

# EL COSTE DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL EN EUSKADI 2014

Autor  
**Joffre López Oller**



Coordinación  
**Observatorio Vasco de la Juventud**



Gazteen  
Euskal Behatokia  
Observatorio Vasco  
de la Juventud

# SUMARIO

## **10 + 2 INDICADORES DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA**

---

### **BLOQUE I:**

#### **INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD**

---

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

### **BLOQUE II:**

#### **INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER**

---

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

### **BLOQUE III:**

#### **INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**

---

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

## **RESULTADOS MÁS DESTACADOS**

---

### **ANEXO I:**

#### **DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES**

---

### **ANEXO II:**

#### **OTROS DATOS DE CONTEXTO**

---

### **ANEXO III:**

#### **OBSERVACIONES METODOLÓGICAS**

---

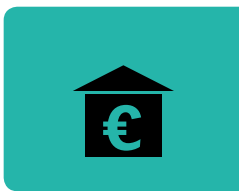
## 10 + 2 INDICADORES DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA

El acceso a una vivienda es uno de los aspectos que definen el logro de la autonomía en la juventud. Sin embargo, el alto precio de los pisos y los bajos salarios que recibe la mayor parte de las personas jóvenes asalariadas hacen muy difícil su emancipación residencial.

Este es el segundo año en que se elabora este informe. En esta ocasión se incorporan los datos correspondientes a 2014 para actualizar diez indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre en Euskadi. Y además, se presentan dos nuevos indicadores que complementan el estudio de las dificultades de la juventud para acceder a una vivienda, ofreciendo el contrapunto que suponen las políticas públicas de vivienda a esta situación. Estos dos indicadores nuevos son el coste de acceso a un piso protegido en propiedad y en alquiler.

### 10 indicadores de acceso a la vivienda libre

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

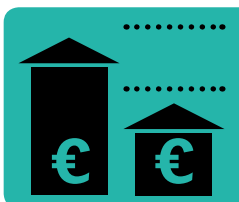


El **coste de acceso a la vivienda libre**, sea en propiedad o en alquiler, indica el esfuerzo económico que debería hacer una persona joven asalariada para hacer frente, en solitario, al pago de la primera cuota de la hipoteca o de la primera mensualidad de un alquiler a precio de mercado libre.

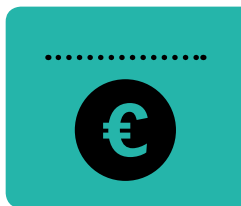
Se expresa como el porcentaje del sueldo neto que una persona joven asalariada necesita dedicar para el pago del primer vencimiento de una hipoteca suscrita por una vivienda tipo o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación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



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



La **diferencia entre el precio de venta o la renta de alquiler de mercado y el precio máximo tolerable** permite detectar la brecha, en euros, entre la oferta del mercado libre y aquello a lo que puede acceder una persona joven asalariada en solitario.

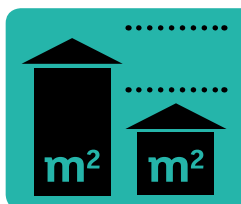


**El incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler de una vivienda libre** expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar la compra o el alquiler de una vivienda destinando inicialmente el 30% de los ingresos disponibles.

Estos ocho indicadores sobre el 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 de las viviendas que se alquilan.



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



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

## 2 indicadores de acceso a la vivienda protegida

La vivienda protegida, con un peso significativamente mayor en Euskadi que en el resto del Estado, constituye una oportunidad real de emancipación para la juventud asalariada.

Las condiciones de los pisos protegidos se adaptan mejor a las necesidades y posibilidades de la juventud facilitando su acceso a la vivienda.



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

**El coste de acceso a un piso protegido en alquiler** muestra el porcentaje que supone el pago del alquiler sobre el salario neto medio de la juventud.

Resulta difícil construir indicadores de acceso a la vivienda protegida que permitan la comparación entre Euskadi y España, en parte por las diferencias en las normativas aplicables, pero, sobre todo, por la ausencia de datos sobre vivienda protegida en España. En Euskadi el Observatorio Vasco de la Vivienda cubre parcialmente estas lagunas pero no existe una fuente similar para el conjunto de España que sirva de contrapunto.

Así pues, las cifras sobre la evolución de la accesibilidad económica a la vivienda protegida de compra y alquiler deben entenderse como un primer ejercicio de aproximación a una cuestión difícil que ha implicado la asunción de distintas hipótesis de trabajo, todas ellas explicitadas en el anexo metodológico.

## BLOQUE I

# INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD





INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD	
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad	60,1%
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre	99.633 €
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra	99.835 €
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre	100,2 %
5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre	44 m <sup>2</sup>
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra	47,1 m <sup>2</sup>

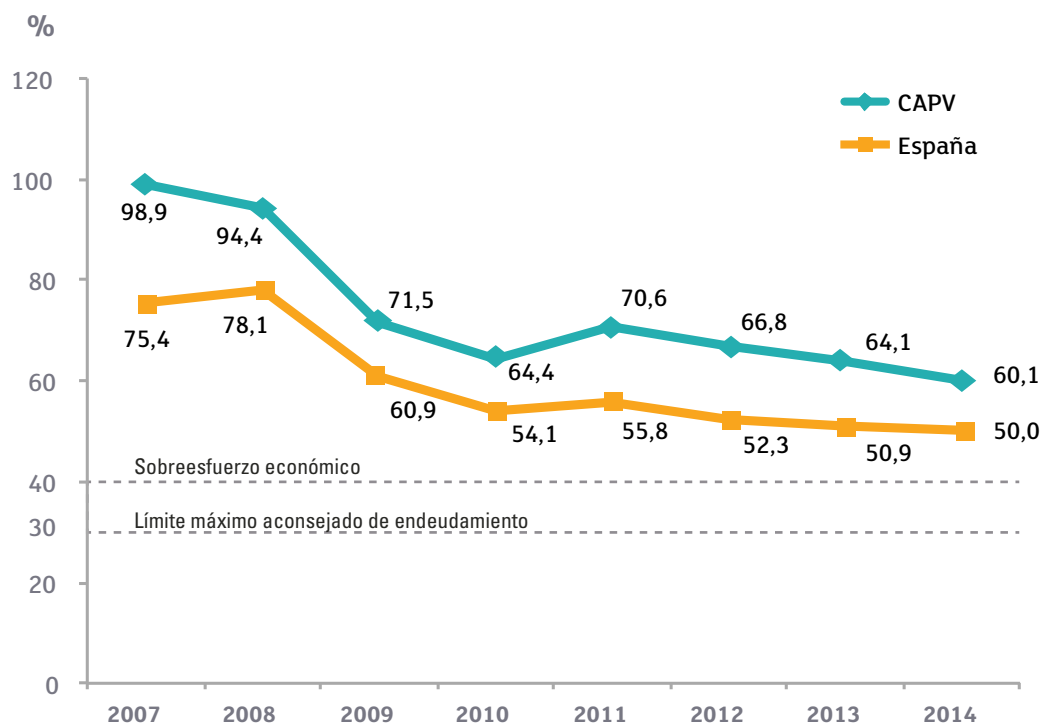


# 1. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

## 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 una hipoteca para la adquisición de una vivienda en el mercado libre, incluyendo pisos, tanto nuevos como usados, y viviendas unifamiliares.

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye pisos y viviendas unifamiliares).
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 1:**  
**EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD**  
 (%/salario neto)

%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	98,9	93,7	96,4	105,1	75,4
2008	94,4	85,4	93,2	101,0	78,1
2009	71,5	60,2	70,9	78,7	60,9
2010	64,4	48,3	64,8	72,6	54,1
2011	70,6	58,6	71,4	75,2	55,8
2012	66,8	61,9	65,8	69,3	52,3
2013	64,1	55,2	61,2	71,9	50,9
2014	60,1	52,7	57,0	67,4	50,0
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	111,8	105,9	109,0	117,3	84,6
2008	105,7	95,6	104,4	113,1	85,0
2009	77,5	65,3	76,9	85,4	65,3
2010	69,6	52,1	69,9	78,5	58,0
2011	78,5	65,1	79,3	83,6	60,5
2012	74,3	68,8	73,1	79,0	58,1
2013	67,8	58,4	64,8	76,1	56,3
2014	63,5	55,7	60,3	71,2	55,3
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	88,6	83,1	86,4	93,3	70,2
2008	85,8	77,6	85,6	91,8	71,8
2009	65,4	55,1	64,9	72,1	56,1
2010	58,6	43,9	58,9	66,1	49,5
2011	63,4	52,6	64,1	67,5	50,7
2012	59,5	55,1	58,6	63,3	48,3
2013	59,6	51,4	56,9	66,9	47,5
2014	55,9	49,0	53,0	62,7	46,7
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	123,1	116,6	123,1	130,8	97,4
2008	126,4	114,3	124,8	135,2	101,9
2009	97,9	82,5	97,1	107,9	82,9
2010	84,6	63,4	86,7	95,4	71,5
2011	103,8	86,1	104,9	110,5	78,7
2012	100,6	93,1	99,0	107,0	76,3
2013	97,3	83,8	92,9	109,1	74,7
2014	90,7	79,6	86,1	101,7	76,4
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	98,1	92,9	95,6	104,3	76,2
2008	96,7	87,4	95,5	103,4	79,2
2009	72,0	60,7	71,5	79,4	60,9
2010	65,3	48,9	65,6	73,6	55,0
2011	75,3	62,4	76,0	80,1	57,7
2012	72,4	67,0	71,2	77,0	56,1
2013	70,0	60,3	66,9	78,6	54,8
2014	65,6	57,6	62,2	73,5	53,8
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	84,5	80,0	82,4	89,8	66,2
2008	82,9	74,9	81,8	88,7	68,3
2009	62,5	52,6	62,0	68,8	54,2
2010	55,9	41,9	58,0	63,0	48,4
2011	62,9	52,1	63,5	66,9	49,4
2012	59,7	55,2	58,7	63,4	46,1
2013	57,8	49,8	55,2	64,9	45,0
2014	54,2	47,6	51,4	60,8	44,2

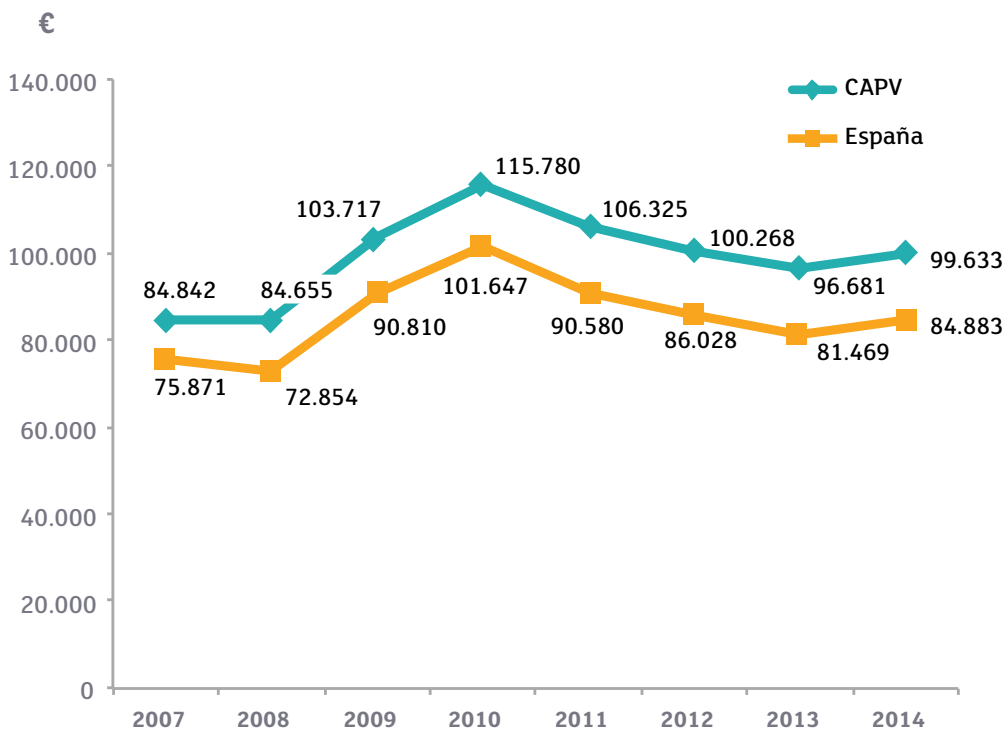


## 2. PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE

### DEFINICIÓN:

Precio que debería tener la vivienda libre, nueva o usada, para que la primera mensualidad de la cuota hipotecaria 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 para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en euros)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y viviendas unifamiliares).
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

TABLA 2.  
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA  
VIVIENDA LIBRE (en euros)

