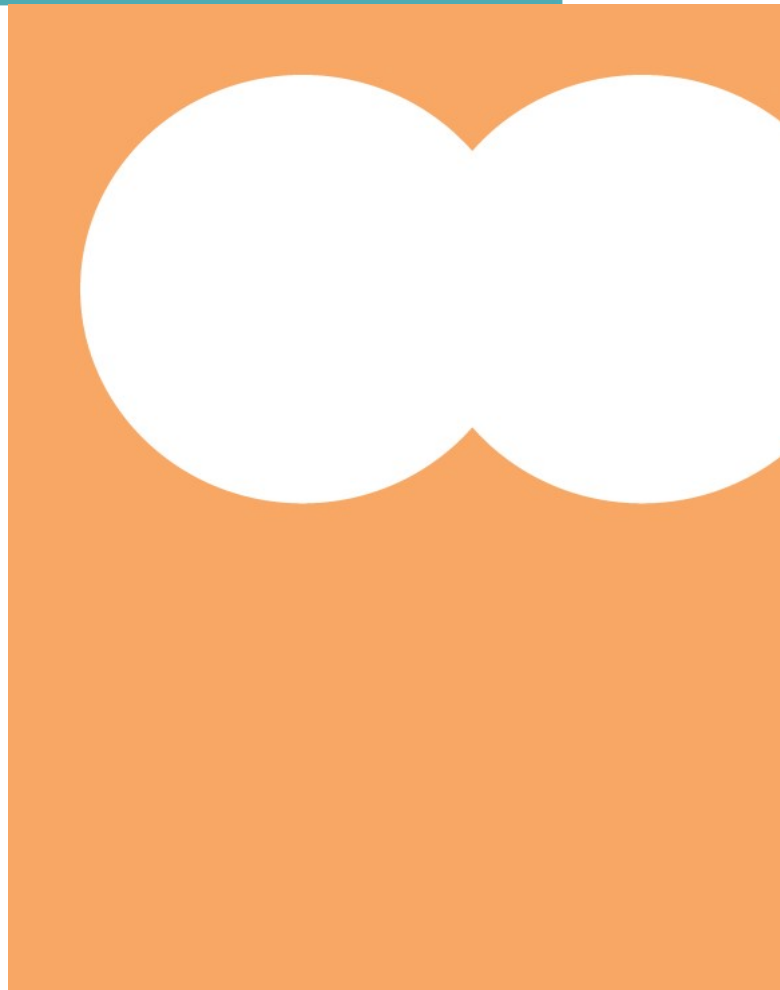
*No existen datos equiparables para el conjunto de España.

Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, a partir de las fianzas depositadas.

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 interés de los 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 interés de los 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 interés de los 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 interés de los 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), así como para la superficie media construida de las viviendas.
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de interés de los 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), así como para la superficie media construida de las viviendas.
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de interés de los 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 (EMAL) del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 (EMAL) del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 (EMAL) del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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.

Notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas

En este estudio se elaboran y analizan indicadores sobre la evolución reciente de la capacidad económica de la población joven en Euskadi para acceder al mercado libre de la vivienda y su comparación con la situación de la juventud española. 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 interés de los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años⁶.

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. 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, que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.

4. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco

- Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) que publica el Observatorio de la Vivienda

Dato: Renta mensual media de las viviendas habituales colectivas libres en alquiler en Euskadi a partir de las fianzas de contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco.

Observaciones: es el resultado de la explotación del depósito de fianzas de alquiler, que es obligatorio para los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de septiembre de 2015 para todos los arrendamientos de viviendas de uso habitual y de temporada, así como para la revisión de contratos anteriores que se efectúen con posterioridad a esa fecha.

A efectos de la EMAL, se considera que un alquiler es de vivienda habitual cuando se destina a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato. Y una vivienda colectiva es aquella que se ubica en un edificio de

⁶ Banco de España. *Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos oficiales de referencia*. [en línea] Disponible en: <https://www.bde.es/webde/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/boletin-estadistico/capitulo-19.html> [Consulta: 29/09/2023].

uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas independientes.

Para el conjunto de España no hay una fuente homologable, puesto que, según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la constitución de una fianza es obligatoria, pero no así su depósito en un organismo público. Según la disposición tercera de la LAU, esta competencia depende de las comunidades autónomas y no todas la han desarrollado⁷.

5. 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.

6. Instituto Nacional de Estadística (INE)

- Encuesta de Población Activa (EPA)

Dato: Población asalariada.