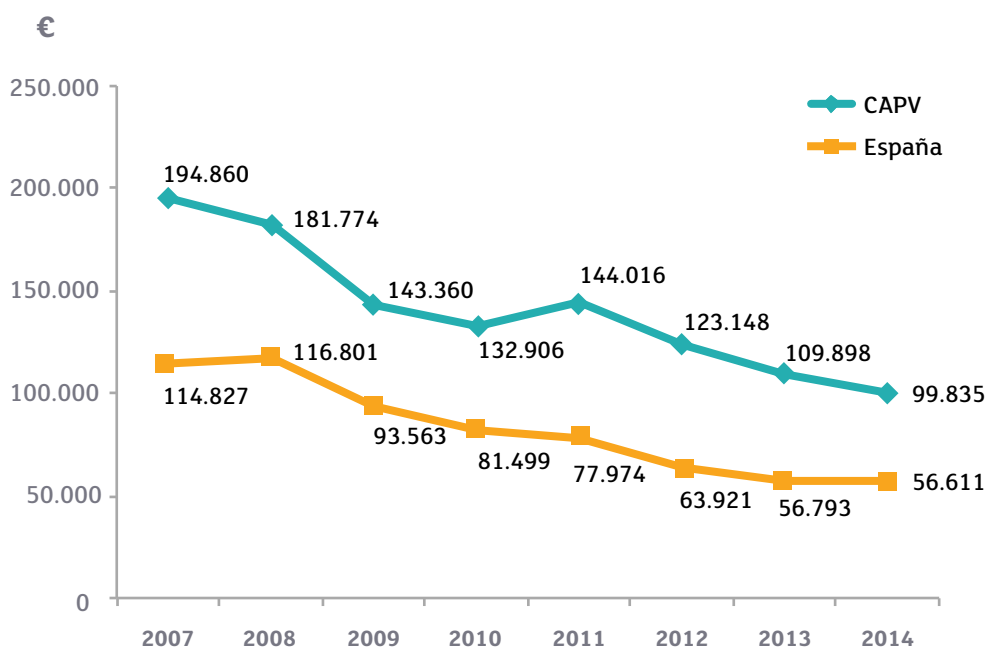
€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	84.842	83.916	86.006	83.476	75.871
2008	84.655	83.731	85.816	83.292	72.854
2009	103.717	102.585	105.140	102.047	90.810
2010	115.780	114.516	117.368	113.916	101.647
2011	106.325	105.165	107.784	104.614	90.580
2012	100.268	99.174	101.643	101.130	86.028
2013	96.681	95.626	98.007	95.125	81.469
2014	99.633	98.546	101.000	98.029	84.883
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
2008	75.610	74.784	76.647	74.392	66.945
2009	95.596	94.552	96.907	94.057	84.701
2010	107.190	106.020	108.660	105.465	94.799
2011	95.657	94.613	96.969	94.117	83.565
2012	90.194	89.210	91.431	88.742	77.429
2013	91.407	90.410	92.661	89.936	73.646
2014	94.250	93.221	95.542	92.732	76.732
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	94.685	94.545	95.983	94.050	81.541
2008	93.112	92.096	93.487	91.613	79.258
2009	113.337	112.100	114.891	111.512	98.611
2010	127.285	125.896	129.031	125.236	111.045
2011	118.404	117.112	120.028	116.498	99.787
2012	112.666	111.437	114.212	110.853	93.101
2013	103.942	102.807	105.367	102.269	87.366
2014	107.116	105.947	108.585	105.391	90.878
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	68.182	67.437	67.383	67.084	58.726
2008	63.233	62.543	64.101	62.216	55.821
2009	75.720	74.893	76.758	74.501	66.731
2010	88.151	87.189	87.665	86.732	76.814
2011	72.324	71.535	73.316	71.160	64.275
2012	66.614	65.887	67.528	65.542	58.935
2013	63.716	63.021	64.590	62.691	55.533
2014	65.978	65.258	66.883	64.916	55.569
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	85.533	84.600	86.706	84.156	75.094
2008	82.681	81.778	83.815	81.350	71.840
2009	102.889	101.766	104.300	101.233	90.860
2010	114.237	112.990	115.804	112.398	99.902
2011	99.772	98.683	101.140	98.165	87.657
2012	92.600	91.589	93.870	91.109	80.242
2013	88.523	87.557	89.737	87.098	75.754
2014	91.276	90.279	92.528	89.806	78.928
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	99.329	98.245	100.691	97.730	86.370
2008	96.425	95.373	97.748	94.873	83.325
2009	118.679	117.383	120.306	116.768	101.971
2010	133.520	132.063	130.972	131.371	113.483
2011	119.436	118.132	121.074	117.513	102.417
2012	112.340	111.114	113.881	110.532	97.521
2013	107.181	106.011	108.651	105.455	92.231
2014	110.453	109.248	111.968	108.675	95.938

### 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 mensualidad de la cuota hipotecaria le supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre el precio de la vivienda libre en propiedad y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en euros)



#### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y viviendas unifamiliares).
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 3**  
**EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA**  
**VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA**  
**(en euros)**

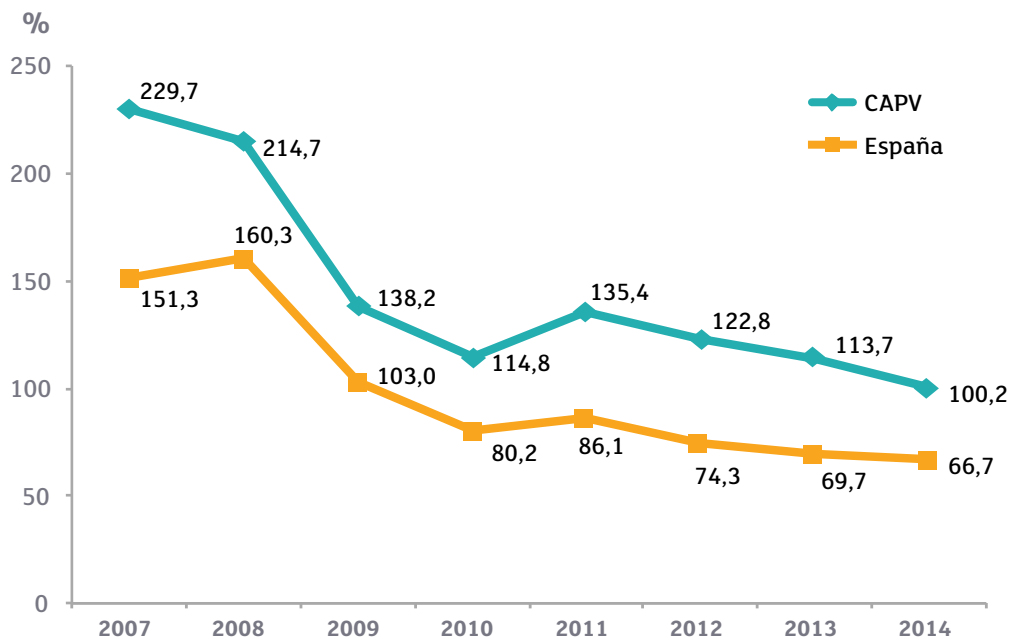
€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	194.860	178.125	190.405	209.003	114.827
2008	181.774	154.494	180.867	197.171	116.801
2009	143.360	103.330	143.320	165.804	93.563
2010	132.906	69.717	135.974	161.916	81.499
2011	144.016	100.120	148.584	157.564	77.974
2012	123.148	105.352	121.282	132.589	63.921
2013	109.898	80.451	101.991	132.928	56.793
2014	99.835	74.669	90.958	122.120	56.611
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
2008	190.820	163.440	190.037	206.071	122.710
2009	151.482	111.363	151.552	173.795	99.672
2010	141.495	78.213	144.681	170.367	88.347
2011	154.684	110.672	159.399	168.061	84.989
2012	133.222	115.317	131.494	144.977	72.521
2013	115.172	85.668	107.337	138.117	64.615
2014	105.218	79.994	96.416	127.417	64.762
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	185.017	167.495	180.428	198.429	109.157
2008	173.318	146.129	173.196	188.851	110.398
2009	133.740	93.815	133.568	156.339	85.762
2010	121.400	58.337	124.310	150.596	72.101
2011	131.937	88.173	136.339	145.680	68.767
2012	110.750	93.090	108.714	122.867	56.848
2013	102.637	73.270	94.631	125.785	50.896
2014	92.352	67.269	83.373	114.758	50.616
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	211.520	194.603	209.028	225.395	131.972
2008	203.196	175.681	202.583	218.248	133.835
2009	171.357	131.022	171.701	193.351	117.642
2010	160.535	97.044	165.676	189.100	106.332
2011	178.017	133.750	183.051	191.018	104.279
2012	156.802	138.639	155.397	168.177	91.015
2013	142.863	113.056	135.408	165.363	82.728
2014	133.490	107.957	125.075	155.233	85.924
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	194.168	177.441	189.705	208.323	115.603
2008	183.749	156.446	182.869	199.114	117.816
2009	144.188	104.149	144.159	166.618	93.513
2010	134.448	71.243	137.538	163.434	83.244
2011	150.569	106.602	155.228	164.013	80.897
2012	130.816	112.937	129.056	142.610	69.707
2013	118.056	88.520	110.261	140.955	62.508
2014	108.192	82.936	99.431	130.343	62.566
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	180.373	163.796	175.720	194.749	104.327
2008	170.004	142.852	168.936	185.591	106.330
2009	128.398	88.532	128.153	151.083	82.402
2010	115.165	52.170	122.369	144.461	69.663
2011	130.905	87.153	135.294	144.665	66.137
2012	111.076	93.412	109.045	123.188	52.428
2013	99.399	70.067	91.348	122.598	46.031
2014	89.015	63.967	79.990	111.474	45.556

## 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 destinar como máximo el 30 % del sueldo al pago de la primera mensualidad de una cuota hipotecaria para la compra de una vivienda (nueva o usada) en el mercado libre.

Evolución del incremento necesario de los ingresos de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para adquirir una vivienda libre en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y viviendas unifamiliares).
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 4**  
**EVOLUCIÓN DEL INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE (%/salario neto).**

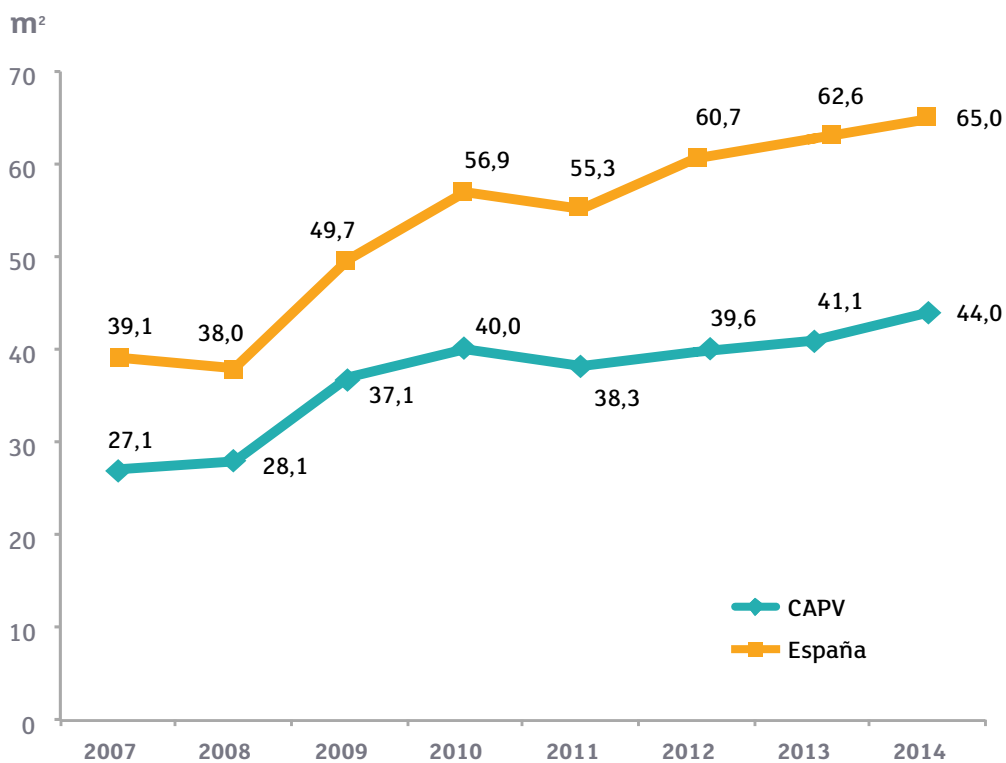
%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	229,7	212,3	221,4	250,4	151,3
2008	214,7	184,5	210,8	236,7	160,3
2009	138,2	100,7	136,3	162,5	103,0
2010	114,8	60,9	115,9	142,1	80,2
2011	135,4	95,2	137,9	150,6	86,1
2012	122,8	106,2	119,3	131,1	74,3
2013	113,7	84,1	104,1	139,7	69,7
2014	100,2	75,8	90,1	124,6	66,7
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	272,6	252,9	263,2	290,8	182,0
2008	252,4	218,5	247,9	277,0	183,3
2009	158,5	117,8	156,4	184,8	117,7
2010	132,0	73,8	133,1	161,5	93,2
2011	161,7	117,0	164,4	178,6	101,7
2012	147,7	129,3	143,8	163,4	93,7
2013	126,0	94,8	115,8	153,6	87,7
2014	111,6	85,8	100,9	137,4	84,4
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	195,4	177,2	188,0	211,0	133,9
2008	186,1	158,7	185,3	206,1	139,3
2009	118,0	83,7	116,3	140,2	87,0
2010	95,4	46,3	96,3	120,2	64,9
2011	111,4	75,3	113,6	125,0	68,9
2012	98,3	83,5	95,2	110,8	61,1
2013	98,7	71,3	89,8	123,0	58,3
2014	86,2	63,5	76,8	108,9	55,7
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	310,2	288,6	310,2	336,0	224,7
2008	321,3	280,9	316,0	350,8	239,8
2009	226,3	174,9	223,7	259,5	176,3
2010	182,1	111,3	189,0	218,0	138,4
2011	246,1	187,0	249,7	268,4	162,2
2012	235,4	210,4	230,1	256,6	154,4
2013	224,2	179,4	209,6	263,8	149,0
2014	202,3	165,4	187,0	239,1	154,6
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	227,0	209,7	218,8	247,5	153,9
2008	222,2	191,3	218,2	244,8	164,0
2009	140,1	102,3	138,2	164,6	102,9
2010	117,7	63,1	118,8	145,4	83,3
2011	150,9	108,0	153,5	167,1	92,3
2012	141,3	123,3	137,5	156,5	86,9
2013	133,4	101,1	122,9	161,8	82,5
2014	118,5	91,9	107,5	145,1	79,3
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	181,6	166,7	174,5	199,3	120,8
2008	176,3	149,8	172,8	195,6	127,6
2009	108,2	75,4	106,5	129,4	80,8
2010	86,3	39,5	93,4	110,0	61,4
2011	109,6	73,8	111,7	123,1	64,6
2012	98,9	84,1	95,8	111,5	53,8
2013	92,7	66,1	84,1	116,3	49,9
2014	80,6	58,6	71,4	102,6	47,5

## 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 su compra por parte de una persona joven asalariada de 18 a 34 años mediante préstamo hipotecario sin que el pago de la primera mensualidad suponga más del 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda libre en propiedad para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en m<sup>2</sup>)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y viviendas unifamiliares).
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 5**  
**EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE**  
**UNA VIVIENDA LIBRE (m<sup>2</sup>)**

m <sup>2</sup>	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	27,1	33,8	26,7	25,5	39,1
2008	28,1	35,4	27,7	26,1	38,0
2009	37,1	50,2	36,0	33,5	49,7
2010	40,0	58,7	39,0	35,0	56,9
2011	38,3	52,1	36,4	36,2	55,3
2012	39,6	49,2	39,3	36,9	60,7
2013	41,1	54,5	42,6	35,3	62,6
2014	44,0	55,8	46,5	37,7	65,0
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
2008	25,1	31,6	24,7	23,3	34,9
2009	34,2	46,2	33,2	30,9	46,3
2010	37,0	54,4	36,1	32,4	53,1
2011	34,4	46,9	32,8	32,5	51,0
2012	35,6	44,3	35,4	32,4	54,6
2013	38,8	51,6	40,3	33,4	56,6
2014	41,7	52,8	44,0	35,7	58,7
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	30,2	38,1	29,8	28,7	42,0
2008	31,0	38,9	30,1	28,7	41,4
2009	40,5	54,8	39,4	36,6	54,0
2010	43,9	64,6	42,9	38,5	62,2
2011	42,6	58,0	40,6	40,3	60,9
2012	44,5	55,3	44,2	40,5	65,7
2013	44,2	58,6	45,8	37,9	67,2
2014	47,3	60,0	50,0	40,6	69,6
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	21,8	27,2	20,9	20,5	30,3
2008	21,0	26,4	20,7	19,5	29,1
2009	27,1	36,6	26,3	24,4	36,5
2010	30,4	44,7	29,1	26,7	43,0
2011	26,0	35,5	24,8	24,6	39,3
2012	26,3	32,7	26,1	23,9	41,6
2013	27,1	35,9	28,1	23,3	42,7
2014	29,2	36,9	30,8	25,0	42,5
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	27,3	34,1	26,9	25,7	38,7
2008	27,5	34,6	27,0	25,5	37,5
2009	36,8	49,8	35,8	33,2	49,7
2010	39,4	58,0	38,5	34,6	55,9
2011	35,9	48,9	34,2	33,9	53,5
2012	36,6	45,5	36,3	33,3	56,6
2013	37,6	49,9	39,0	32,3	58,2
2014	40,3	51,1	42,6	34,6	60,4
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	31,7	39,6	31,2	29,8	44,5
2008	32,1	40,3	31,5	29,7	43,5
2009	42,4	57,4	41,2	38,3	55,8
2010	46,1	67,7	43,5	40,4	63,6
2011	43,0	58,6	40,9	40,6	62,6
2012	44,4	55,2	44,1	40,4	68,8
2013	45,5	60,5	47,3	39,1	70,9
2014	48,8	61,8	51,5	41,8	73,4

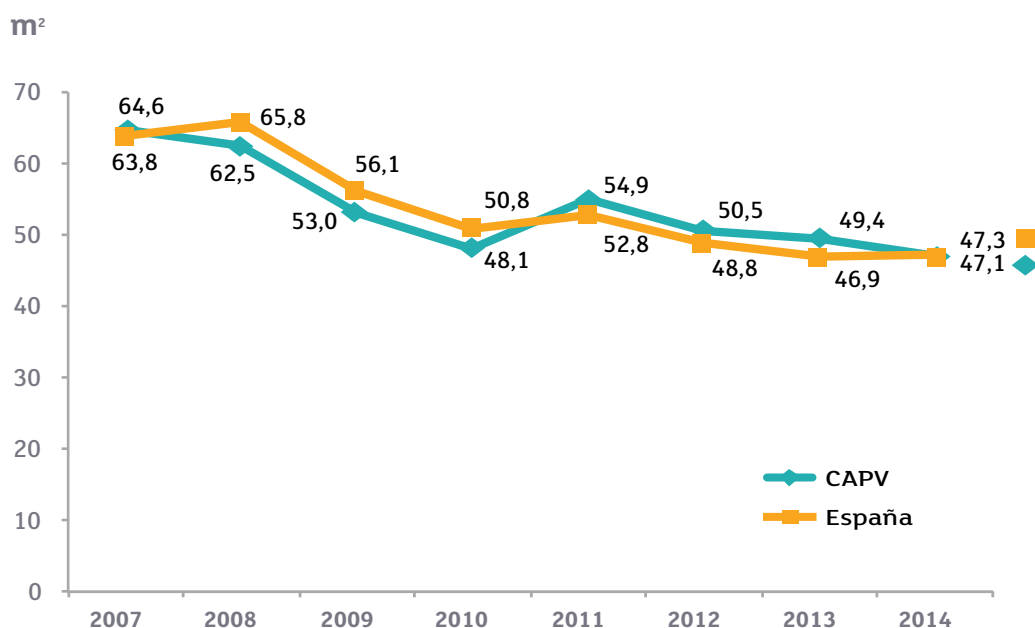


## 6. DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA

### 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 mensualidad de la cuota hipotecaria le supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en m<sup>2</sup>)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas de viviendas (incluye pisos y viviendas unifamiliares) en el mercado libre registradas ante notario.
- Banco de España para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda publicada 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) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

TABLA 6

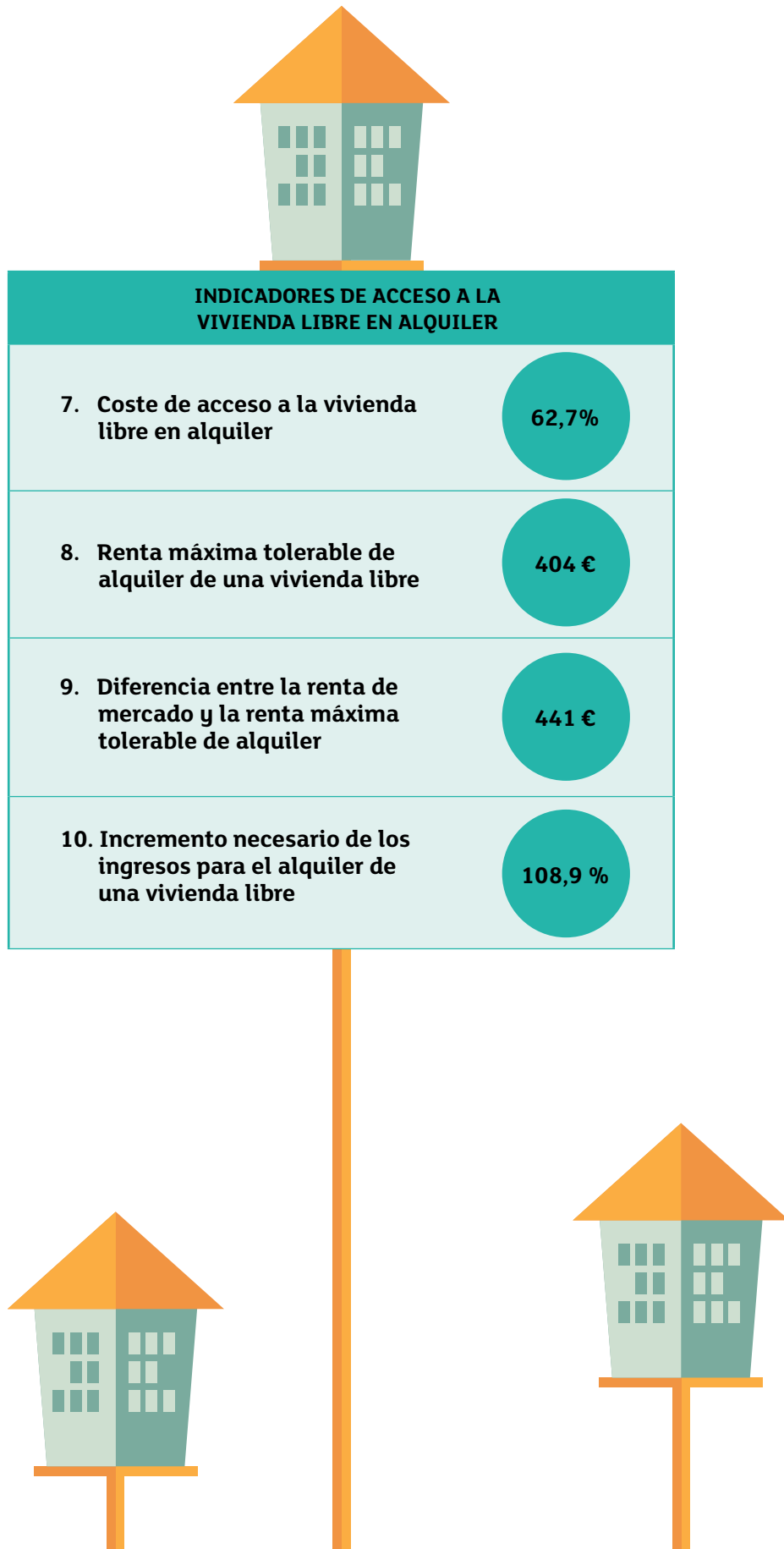
EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA (m<sup>2</sup>)

m <sup>2</sup>	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	64,6	78,0	60,6	65,0	63,8
2008	62,5	70,6	58,8	64,1	65,8
2009	53,0	55,3	49,7	55,2	56,1
2010	48,1	40,8	46,5	51,4	50,8
2011	54,9	56,7	51,8	57,2	52,8
2012	50,5	55,3	48,7	49,6	48,8
2013	49,4	54,8	45,8	51,1	46,9
2014	47,1	52,3	44,0	48,4	47,3
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	67,7	81,9	63,7	67,6	68,1
2008	65,5	74,4	61,8	66,9	68,9
2009	55,9	59,2	52,6	57,8	59,4
2010	51,0	45,1	49,4	54,0	54,6
2011	58,7	61,9	55,5	60,9	57,1
2012	54,5	60,2	52,7	54,1	54,8
2013	51,6	57,8	48,2	53,0	52,9
2014	49,5	55,3	46,5	50,4	53,6
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	61,4	73,7	57,5	61,8	60,9
2008	59,7	67,1	56,3	61,5	62,4
2009	49,5	50,6	46,4	52,1	51,8
2010	44,1	34,9	42,6	47,9	45,5
2011	50,5	50,7	47,7	53,1	47,2
2012	45,6	49,2	43,8	46,0	43,8
2013	46,3	50,7	42,6	48,5	42,4
2014	43,8	48,1	40,5	45,6	42,7
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	69,9	84,6	66,4	70,0	72,7
2008	69,6	79,6	65,8	70,7	74,7
2009	63,0	68,8	59,5	64,2	69,3
2010	57,6	54,8	56,4	59,7	64,7
2011	67,1	73,3	63,5	68,8	68,9
2012	63,8	71,8	61,9	62,5	67,9
2013	63,4	73,4	60,4	63,2	66,9
2014	62,0	71,2	59,7	61,1	69,8
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	64,4	77,7	60,4	64,8	64,2
2008	63,2	71,4	59,5	64,7	66,3
2009	53,2	55,7	50,0	55,5	56,1
2010	48,6	41,6	47,0	51,8	51,8
2011	57,2	59,9	54,1	59,5	54,6
2012	53,6	59,0	51,7	53,2	52,9
2013	52,9	59,4	49,4	54,1	51,3
2014	50,8	57,0	47,8	51,6	51,9
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	60,0	72,2	56,0	60,6	58,4
2008	58,6	65,7	55,0	60,5	60,3
2009	47,6	48,0	44,5	50,4	50,0
2010	42,0	31,8	42,0	46,0	44,2
2011	50,1	50,2	47,3	52,8	45,6
2012	45,8	49,4	44,0	46,1	40,7
2013	44,9	48,9	41,2	47,3	38,7
2014	42,3	46,3	38,9	44,3	38,9