Observaciones: en la EPA, la población asalariada se define como la población ocupada por cuenta ajena, siempre y cuando hayan trabajado al menos una hora a cambio de un sueldo, sea en metálico o en especie. Se excluyen “los empresarios y los trabajadores independientes, aunque estuvieran contratados como asalariados en su propia empresa”, “los trabajadores familiares no remunerados (ayudas familiares) y los miembros de cooperativas que trabajan en las mismas”, “las personas ausentes de su trabajo, con licencia o suspendidas que estén débilmente vinculadas a su empleo” y “los trabajadores estacionales, ocasionales o discontinuos por cuenta ajena en la época de menor actividad que no hayan trabajado en la semana de referencia y no realicen regularmente tareas relacionadas con su empleo o negocio estacional”⁸.

La población asalariada de la EPA se usa como indicador indirecto para construir el salario medio de una persona joven, ya que permite ponderar y agregar las cifras publicadas por el INE en distintos tramos de edad.

- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)

Dato: Coste salarial total.

Observaciones: El coste salarial comprende todas las percepciones económicas realizadas a los trabajadores y las 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. Por lo tanto, el salario medio neto mensual incluye dos pagas extraordinarias prorrateadas.

⁷ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos [en línea]. Disponible aquí: [BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#). [Consulta: 20/11/2024]

⁸ Instituto Nacional de Estadística (2021). *Encuesta de Población Activa Metodología 2021. Descripción general de la encuesta EPA2021* (páginas 12-13) [en línea] Disponible aquí: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=metodologia&idp=1254735976595 [Consulta: 20/11/2024].

La Encuesta Trimestral de Coste Laboral (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. La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (las dos últimas publicadas son de 2018 y 2022) 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.

A nivel autonómico, INE solo publica el desglose para personas menores de 25 años y de 25 a 34 años (cuando son significativos a nivel estadístico). Para calcular los valores para los colectivos de 18 a 24 años, de 25 a 29 años y de 30 a 34 años se han adoptado los mismos parámetros que los del conjunto de España.

La incorporación de los microdatos de la EESS de 2022 ha permitido revisar la serie publicada a partir de 2028 para la población de 18 a 29 años.

- 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”⁹. 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.

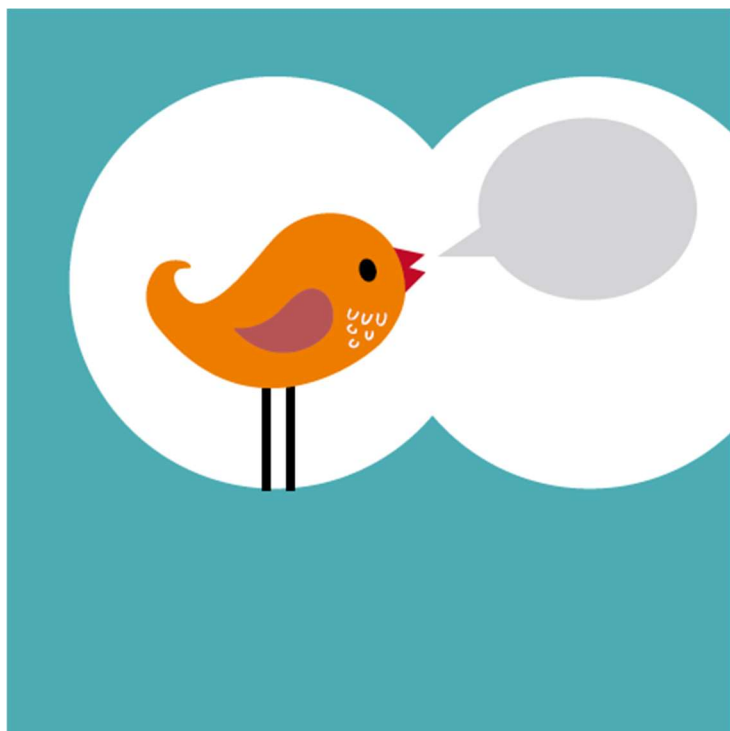
El salario medio final usado en este informe es el resultado de aplicar al coste salarial de la ETCL las diferencias por edad y sexo que se desprenden de la EES y la EAES, y asignarle el coeficiente de conversión a euros netos que le corresponde según el decil de renta monetaria o cuasi monetaria de 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 2023 son provisionales hasta la

⁹ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA. *Encuesta de condiciones de Vida. Metodología*. Madrid: 2011, p. 46. [en línea]. Disponible en: <http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf> [Consulta: 15/11/2024].

publicación en 2025 de la EU-SILC de 2024. La actualización de los salarios de 2023 el próximo año conllevará la actualización de los datos de 2023 en todos los indicadores, ya que se construyen teniendo en cuenta los salarios.