## BLOQUE II

# INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER



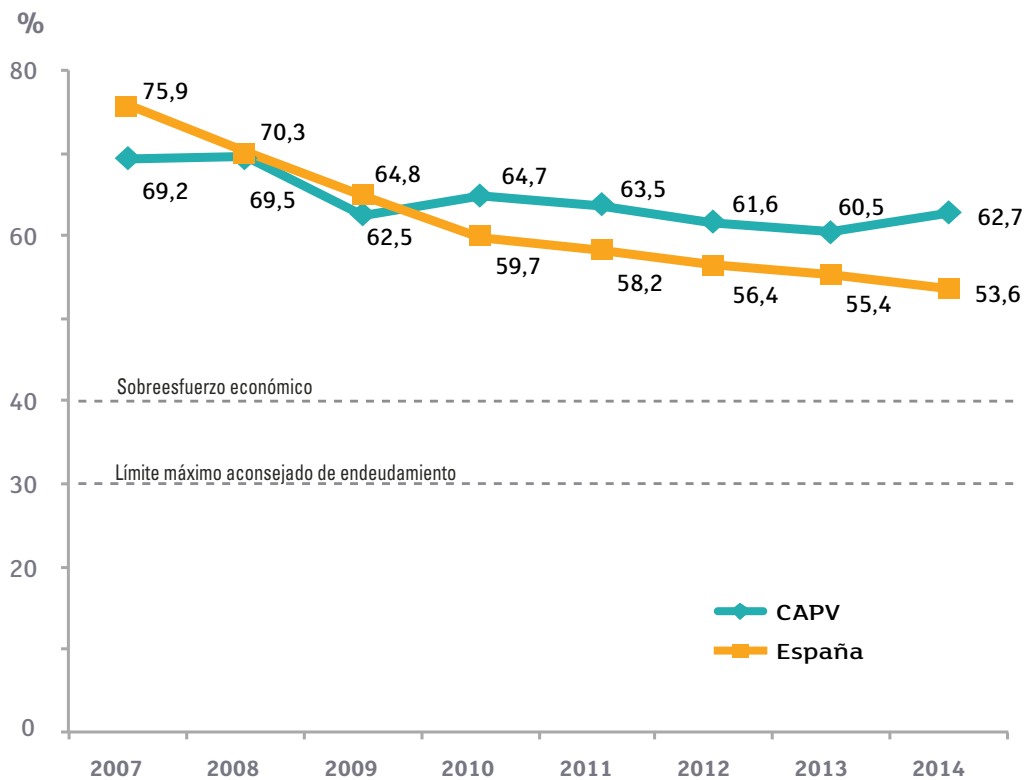


## 7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

### DEFINICIÓN:

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

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 7**  
**EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE DE ALQUILER**  
 (%/salario neto)

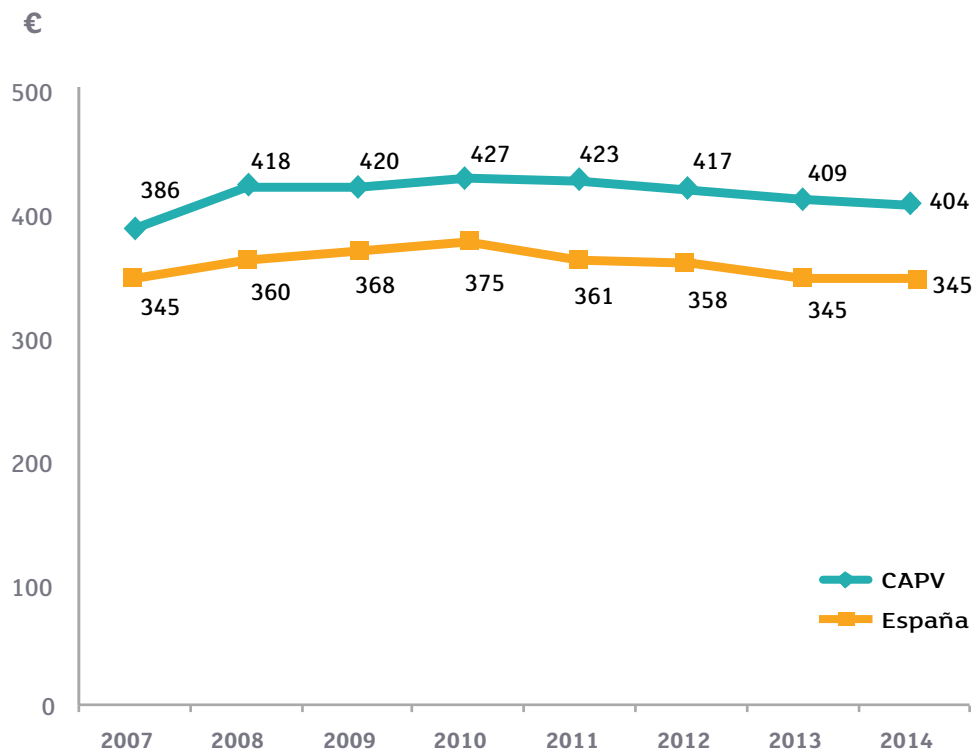
%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	69,2	71,5	69,2	69,2	75,9
2008	69,5	64,9	76,9	70,6	70,3
2009	62,5	60,4	66,3	64,0	64,8
2010	64,7	58,8	69,6	65,9	59,7
2011	63,5	59,5	69,5	63,6	58,2
2012	61,6	57,5	62,4	61,8	56,4
2013	60,5	55,1	59,4	62,5	55,4
2014	62,7	54,7	59,9	64,9	53,6
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	78,3	80,8	78,2	77,2	85,2
2008	77,8	72,7	86,1	79,1	76,5
2009	67,9	65,6	72,0	69,4	69,5
2010	69,9	63,5	75,2	71,2	64,0
2011	70,6	66,2	77,2	70,7	63,1
2012	68,5	63,9	69,4	70,4	62,6
2013	64,0	58,3	62,8	66,1	61,3
2014	66,2	57,8	63,3	68,6	59,2
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	62,0	63,4	62,0	61,4	70,6
2008	63,2	59,0	70,6	64,2	64,6
2009	57,2	55,3	60,7	58,6	59,7
2010	58,9	53,4	63,3	60,0	54,6
2011	57,1	53,5	62,4	57,1	52,9
2012	54,8	51,2	55,6	56,3	52,1
2013	56,3	51,3	55,2	58,1	51,7
2014	58,3	50,9	55,7	60,4	50,0
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	86,2	88,9	88,3	86,1	98,1
2008	93,1	86,9	102,9	94,6	91,7
2009	85,7	82,8	90,9	87,6	88,2
2010	85,0	77,2	93,2	86,6	78,9
2011	93,4	87,5	102,2	93,5	82,1
2012	92,7	86,5	94,0	95,3	82,3
2013	91,8	83,6	90,1	94,8	81,3
2014	94,6	82,6	90,5	98,0	81,8
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	68,7	70,9	68,6	68,7	76,7
2008	71,2	66,5	78,7	72,3	71,3
2009	63,1	60,9	66,9	64,5	64,8
2010	65,6	59,6	70,5	66,8	60,7
2011	67,7	63,4	74,1	67,7	60,2
2012	66,7	62,2	67,6	68,5	60,4
2013	66,1	60,2	64,9	68,2	59,6
2014	68,4	59,7	65,4	70,9	57,6
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	59,1	61,0	59,1	59,1	66,7
2008	61,0	57,0	67,5	62,0	61,5
2009	54,7	52,8	58,0	55,9	57,7
2010	56,1	51,0	62,4	57,2	53,4
2011	56,6	53,0	61,9	56,6	51,5
2012	55,0	51,3	55,7	56,5	49,7
2013	54,6	49,7	53,6	56,4	49,0
2014	56,5	49,3	54,0	58,6	47,4

## 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 de una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años.

Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler libre para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (euros al mes)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 8**  
**EVOLUCIÓN DE LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA**  
**VIVIENDA LIBRE (euros al mes)**

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	386	381	391	379	345
2008	418	414	424	411	360
2009	420	415	426	413	368
2010	427	423	433	420	375
2011	423	419	429	416	361
2012	417	412	423	421	358
2013	409	405	415	403	345
2014	404	400	410	398	345
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	341	338	346	340	307
2008	373	369	379	367	331
2009	387	383	392	381	343
2010	396	391	401	389	350
2011	381	377	386	375	333
2012	375	371	380	369	322
2013	387	383	392	381	312
2014	383	378	388	376	311
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	430	430	436	428	371
2008	460	455	462	453	392
2009	459	454	465	451	399
2010	470	465	476	462	410
2011	471	466	478	464	397
2012	469	463	475	461	387
2013	440	435	446	433	370
2014	435	430	441	428	369
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	310	307	306	305	267
2008	312	309	317	307	276
2009	306	303	311	302	270
2010	325	322	323	320	283
2011	288	285	292	283	256
2012	277	274	281	273	245
2013	270	267	273	265	235
2014	268	265	271	263	226
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	389	385	394	383	341
2008	408	404	414	402	355
2009	416	412	422	410	368
2010	422	417	427	415	369
2011	397	393	403	391	349
2012	385	381	390	379	334
2013	375	371	380	369	321
2014	370	366	376	365	320
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	452	447	458	444	393
2008	476	471	483	469	412
2009	480	475	487	473	413
2010	493	487	483	485	419
2011	475	470	482	468	408
2012	467	462	474	460	406
2013	454	449	460	447	391
2014	448	443	454	441	389

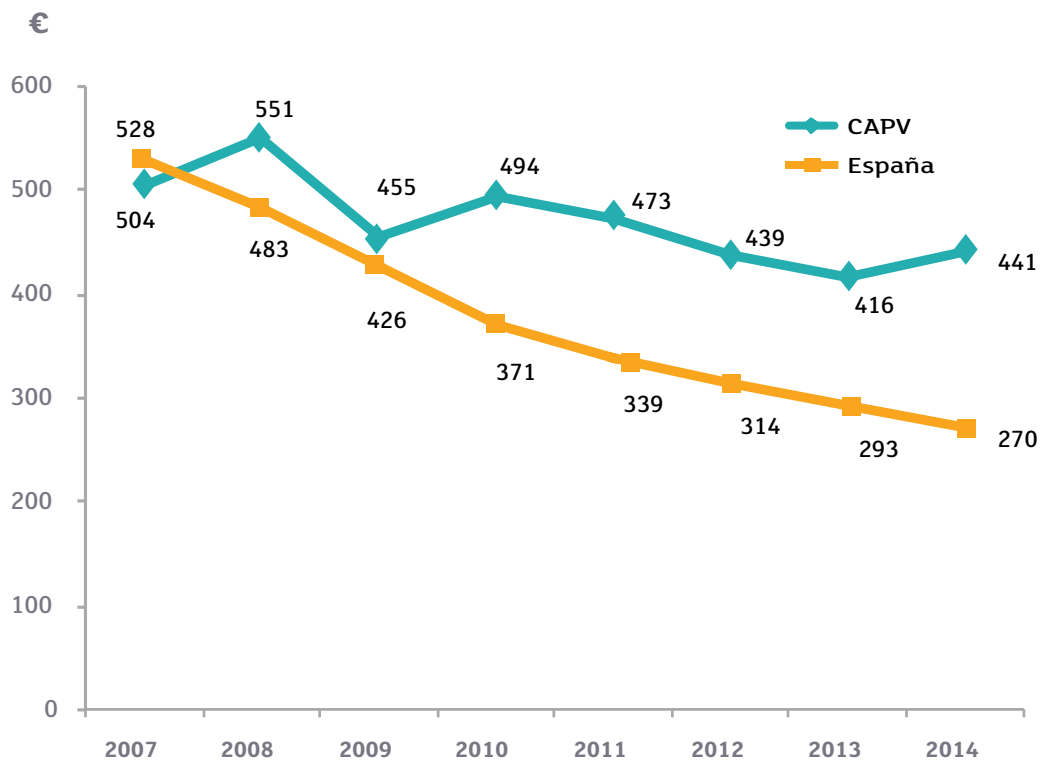


## 9. DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER

### DEFINICIÓN:

Diferencia en euros entre la renta media de la vivienda libre de alquiler y la renta máxima tolerable de alquiler 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 para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (euros al mes)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

TABLA 9

## EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER (euros al mes)

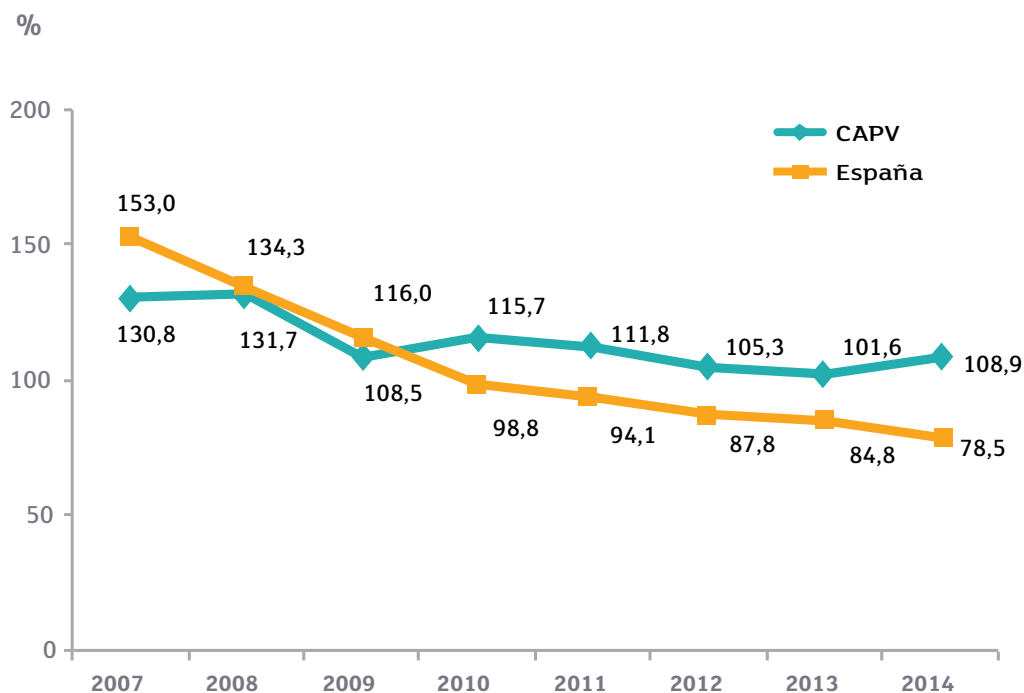
€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	504	527	511	496	528
2008	551	481	663	557	483
2009	455	421	516	468	426
2010	494	405	572	503	371
2011	473	412	565	466	339
2012	439	378	457	445	314
2013	416	339	407	436	293
2014	441	329	409	463	270
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	549	571	556	535	565
2008	595	526	708	601	513
2009	488	454	549	500	451
2010	526	436	604	535	396
2011	516	454	608	508	367
2012	481	419	499	497	350
2013	438	361	429	458	326
2014	462	351	431	485	304
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	460	479	465	448	502
2008	509	440	625	516	452
2009	417	383	476	430	395
2010	452	363	529	462	336
2011	425	365	516	419	303
2012	387	327	405	405	285
2013	385	309	375	406	268
2014	410	299	378	433	246
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	580	602	595	570	606
2008	657	586	770	661	567
2009	569	534	630	579	524
2010	596	506	681	604	462
2011	608	546	702	599	444
2012	579	516	599	593	427
2013	556	477	548	573	402
2014	577	465	547	598	390
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	501	524	507	493	531
2008	561	491	673	567	488
2009	459	425	519	471	426
2010	500	411	578	509	377
2011	499	438	591	492	351
2012	471	409	489	487	338
2013	451	373	442	470	317
2014	474	363	443	497	295
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	439	462	444	431	480
2008	493	424	604	500	432
2009	395	362	454	408	381
2010	429	340	522	439	327
2011	421	360	512	415	292
2012	389	328	406	406	266
2013	372	295	362	392	247
2014	396	286	364	420	226

## 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 % del sueldo al pago de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Evolución del incremento necesario de los ingresos de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para alquilar una vivienda libre en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

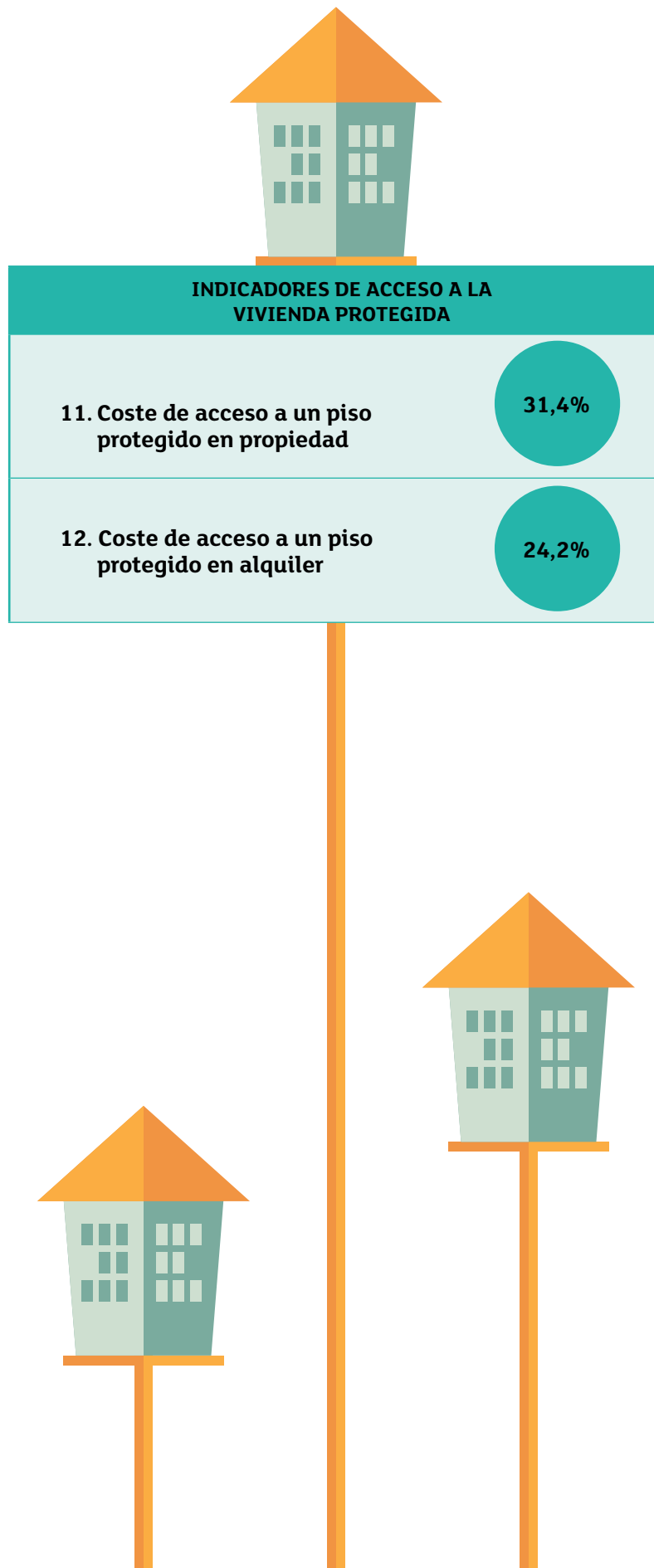
**TABLA 10**  
**EVOLUCIÓN DEL INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL**  
**ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE (%/salario neto)**

%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	130,8	138,2	130,6	130,7	153,0
2008	131,7	116,4	156,3	135,5	134,3
2009	108,5	101,5	121,1	113,3	116,0
2010	115,7	95,9	132,0	119,8	98,8
2011	111,8	98,4	131,7	111,9	94,1
2012	105,3	91,6	108,1	105,9	87,8
2013	101,6	83,7	98,0	108,3	84,8
2014	108,9	82,4	99,7	116,4	78,5
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	160,8	169,2	160,6	157,3	183,9
2008	159,4	142,3	187,0	163,6	155,0
2009	126,2	118,6	139,9	131,4	131,5
2010	133,0	111,6	150,6	137,4	113,2
2011	135,4	120,6	157,5	135,5	110,4
2012	128,2	113,0	131,4	134,6	108,7
2013	113,3	94,3	109,4	120,3	104,5
2014	120,8	92,8	111,1	128,8	97,5
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	106,8	111,4	106,6	104,8	135,4
2008	110,7	96,7	135,3	114,1	115,4
2009	90,8	84,4	102,4	95,2	98,9
2010	96,2	78,2	111,1	99,9	82,0
2011	90,2	78,2	108,0	90,3	76,2
2012	82,7	70,5	85,2	87,8	73,6
2013	87,6	70,9	84,1	93,7	72,3
2014	94,3	69,6	85,7	101,3	66,8
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	187,2	196,4	194,3	187,1	226,9
2008	210,2	189,7	243,1	215,2	205,8
2009	185,6	176,0	202,9	192,2	193,9
2010	183,3	157,2	210,6	188,6	163,1
2011	211,4	191,7	240,6	211,5	173,5
2012	209,0	188,4	213,2	217,6	174,2
2013	206,0	178,8	200,4	216,0	171,1
2014	215,4	175,4	201,5	226,8	172,7
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	128,9	136,2	128,7	128,8	155,6
2008	137,2	121,5	162,4	141,1	137,6
2009	110,2	103,1	122,9	115,0	115,8
2010	118,6	98,5	135,2	122,7	102,3
2011	125,7	111,5	146,9	125,8	100,5
2012	122,3	107,5	125,3	128,5	101,4
2013	120,2	100,6	116,2	127,4	98,8
2014	128,0	99,1	118,0	136,2	92,0
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	97,1	103,4	97,0	97,1	122,3
2008	103,4	90,0	125,0	106,7	104,9
2009	82,2	76,1	93,3	86,4	92,3
2010	87,0	69,8	107,9	90,6	78,1
2011	88,5	76,7	106,2	88,6	71,6
2012	83,2	71,0	85,7	88,3	65,7
2013	81,9	65,7	78,6	87,9	63,3
2014	88,4	64,5	80,1	95,2	58,0

## BLOQUE III

# INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA



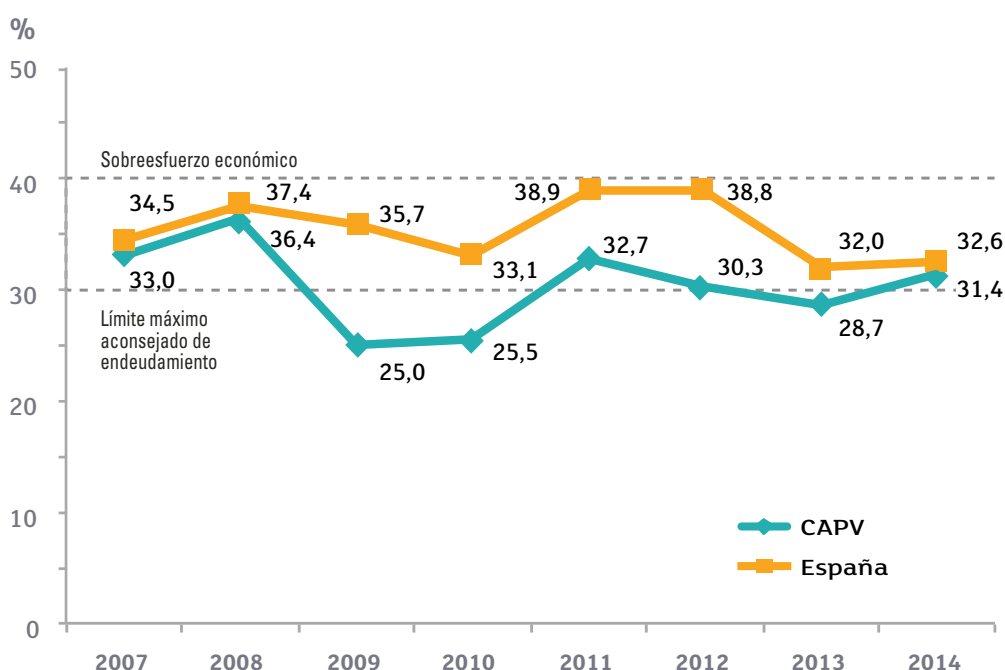


## 11. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD

### DEFINICIÓN:

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

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de pisos protegidos nuevos y usados.
- Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda para tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública en la CAPV.
- Boletín Oficial del Estado, "Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012" y "Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016" para los tipos de interés efectivo aplicables en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 11**  
**EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD**  
 (%/salario neto)

%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	33,0	37,0	23,1	21,3	34,5
2008	36,4	39,6	20,8	30,9	37,4
2009	25,0	25,6	13,4	20,8	35,7
2010	25,5	25,3	18,9	27,6	33,1
2011	32,7	34,4	34,2	35,5	38,9
2012	30,3	30,2	27,3	28,6	38,8
2013	28,7	25,5	28,2	36,3	32,0
2014	31,4	31,6	30,0	32,2	32,6
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	37,3	41,9	26,1	23,8	38,7
2008	40,8	44,3	23,2	34,6	40,7
2009	27,1	27,8	14,6	22,5	38,3
2010	27,6	27,4	20,4	29,9	35,5
2011	36,3	38,2	38,0	39,5	42,2
2012	33,7	33,6	30,3	32,5	43,2
2013	30,4	27,0	29,8	38,4	35,4
2014	33,2	33,4	31,7	34,0	36,0
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	29,6	32,9	20,7	18,9	32,1
2008	33,1	36,0	19,1	28,1	34,4
2009	22,8	23,4	12,3	19,0	32,9
2010	23,2	23,0	17,2	25,2	30,3
2011	29,4	30,9	30,7	31,9	35,4
2012	27,0	26,9	24,3	26,0	35,9
2013	26,7	23,7	26,2	33,8	29,8
2014	29,2	29,4	27,9	29,9	30,4
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	41,1	46,1	29,5	26,5	44,6
2008	48,8	53,0	27,8	41,3	48,9
2009	34,2	35,0	18,4	28,4	48,6
2010	33,5	33,3	25,3	36,3	43,8
2011	48,1	50,5	50,3	52,2	54,9
2012	45,7	45,5	41,1	44,1	56,7
2013	43,6	38,7	42,8	55,1	46,9
2014	47,5	47,8	45,3	48,6	49,7
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	32,7	36,7	22,9	21,2	34,9
2008	37,3	40,5	21,3	31,6	38,0
2009	25,2	25,8	13,5	20,9	35,7
2010	25,9	25,7	19,2	28,0	33,6
2011	34,8	36,6	36,5	37,8	40,2
2012	32,8	32,7	29,6	31,7	41,6
2013	31,3	27,9	30,8	39,7	34,4
2014	34,3	34,5	32,8	35,1	35,0
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	28,2	31,6	19,8	18,2	30,3
2008	32,0	34,7	18,2	27,1	32,7
2009	21,8	22,4	11,7	18,1	31,8
2010	22,1	22,0	16,9	24,0	29,6
2011	29,1	30,6	30,5	31,6	34,4
2012	27,1	27,0	24,4	26,1	34,3
2013	25,9	23,0	25,4	32,8	28,2
2014	28,4	28,5	27,1	29,0	28,8