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 y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	61,8	47,2	60,1	70,4	52,1
	2017	63,6	49,9	60,2	74,9	52,4
	2018	62,9	51,9	60,9	70,3	52,1
	2019	64,3	53,8	61,5	72,2	53,9
	2020	65,6	54,5	62,0	74,8	54,6
	2021	60,7	52,5	57,5	68,8	53,1
	2022	63,1	55,7	59,6	72,3	54,4
	2023	73,2	67,5	68,0	84,9	62,4
Mujeres 18-29 años	2016	67,7	51,6	65,8	77,0	57,1
	2017	68,3	53,6	64,7	80,4	57,4
	2018	68,5	56,5	66,3	76,6	57,2
	2019	71,0	57,7	68,0	79,8	57,2
	2020	70,0	59,5	66,0	79,7	56,8
	2021	65,7	56,9	62,2	74,5	54,9
	2022	67,7	59,7	63,9	77,5	56,5
	2023	78,7	71,3	72,9	91,2	64,8
Hombres 18-29 años	2016	57,9	44,2	56,3	65,9	49,5
	2017	59,1	46,4	56,0	69,6	49,8
	2018	57,6	47,5	55,7	64,3	49,3
	2019	60,1	50,2	57,5	67,5	50,2
	2020	60,5	51,5	57,1	69,0	51,1
	2021	58,5	49,1	55,4	66,4	49,9
	2022	61,6	52,9	58,1	70,6	51,4
	2023	71,3	65,0	65,9	82,6	59,0

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

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	97.682	97.858	98.345	96.549	84.679
	2017	95.475	95.647	96.123	94.368	87.511
	2018	97.939	94.066	98.597	98.709	91.335
	2019	98.629	94.729	99.292	99.404	90.550
	2020	102.096	100.618	102.782	102.898	92.949
	2021	112.365	107.009	114.432	111.672	101.172
	2022	110.011	104.767	112.034	109.332	102.527
	2023	96.181	91.378	97.377	95.687	89.170
Mujeres 18-29 años	2016	89.276	89.437	89.883	88.241	77.325
	2017	88.926	89.087	89.530	87.895	79.798
	2018	89.846	86.293	90.449	90.552	83.169
	2019	89.312	88.205	89.912	90.014	85.298
	2020	95.809	92.020	96.453	96.562	89.396
	2021	103.771	98.825	105.680	103.131	97.910
	2022	102.579	97.689	104.465	101.946	98.789
	2023	89.501	86.514	90.721	89.100	85.900
Hombres 18-29 años	2016	104.266	104.454	104.974	103.057	89.149
	2017	102.797	102.983	103.495	101.605	91.991
	2018	106.932	102.703	107.650	107.772	96.391
	2019	105.560	101.386	106.269	106.390	97.309
	2020	110.765	106.385	111.509	111.635	99.397
	2021	116.496	114.439	118.639	115.777	107.657
	2022	112.722	110.427	114.795	112.026	108.558
	2023	98.851	94.873	100.365	98.338	94.375

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 y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	103.639	56.110	98.822	129.861	62.419
	2017	107.008	63.544	96.906	141.242	65.206
	2018	107.295	68.569	101.409	132.454	67.194
	2019	112.805	75.031	104.384	139.965	72.176
	2020	121.321	82.034	109.542	153.760	76.245
	2021	114.947	80.314	104.801	144.467	77.959
	2022	121.549	89.769	110.458	154.143	83.407
	2023	138.622	114.168	123.209	175.204	96.385
Mujeres 18-29 años	2016	112.045	64.531	107.284	138.169	69.773
	2017	113.557	70.104	103.499	147.715	72.919
	2018	115.388	76.342	109.557	140.611	75.360
	2019	122.122	81.555	113.764	149.355	77.428
	2020	127.608	90.632	115.871	160.096	79.798
	2021	123.541	88.498	113.553	153.008	81.221
	2022	128.981	96.847	118.027	161.529	87.145
	2023	145.302	119.032	129.865	181.791	99.655
Hombres 18-29 años	2016	97.055	49.514	92.193	123.353	57.949
	2017	99.686	56.208	89.534	134.005	60.726
	2018	98.302	59.932	92.356	123.391	62.138
	2019	105.874	68.374	97.407	132.979	65.417
	2020	112.652	76.267	100.815	145.023	69.797
	2021	110.816	72.884	100.594	140.362	71.474
	2022	118.838	84.109	107.697	151.449	77.376
	2023	135.952	110.673	120.221	172.553	91.180