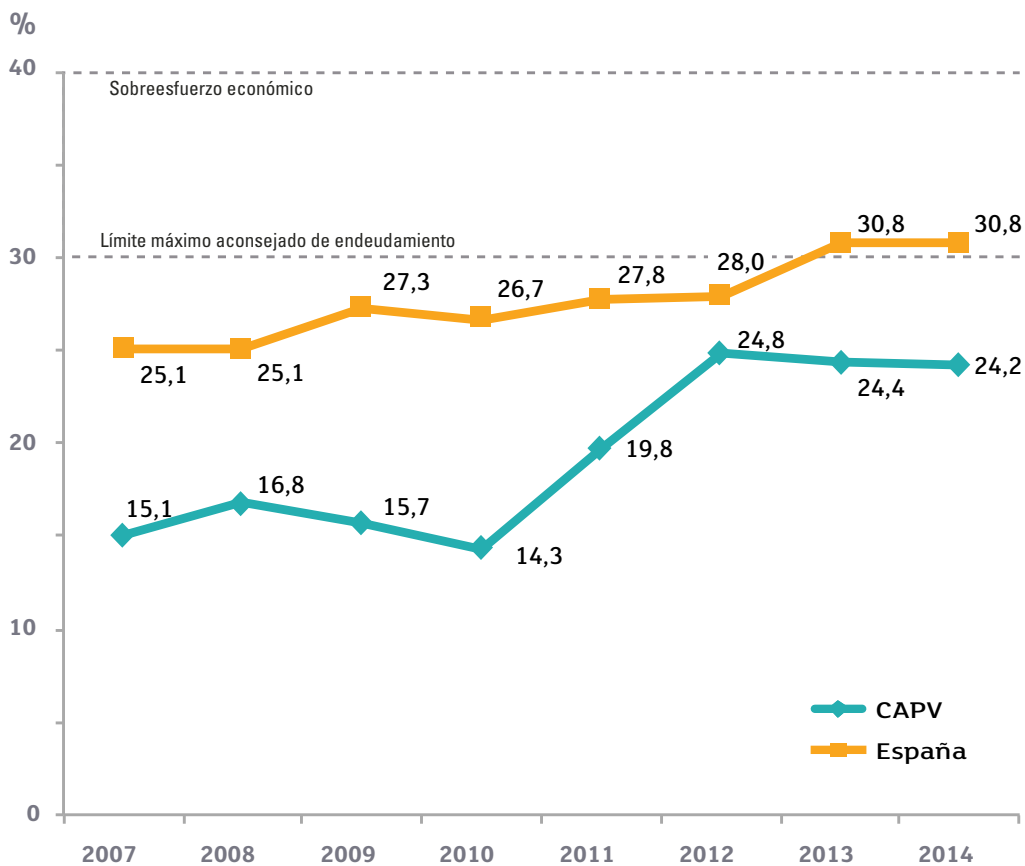


## 12. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER

### DEFINICIÓN:

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

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



### Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi
- Planes estatales de vivienda vigentes en cada período para la renta máxima prevista en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

**TABLA 12**  
**EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER**  
 (%/salario neto)

%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	15,1	15,3	14,9	15,3	25,1
2008	16,8	17,0	16,5	17,0	25,1
2009	15,7	15,9	15,5	16,0	27,3
2010	14,3	14,5	14,1	14,6	26,7
2011	19,8	20,0	19,5	20,1	27,8
2012	24,8	25,1	24,5	24,6	28,0
2013	24,4	24,7	24,1	24,8	30,8
2014	24,2	24,5	23,9	24,6	30,8
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	17,1	17,3	16,8	17,1	28,2
2008	18,8	19,0	18,5	19,1	27,3
2009	17,0	17,2	16,8	17,3	29,2
2010	15,5	15,6	15,3	15,7	28,7
2011	22,0	22,2	21,7	22,4	30,1
2012	27,6	27,9	27,2	28,1	31,1
2013	25,8	26,1	25,5	26,2	34,0
2014	25,6	25,9	25,2	26,0	34,1
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	13,5	13,5	13,3	13,6	23,4
2008	15,2	15,4	15,2	15,5	23,0
2009	14,4	14,5	14,2	14,6	25,1
2010	13,0	13,2	12,9	13,2	24,5
2011	17,8	18,0	17,5	18,1	25,2
2012	22,1	22,3	21,8	22,5	25,9
2013	22,7	23,0	22,4	23,1	28,7
2014	22,5	22,8	22,2	22,9	28,8
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	18,8	19,0	19,0	19,1	32,5
2008	22,5	22,7	22,2	22,8	32,7
2009	21,5	21,8	21,2	21,9	37,1
2010	18,8	19,0	18,9	19,1	35,4
2011	29,1	29,4	28,7	29,6	39,2
2012	37,4	37,8	36,9	38,0	40,9
2013	37,0	37,4	36,5	37,6	45,1
2014	36,6	37,0	36,1	37,2	47,1
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	15,0	15,1	14,8	15,2	25,4
2008	17,2	17,4	16,9	17,5	25,4
2009	15,8	16,0	15,6	16,1	27,3
2010	14,5	14,7	14,3	14,8	27,2
2011	21,1	21,3	20,8	21,4	28,7
2012	26,9	27,2	26,5	27,3	30,0
2013	26,7	27,0	26,3	27,1	33,1
2014	26,4	26,7	26,1	26,9	33,1
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	12,9	13,0	12,7	13,1	22,1
2008	14,7	14,9	14,5	15,0	21,9
2009	13,7	13,9	13,5	14,0	24,3
2010	12,4	12,6	12,7	12,6	23,9
2011	17,6	17,8	17,4	17,9	24,6
2012	22,2	22,4	21,9	22,5	24,7
2013	22,0	22,3	21,7	22,4	27,2
2014	21,8	22,1	21,5	22,2	27,3

# RESULTADOS MÁS DESTACADOS



## RESULTADOS MÁS DESTACADOS

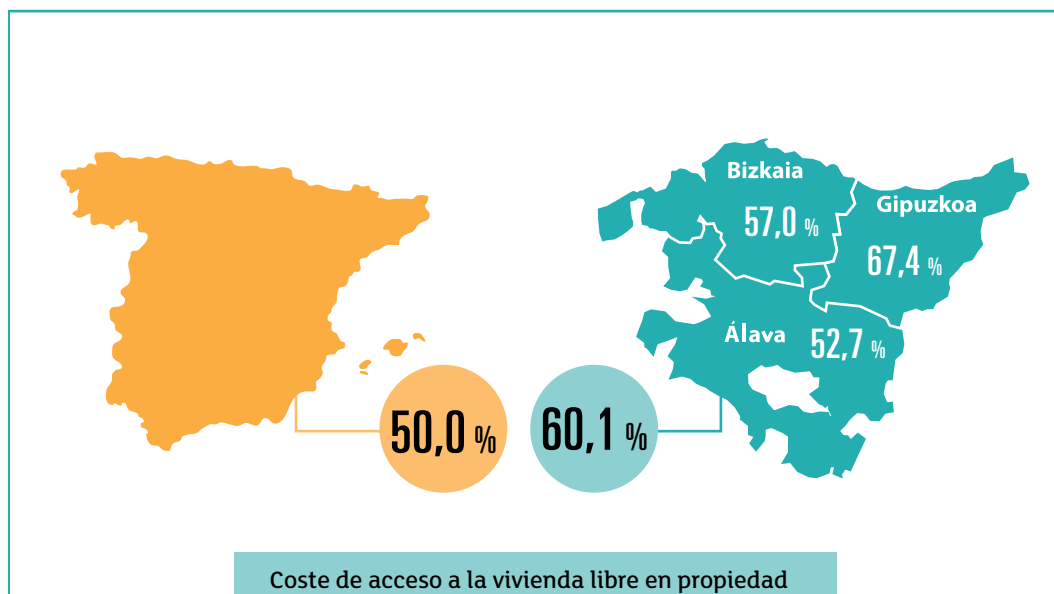
El resultado más destacado de este informe es que el sueldo medio de las personas de entre 18 y 34 años resulta insuficiente para emanciparse en solitario en el mercado libre, tanto en régimen de propiedad como en alquiler. Y es que el coste de acceso a la vivienda libre sigue situándose muy por encima del 30 % del salario neto de una persona de 18 a 34 años que quiera emanciparse en solitario en Euskadi. Incluso supera el 40 %, que en el ámbito europeo se considera sobre esfuerzo económico que aboca, a quien accede en estas condiciones a la vivienda, a una situación de precariedad o vulnerabilidad.

La opción de la vivienda protegida sí resulta viable para la juventud asalariada, pero solo en el caso de las y los mayores de 25 años.

A continuación se desglosan los resultados correspondientes a cada indicador analizado.

### 1. EL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

Para una persona joven asalariada que quiere emanciparse en solitario mediante la compra de una vivienda en el mercado libre, en 2014 el pago de la primera mensualidad de una hipoteca supone el 60,1 % de su sueldo neto mensual. Si la compra se realiza en Álava debe dedicar el 52,7 %, el 57 % si se hace en Bizkaia y el 67,4 % si se emancipa en Gipuzkoa.



El coste de acceso a la vivienda en propiedad es mayor para las mujeres (63,5 %) ya que cuentan con un salario medio menor que los hombres (ver anexo I tabla 1) y, por supuesto, para los grupos de edad más jóvenes. Antes de los 25 años el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad exige el 90,7 % del sueldo neto.

En 2014 se ha producido una disminución del esfuerzo económico que supone la adquisición de una vivienda libre, a pesar del descenso de los salarios. Esta disminución está relacionada con la caída de los precios de la vivienda y de los tipos de interés hipotecarios (ver anexo I tablas 2,3 y 4).

El coste de acceso es mayor en Euskadi que en el conjunto de España (50 %) aunque las distancias entre la CAPV y el Estado se han acortado en los últimos años debido a un mayor descenso de los precios de la vivienda libre en Euskadi.

Sin embargo, pese a esta disminución no se ha alcanzado el 30 % que se considera el umbral máximo de endeudamiento aconsejable y que usan las entidades financieras para determinar, entre otros factores, la viabilidad de un préstamo hipotecario.

La vivienda libre en las condiciones de financiación actuales, por tanto, no está al alcance de la juventud que cuenta con un trabajo asalariado y quiere emanciparse en solitario. Y, todo ello, sin considerar que los requisitos para obtener financiación hipotecaria se han endurecido desde el estallido de la última burbuja inmobiliaria.

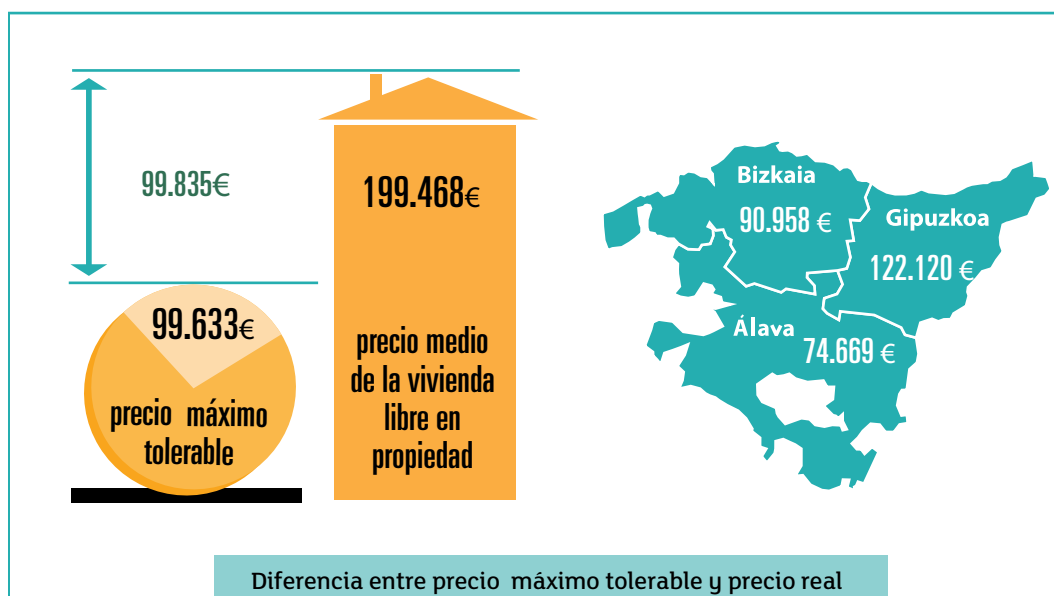
## 2. PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE

El precio máximo tolerable de compra teniendo en cuenta el sueldo medio de la juventud y calculando que el coste de acceso, esto es, el pago de la primera mensualidad de la hipoteca, no supere el 30 % del salario neto mensual, es de 99.633 euros. Las mujeres jóvenes sólo podrían acceder a un piso que costara 94.250 euros frente a los 107.116 euros que podría pagar un hombre joven.

Antes de los 25 años tan solo se puede acceder, de media, a una vivienda que cueste como máximo 65.978 euros.

## 3. DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA

Si comparamos el desembolso máximo que una persona joven puede hacer sin sobrepasar el umbral del 30% de su salario (99.633 €) con el precio medio real de la vivienda libre en venta (199.468 €), nos encontramos con una diferencia de casi 100.000 euros en el conjunto de la CAPV, concretamente 99.835 euros. Las diferencias por territorios son llamativas: en Álava la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra es de 74.669 euros, en Bizkaia de 90.958 euros y en Gipuzkoa de 122.120 euros.



## 4. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

Para adquirir una vivienda libre en propiedad sin comprometer mensualmente más del 30 % del salario neto una persona joven debería doblar su sueldo y ganar un 100,2 % más.

Pese a lo elevado del dato, este indicador ha experimentado un descenso importante desde 2007, cuando se necesitaba ganar un 230 % más para acceder en solitario a la vivienda libre en propiedad.