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 y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	106,1	57,3	100,5	134,5	73,7
	2017	112,1	66,4	100,8	149,7	74,5
	2018	109,6	72,9	102,9	134,2	73,6
	2019	114,4	79,2	105,1	140,8	79,7
	2020	118,8	81,5	106,6	149,4	82,0
	2021	102,3	75,1	91,6	129,4	77,1
	2022	110,5	85,7	98,6	141,0	81,4
	2023	144,1	124,9	126,5	183,1	108,1
Mujeres 18-29 años	2016	125,5	72,2	119,4	156,6	90,2
	2017	127,7	78,7	115,6	168,1	91,4
	2018	128,4	88,5	121,1	155,3	90,6
	2019	136,7	92,5	126,5	165,9	90,8
	2020	133,2	98,5	120,1	165,8	89,3
	2021	119,1	89,6	107,5	148,4	83,0
	2022	125,7	99,1	113,0	158,4	88,2
	2023	162,3	137,6	143,1	204,0	116,0
Hombres 18-29 años	2016	93,1	47,4	87,8	119,7	65,0
	2017	97,0	54,6	86,5	131,9	66,0
	2018	91,9	58,4	85,8	114,5	64,5
	2019	100,3	67,4	91,7	125,0	67,2
	2020	101,7	71,7	90,4	129,9	70,2
	2021	95,1	63,7	84,8	121,2	66,4
	2022	105,4	76,2	93,8	135,2	71,3
	2023	137,5	116,7	119,8	175,5	96,6

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

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	43,5	62,6	45,3	36,3	61,6
	2017	41,9	58,8	44,5	33,8	60,7
	2018	42,3	56,3	44,2	35,6	61,6
	2019	41,0	54,7	43,1	34,6	59,5
	2020	40,9	57,6	42,7	34,5	61,5
	2021	44,6	59,0	46,9	37,5	63,5
	2022	41,8	50,3	44,4	35,1	60,4
	2023	35,8	43,0	38,6	29,6	51,8
Mujeres 18-29 años	2016	39,7	57,2	41,4	33,1	56,2
	2017	39,0	54,7	41,4	31,5	55,3
	2018	38,8	51,6	40,5	32,7	56,1
	2019	37,2	50,9	39,0	31,4	56,1
	2020	38,4	52,7	40,1	32,4	59,1
	2021	41,2	54,5	43,3	34,6	61,4
	2022	39,0	46,9	41,4	32,8	58,2
	2023	33,3	40,7	35,9	27,5	49,9
Hombres 18-29 años	2016	46,4	66,8	48,3	38,7	64,8
	2017	45,1	63,3	47,9	36,4	63,8
	2018	46,2	61,4	48,2	38,9	65,0
	2019	43,9	58,5	46,1	37,1	64,0
	2020	44,4	60,9	46,4	37,4	65,7
	2021	46,2	63,1	48,6	38,9	67,5
	2022	42,9	53,1	45,5	36,0	64,0
	2023	36,8	44,6	39,7	30,4	54,8

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 y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	48,2	40,4	47,3	49,6	50,0
	2017	49,6	46,3	47,4	51,3	49,7
	2018	49,3	49,9	48,4	48,6	50,1
	2019	49,4	50,1	47,4	50,1	52,6
	2020	52,5	58,6	47,9	54,2	56,6
	2021	50,3	62,9	46,0	50,3	54,2
	2022	49,8	55,7	46,9	50,5	53,7
	2023	54,3	61,1	51,0	55,2	60,6
Mujeres 18-29 años	2016	52,0	45,8	51,2	52,8	55,4
	2017	52,5	50,4	50,5	53,6	55,1
	2018	52,8	54,6	52,1	51,5	55,6
	2019	53,2	53,9	51,5	53,3	56,0
	2020	55,0	63,5	50,5	56,3	59,0
	2021	53,7	67,4	49,6	53,2	56,3
	2022	52,6	59,1	49,9	52,8	55,9
	2023	56,8	63,4	53,7	57,3	62,5
Hombres 18-29 años	2016	45,3	36,2	44,3	47,2	46,8
	2017	46,4	41,8	44,0	48,7	46,6
	2018	45,4	44,8	44,4	45,3	46,7
	2019	46,5	46,3	44,4	47,6	48,1
	2020	49,0	55,3	44,2	51,3	52,4
	2021	48,7	58,8	44,3	48,9	50,2
	2022	48,7	52,9	45,8	49,6	50,1
	2023	53,3	59,5	49,9	54,4	57,6