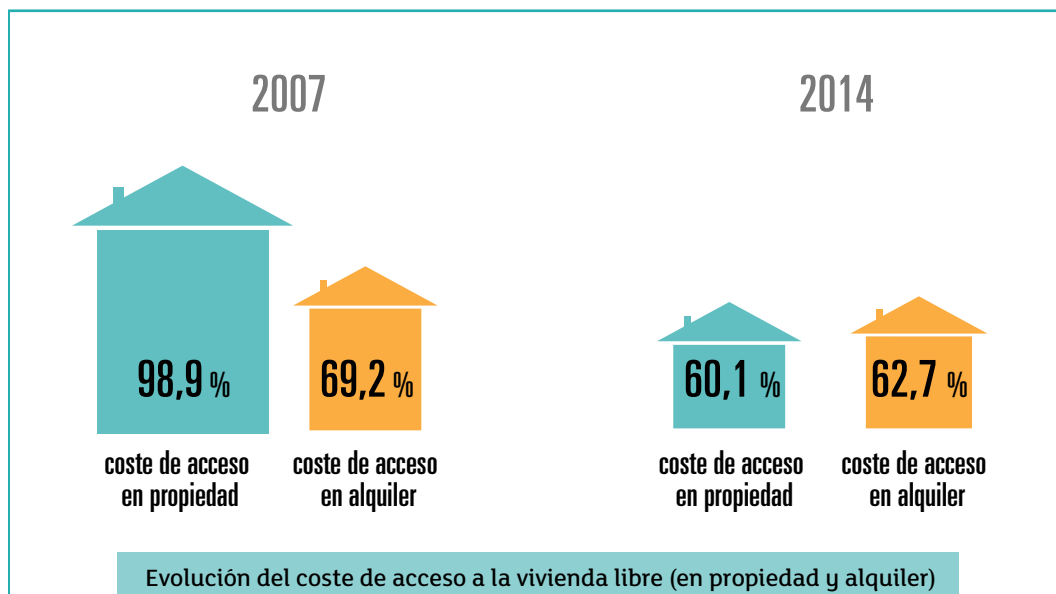
**5. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE Y  
6. DIFERENCIA CON LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD**

La superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre es un indicador que resulta muy gráfico: teniendo en cuenta el coste por metro cuadrado de las viviendas libres escrituradas en Euskadi y el sueldo medio de la juventud de 18 a 34 años, una persona joven asalariada podía hacer frente al pago de la primera cuota de una hipoteca de una vivienda de 44 m<sup>2</sup> comprometiendo el 30% de su salario neto mensual. Esta superficie máxima tolerable en Euskadi es 21 m<sup>2</sup> menor que la media del conjunto del Estado, que alcanza los 65 m<sup>2</sup>.

La diferencia entre los metros cuadrados que puede pagar una persona joven en solitario y la superficie real de las viviendas escrituradas en 2014 es de 47,1 m<sup>2</sup>, similar a la de España (ver anexo I tabla 5).

**7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER**

La opción del alquiler en el mercado libre, pese a que no implica los riesgos que acarrea el compromiso a largo plazo que conlleva una hipoteca, está lejos de ser accesible para una persona joven y coloca en situación de sobreesfuerzo económico a quien decida optar por emanciparse en solitario en un piso alquilado, teniendo en cuenta las rentas medias de alquiler (ver anexo I tabla 6).



El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler en 2014 ha aumentado respecto al año anterior y alcanza el 62,7 % del salario neto medio de una persona joven de 18 a 34 años, situándose por encima incluso del coste de acceso a la vivienda en propiedad. El precio medio de las viviendas en alquiler ha sufrido un incremento del 2,3 % entre 2013 y 2014 aunque la totalidad de este incremento es atribuible a Gipuzkoa, ya que en Álava y Bizkaia los alquileres libres han continuado el descenso que comenzó en 2011.

A lo largo de los años estudiados hemos asistido a una disminución de las diferencias entre una y otra forma de acceso: si en 2007 el coste de acceso a la vivienda en propiedad superaba en casi treinta puntos porcentuales el coste de acceso en alquiler, en la

actualidad y por primera vez el coste de acceso al alquiler libre supera el de la vivienda en propiedad (salvo en Gipuzkoa, donde el acceso a la compra sigue siendo más gravoso para una persona joven que el acceso a la vivienda en alquiler).

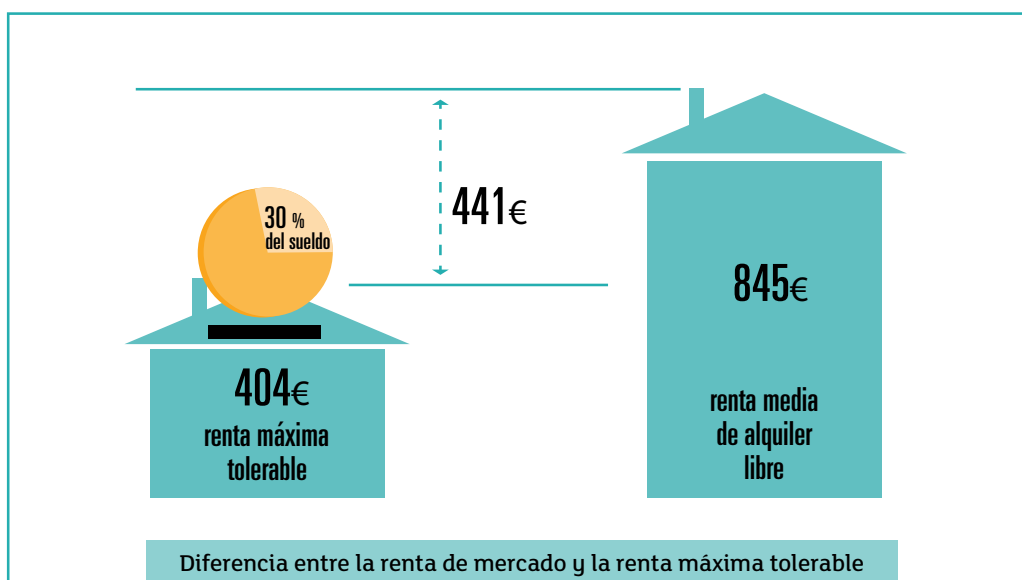
En el conjunto de España, al contrario que en Euskadi, el coste de acceso al mercado libre de alquiler ha experimentado un ligero descenso respecto al año anterior. Pese a ello en el conjunto del Estado también resulta más costoso para una persona joven acceder a una vivienda en régimen de alquiler (debe destinar a ello el 53,6 % de su salario) que comprar una vivienda en el mercado libre (50 % del sueldo).

## 8. RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE Y

### 9. DIFERENCIA CON LA RENTA DE MERCADO

La renta máxima tolerable de alquiler, que se corresponde con la renta que una persona joven asalariada podría pagar destinando a ello el 30 % de su sueldo neto mensual, es de 404 euros. En el caso de las mujeres jóvenes es aún menor: 383 euros.

Esto deja a una persona joven asalariada que quiera emanciparse en solitario en régimen de alquiler a 441 euros del precio medio de la vivienda libre de alquiler, que en 2014 fue de 845 euros según el Observatorio Vasco de la Vivienda.



## 10. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

Así nos encontramos con que sería necesario un incremento del 108,9 % del salario medio de la juventud en Euskadi para acceder a la vivienda libre en alquiler sin comprometer más allá del 30 % del sueldo mensual en el pago de la renta.

En el caso de las mujeres jóvenes este incremento debería ser del 120,8 %. Y en el de las personas menores de 25 años del 215,4 %.

## 11. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD

Los pisos protegidos suponen en 2014 el 13 % del total de las compraventas de pisos registradas ante notario en Euskadi (ver anexo II tabla 2). El peso de la vivienda protegida en Euskadi es notablemente superior al de España (5,7 %).

La compra de un piso protegido compromete el 31,4 % del sueldo neto de una persona joven de 18 a 34 años en Euskadi y el 32,6 % en el Estado, lo que nos sitúa prácticamente en el límite máximo de endeudamiento recomendado.

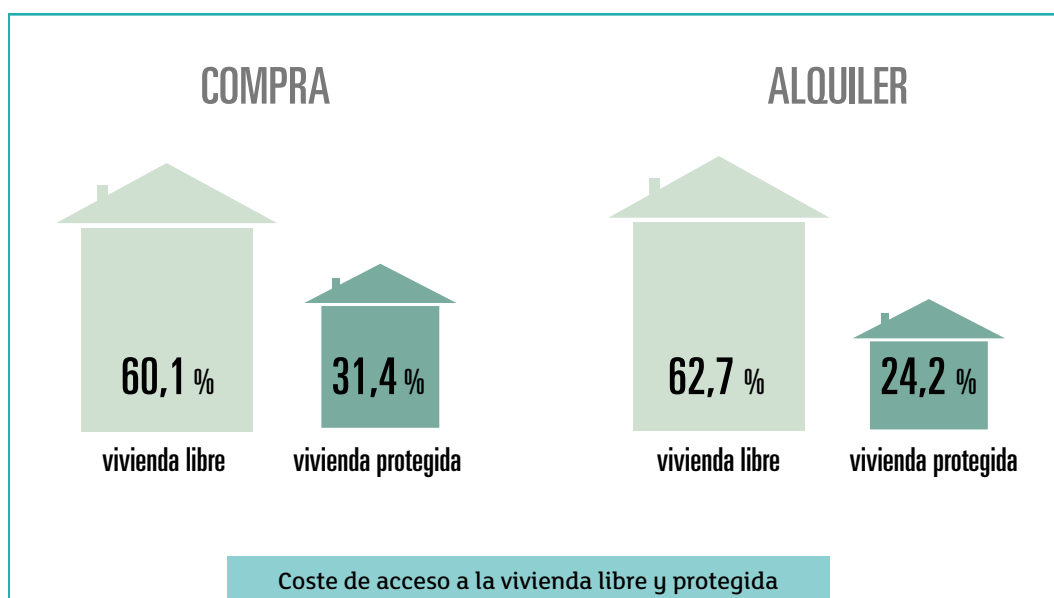
En el caso de la juventud asalariada menor de 25 años, la opción de compra de un piso protegido en solitario aún conlleva una situación de sobreesfuerzo económico, dado que compromete casi la mitad (47,5 %) de su salario neto mensual.

A diferencia de la vivienda libre, de 2013 a 2014 se ha producido un incremento del precio de los pisos protegidos (ver anexo I tabla 4), lo que viene a explicar el aumento del coste de acceso en el último año.

## 12. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER

El alquiler protegido es, sin lugar a dudas, la opción más asequible para la juventud. En 2014 el coste de acceso a esta modalidad de vivienda compromete el 24,2 % del sueldo neto medio de la juventud asalariada en Euskadi, por debajo del coste calculado para el conjunto del estado que asciende al 30,8 %.

En Euskadi únicamente el colectivo de 18 a 24 años se sitúa por encima del límite de esfuerzo aconsejado (30 %) al acceder al alquiler protegido.



A la vista de todos los datos anteriores cabe hacerse una pregunta: ¿cuántas personas de 18 a 34 años están emancipadas en Euskadi?

En 2014 un 43,9 %, y por primera vez desde 2007 se supera la media de España (43,1 %) aunque por poca diferencia. Esto se debe, por un lado, al ligero incremento que ha experimentado la tasa de emancipación vasca en el último año y, por otro lado, al descenso de la tasa de emancipación de la juventud española (ver anexo II tabla 1).

En cualquier caso, la independencia residencial de las personas de 18 a 24 años en Euskadi es particularmente escasa: el 94 % todavía convive con sus progenitores.

Y, pese a los mayores costes que deben afrontar, las mujeres jóvenes presentan mayores tasas de emancipación que los hombres jóvenes, con lo que cabe suponer que las mujeres no se emancipan en solitario.



### EN DEFINITIVA

- La vivienda libre en Euskadi no está al alcance de la juventud ya que resulta inaccesible para la mayoría de quienes trabajan.
- El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad ha descendido algo respecto a los años anteriores. Ello se debe fundamentalmente al descenso del precio de compraventa de la vivienda en Euskadi y de los tipos de interés de los créditos hipotecarios.
- Por el contrario, en el último año el coste de acceso a la vivienda en alquiler se ha incrementado debido a la subida de las rentas de alquiler en Gipuzkoa y al descenso de los salarios medios.
- Por primera vez el coste de acceso a la vivienda libre en alquiler es mayor que el coste de acceso a la vivienda en propiedad.
- Gipuzkoa continúa presentando los mayores costes de acceso a una vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler.
- Para poder acceder al mercado libre las personas jóvenes asalariadas deberían cobrar el doble de lo que perciben actualmente.
- Las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes inciden en las menores posibilidades de emancipación en solitario de ellas.
- La vivienda protegida presenta costes de acceso asumibles para la juventud asalariada, sobre todo el alquiler protegido.
- Sin embargo la juventud asalariada menor de 25 años queda excluida del mercado de vivienda, incluso de la protegida, debido a sus bajos salarios.