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	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	53,8	46,6	54,6	55,8	
	2017	56,6	49,5	57,3	58,9	
	2018	58,1	53,7	58,0	59,6	
	2019	59,4	55,9	59,2	61,1	
	2020	60,7	55,6	60,1	62,5	
	2021	58,4	55,8	57,2	61,1	
	2022	57,6	55,9	56,3	60,1	
	2023	56,7	55,1	55,5	59,4	
Mujeres 18-29 años	2016	58,9	51,0	59,8	61,0	
	2017	60,8	53,2	61,5	63,2	
	2018	63,3	58,6	63,3	65,0	
	2019	65,6	60,0	65,3	67,5	
	2020	64,7	60,8	64,1	66,6	
	2021	63,3	60,4	61,9	66,1	
	2022	61,8	60,0	60,4	64,5	
	2023	60,9	58,2	59,6	63,8	
Hombres 18-29 años	2016	50,4	43,7	51,2	52,2	
	2017	52,6	46,0	53,2	54,7	
	2018	53,2	49,2	53,2	54,6	
	2019	55,5	52,2	55,3	57,1	
	2020	55,9	52,6	55,4	57,6	
	2021	56,3	52,1	55,1	58,9	
	2022	56,2	53,0	54,9	58,7	
	2023	55,1	53,1	53,8	57,8	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	351	351	353	347	304
	2017	338	339	341	334	310
	2018	345	331	347	347	321
	2019	347	334	350	350	319
	2020	348	343	350	350	316
	2021	364	347	371	362	328
	2022	383	364	390	380	357
	2023	410	390	416	408	381
Mujeres 18-29 años	2016	320	321	323	317	278
	2017	315	316	317	311	283
	2018	316	304	318	319	293
	2019	315	311	317	317	300
	2020	326	313	328	329	304
	2021	337	321	343	335	318
	2022	357	340	363	355	344
	2023	382	369	387	380	367
Hombres 18-29 años	2016	374	375	377	370	320
	2017	364	365	367	360	326
	2018	376	361	379	379	339
	2019	372	357	374	375	343
	2020	377	362	380	380	338
	2021	378	371	385	376	349
	2022	392	384	399	390	378
	2023	422	405	428	420	403

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	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	278	195	290	298	
	2017	300	220	310	322	
	2018	322	262	324	343	
	2019	341	288	340	363	
	2020	355	293	351	380	
	2021	345	298	336	375	
	2022	352	315	342	382	
	2023	365	327	353	401	
Mujeres 18-29 años	2016	308	225	320	327	
	2017	324	244	333	345	
	2018	351	289	353	372	
	2019	374	311	373	396	
	2020	377	322	373	401	
	2021	373	325	365	403	
	2022	378	339	368	408	
	2023	393	347	382	429	
Hombres 18-29 años	2016	255	171	266	274	
	2017	275	194	283	296	
	2018	291	231	292	311	
	2019	317	264	316	338	
	2020	326	273	322	350	
	2021	332	274	322	362	
	2022	343	295	332	373	
	2023	353	312	340	389	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	79,3	55,4	82,1	85,9	
	2017	88,8	65,0	90,9	96,2	
	2018	93,6	79,0	93,5	98,7	
	2019	98,1	86,3	97,2	103,7	
	2020	102,2	85,4	100,4	108,4	
	2021	94,7	85,8	90,6	103,6	
	2022	92,1	86,4	87,7	100,5	
	2023	88,9	83,8	85,0	98,1	
Mujeres 18-29 años	2016	96,2	70,0	99,2	103,4	
	2017	102,7	77,2	105,0	110,6	
	2018	111,0	95,2	110,9	116,6	
	2019	118,8	100,0	117,8	124,9	
	2020	115,5	102,8	113,5	122,1	
	2021	110,8	101,2	106,3	120,5	
	2022	106,0	99,9	101,3	115,0	
	2023	103,0	94,1	98,6	112,7	
Hombres 18-29 años	2016	68,0	45,6	70,6	74,1	
	2017	75,4	53,3	77,3	82,2	
	2018	77,3	64,0	77,2	82,0	
	2019	85,1	74,0	84,3	90,3	
	2020	86,4	75,4	84,7	92,1	
	2021	87,8	73,8	83,8	96,4	
	2022	87,5	76,8	83,1	95,6	
	2023	83,8	77,0	79,5	92,8	

* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.