# ANEXO I

## DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES



## 1. SALARIO MEDIO NETO MENSUAL DE LAS PERSONAS JÓVENES ASALARIADAS DE 18 A 34 AÑOS

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	1.286	1.272	1.303	1.265	1.150
2008	1.394	1.379	1.413	1.371	1.200
2009	1.399	1.384	1.419	1.377	1.225
2010	1.424	1.409	1.444	1.401	1.250
2011	1.411	1.395	1.430	1.388	1.202
2012	1.390	1.375	1.409	1.402	1.193
2013	1.365	1.350	1.383	1.343	1.150
2014	1.348	1.333	1.366	1.326	1.148
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	1.138	1.125	1.153	1.134	1.025
2008	1.245	1.231	1.262	1.225	1.102
2009	1.290	1.276	1.308	1.269	1.143
2010	1.318	1.304	1.337	1.297	1.166
2011	1.269	1.255	1.287	1.249	1.109
2012	1.250	1.237	1.268	1.230	1.073
2013	1.290	1.276	1.308	1.269	1.039
2014	1.275	1.261	1.293	1.255	1.038
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	1.435	1.433	1.454	1.425	1.236
2008	1.533	1.516	1.539	1.508	1.305
2009	1.529	1.513	1.550	1.505	1.331
2010	1.566	1.549	1.587	1.540	1.366
2011	1.571	1.554	1.592	1.546	1.324
2012	1.562	1.545	1.583	1.537	1.291
2013	1.467	1.451	1.487	1.443	1.233
2014	1.449	1.433	1.469	1.426	1.229
<b>18-24 AÑOS</b>					
2007	1.033	1.022	1.021	1.016	890
2008	1.041	1.030	1.055	1.024	919
2009	1.022	1.010	1.036	1.005	900
2010	1.084	1.072	1.078	1.067	945
2011	960	949	973	944	853
2012	923	913	936	909	817
2013	899	889	912	885	784
2014	893	883	905	878	752
<b>25-29 AÑOS</b>					
2007	1.296	1.282	1.314	1.275	1.138
2008	1.361	1.347	1.380	1.339	1.183
2009	1.388	1.373	1.407	1.366	1.226
2010	1.405	1.390	1.424	1.383	1.229
2011	1.324	1.309	1.342	1.302	1.163
2012	1.284	1.270	1.301	1.263	1.112
2013	1.249	1.236	1.267	1.229	1.069
2014	1.235	1.221	1.252	1.215	1.068
<b>30-34 AÑOS</b>					
2007	1.505	1.489	1.526	1.481	1.309
2008	1.588	1.570	1.609	1.562	1.372
2009	1.601	1.584	1.623	1.575	1.376
2010	1.642	1.624	1.611	1.616	1.396
2011	1.585	1.567	1.606	1.559	1.359
2012	1.557	1.540	1.579	1.532	1.352
2013	1.513	1.496	1.534	1.488	1.302
2014	1.494	1.478	1.515	1.470	1.298

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) y la Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística.

## 2. TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS Y PLAZOS DE AMORTIZACIÓN

## VIVIENDA LIBRE

AÑOS	Tipo de interés préstamos hipotecarios	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2007	5,24%	336
2008	5,86%	321
2009	3,44%	292
2010	2,77%	301
2011	3,38%	297
2012	3,42%	279
2013	3,35%	269
2014	3,00%	272

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

## VIVIENDA PROTEGIDA CAPV

AÑOS	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2007	4,61%	360
2008	5,29%	360
2009	1,96%	360
2010	2,05%	360
2011	3,35%	360
2012	2,63%	360
2013	2,29%	360
2014	2,22%	360

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

## VIVIENDA PROTEGIDA ESPAÑA

AÑOS	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos cualificados	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2007	4,35%	360
2008	5,13%	360
2009	4,19%	360
2010	3,52%	360
2011	4,13%	360
2012	4,17%	360
2013	4,10%	360
2014	3,75%	360

Fuente: tipos de interés efectivos del "Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda" publicados en el Boletín Oficial del Estado, elaboración propia a partir del "Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012" y estimación de los plazos de amortización.

### 3. PRECIO MEDIO DE VENTA POR METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (euros por metro cuadrado construido)

#### VIVIENDA LIBRE \*

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	3.132	2.480	3.224	3.280	1.940
2008	3.008	2.365	3.103	3.192	1.916
2009	2.796	2.046	2.917	3.048	1.828
2010	2.896	1.949	3.010	3.253	1.786
2011	2.779	2.018	2.959	2.893	1.637
2012	2.532	2.014	2.584	2.738	1.417
2013	2.353	1.753	2.299	2.696	1.301
2014	2.263	1.767	2.173	2.598	1.306

\* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

#### PISO PROTEGIDO

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	1.308	1.408	1.266	1.184	1.160
2008	1.385	1.314	1.153	1.420	1.193
2009	1.424	1.367	851	1.506	1.292
2010	1.430	1.327	1.323	1.785	1.309
2011	1.597	1.522	1.921	1.912	1.389
2012	1.595	1.459	1.761	1.722	1.364
2013	1.615	1.362	1.742	2.091	1.069
2014	1.847	1.584	1.930	1.953	1.112

Fuente: Colegio General del Notariado.

## 4. PRECIO MEDIO TOTAL DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

## VIVIENDA LIBRE \*

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	279.702	262.041	276.411	292.479	190.698
2008	266.429	238.225	266.683	280.464	189.655
2009	247.077	205.915	248.459	267.851	184.373
2010	248.686	184.233	253.342	275.832	183.146
2011	250.341	205.285	256.367	262.178	168.554
2012	223.416	204.526	222.926	233.719	149.949
2013	206.579	176.077	199.999	228.053	138.262
2014	199.468	173.215	191.958	220.149	141.494

\* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

## PISO PROTEGIDO

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	103.324	114.740	73.407	65.720	99.584
2008	114.457	122.979	66.128	95.496	103.050
2009	118.756	120.397	64.761	97.208	112.034
2010	122.133	119.891	91.746	130.209	114.796
2011	130.830	136.039	138.835	139.785	120.611
2012	131.169	129.358	119.679	124.548	118.893
2013	127.367	112.020	126.856	158.682	95.092
2014	139.179	138.495	134.734	140.015	100.868

Fuente: Colegio General del Notariado.

## 5. SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA DE LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS OBJETO DE COMPRAVENTA

### VIVIENDA LIBRE \*

m <sup>2</sup>	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	91,7	111,8	87,3	90,4	102,9
2008	90,7	106,0	86,5	90,2	103,8
2009	90,0	105,4	85,8	88,7	105,8
2010	88,1	99,5	85,5	86,4	107,7
2011	93,1	108,8	88,2	93,4	108,1
2012	90,1	104,5	88,0	86,5	109,5
2013	90,5	109,3	88,5	86,4	109,6
2014	91,2	108,1	90,4	86,1	112,3

\* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

### PISO PROTEGIDO

m <sup>2</sup>	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	79,0	85,5	72,1	74,0	85,9
2008	82,6	93,1	72,4	75,8	86,4
2009	83,4	88,7	79,7	74,2	86,7
2010	85,4	89,8	75,7	77,1	87,7
2011	81,9	89,9	75,8	77,1	86,9
2012	82,3	89,5	72,4	75,5	87,2
2013	78,9	83,8	75,3	77,1	89,0
2014	75,3	87,7	71,4	74,0	90,7

Fuente: Colegio General del Notariado.

## 6. ALQUILER MEDIO MENSUAL DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

## VIVIENDA LIBRE

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
2007	890	909	901	875	873
2008	969	895	1087	969	843
2009	875	837	941	881	794
2010	922	828	1005	924	746
2011	896	831	994	882	700
2012	856	790	880	866	672
2013	825	744	822	839	638
2014	845	729	819	861	615

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda y elaboración propia a partir de Informe de la Vivienda en Alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es y el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística.

## VIVIENDA PROTEGIDA

€	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava*	Bizkaia*		Gipuzkoa*
2007	194	194	194	194	289
2008	234	234	234	234	301
2009	220	220	220	220	334
2010	204	204	204	204	334
2011	279	279	279	279	334
2012	345	345	345	345	334
2013	333	333	333	333	354
2014	326	326	326	326	354

\* La encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda no ofrece el desglose por territorios históricos por lo que se ha imputado a cada territorio histórico el valor medio de la CAPV.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda y elaboración propia a partir de Informe de la Vivienda en Alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es y el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística.



# ANEXO II

## OTROS DATOS DE CONTEXTO



## 1. TASAS DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL

%	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		Gipuzkoa
<b>TOTAL 18-34 AÑOS</b>					
2007	40,9	37,6	40,8	42,5	44,4
2008	41,2	35,7	40,3	45,2	45,2
2009	42,0	36,3	42,4	44,1	45,9
2010	43,7	48,3	42,6	43,2	45,8
2011	45,4	45,9	44,6	46,3	45,5
2012	44,4	43,5	43,5	46,3	44,6
2013	43,5	46,6	41,5	45,4	43,7
2014	43,9	47,1	41,3	46,6	43,1
<b>MUJERES 18-34 AÑOS</b>					
2007	44,5	38,6	44,1	47,5	49,3
2008	44,4	41,4	43,4	47,7	48,6
2009	47,1	43,2	46,6	49,8	50,6
2010	49,1	54,0	48,1	48,3	50,7
2011	51,0	52,5	50,4	51,4	51,1
2012	49,0	48,2	48,4	50,4	49,2
2013	46,7	51,2	44,0	49,2	49,1
2014	48,5	52,6	45,7	50,8	48,2
<b>HOMBRES 18-34 AÑOS</b>					
2007	37,5	36,7	37,8	37,4	39,8
2008	38,1	30,4	37,4	42,8	40,7
2009	37,2	30,1	38,4	38,5	41,4
2010	38,6	42,7	37,6	38,0	41,0
2011	39,9	39,5	39,0	41,6	40,1
2012	40,0	39,0	38,8	42,4	39,3
2013	40,3	42,7	39,1	41,3	38,4
2014	39,4	41,9	37,1	42,1	38,0
<b>18-24 AÑOS*</b>					
2007	8,2	—	—	—	12,6
2008	8,6	—	—	—	12,1
2009	9,5	—	—	—	11,7
2010	9,0	—	—	—	10,9
2011	9,4	—	—	—	10,0
2012	9,4	—	—	—	10,1
2013	7,0	—	—	—	9,1
2014	6,0	—	—	—	8,5
<b>25-29 AÑOS*</b>					
2007	36,0	—	—	—	45,3
2008	37,6	—	—	—	46,8
2009	39,0	—	—	—	46,9
2010	43,0	—	—	—	46,5
2011	46,2	—	—	—	46,9
2012	44,3	—	—	—	45,2
2013	43,5	—	—	—	45,3
2014	46,1	—	—	—	44,7
<b>30-34 AÑOS*</b>					
2007	72,0	—	—	—	73,3
2008	70,4	—	—	—	73,9
2009	69,7	—	—	—	75,1
2010	70,9	—	—	—	75,6
2011	72,9	—	—	—	75,6
2012	72,5	—	—	—	74,8
2013	74,2	—	—	—	74,2
2014	75,4	—	—	—	74,6

\* El tamaño muestral no permite tabulaciones cruzadas por las variables territorio histórico y edad.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE).

## 2. COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS ESCRITURADAS ANTE NOTARIO: PESO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

AÑOS	Total viviendas escrituradas*	Total pisos	Pisos libres	Pisos protegidos	%pisos protegidos / total pisos	%/total protegidos Euskadi
<b>CAPV</b>						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100,0
2008	21.382	20.043	16.274	3.769	18,8	100,0
2009	18.285	17.551	14.279	3.272	18,6	100,0
2010	24.019	23.248	19.186	4.062	17,5	100,0
2011	18.793	18.103	13.995	4.108	22,7	100,0
2012	15.398	14.854	11.302	3.552	23,9	100,0
2013	11.081	10.599	9.022	1.577	14,9	100,0
2014	14.121	13.474	11.717	1.757	13,0	100,0
<b>Álava</b>						
2007	4.678	4.184	2.466	1.718	41,1	44,5
2008	4.124	3.591	2.070	1.521	42,4	40,4
2009	3.897	3.595	1.980	1.615	44,9	49,4
2010	5.722	5.504	2.781	2.723	49,5	67,0
2011	3.509	3.308	1.796	1.512	45,7	36,8
2012	3.485	3.317	1.607	1.710	51,6	48,1
2013	1.742	1.625	1.113	512	31,5	32,5
2014	1.821	1.667	1.345	322	19,0	18,0
<b>Bizkaia</b>						
2007	14.182	13.575	12.105	1.470	10,8	38,1
2008	10.785	10.313	9.097	1.216	11,8	32,3
2009	8.725	8.423	7.599	824	9,8	25,2
2010	11.883	11.483	10.550	933	8,1	23,0
2011	9.139	8.784	7.649	1.135	12,9	27,6
2012	7.023	6.763	5.810	953	14,1	26,8
2013	5.516	5.273	4.813	460	8,7	29,2
2014	7.439	7.080	6.286	794	11,0	45,0
<b>Gipuzkoa</b>						
2007	8.322	8.074	7.404	670	8,3	17,4
2008	6.473	6.139	5.107	1.032	16,8	27,4
2009	5.663	5.533	4.700	833	15,1	25,5
2010	6.414	6.261	5.855	406	6,5	10,0
2011	6.145	6.011	4.550	1.461	24,3	35,6
2012	4.890	4.774	3.885	889	18,6	25,0
2013	3.823	3.701	3.096	605	16,3	38,4
2014	4.862	4.727	4.085	642	13,6	36,5
<b>ESPAÑA</b>						
2007	853.568	675.187	617.760	57.427	8,5	—
2008	564.838	453.734	404.652	49.082	10,8	—
2009	463.800	379.128	334.007	45.121	11,9	—
2010	497.800	405.842	362.750	43.092	10,6	—
2011	356.666	290.112	252.491	37.621	13,0	—
2012	370.005	305.426	271.036	34.390	11,3	—
2013	306.061	247.594	233.587	14.007	5,7	—
2014	366.670	292.362	275.842	16.520	5,7	—

\* El total de compraventas escrituradas incluye pisos y viviendas unifamiliares. En estas últimas no se puede distinguir (por comunidades autónomas y territorios históricos) las viviendas libres de las protegidas por lo que para el cálculo del porcentaje de vivienda protegida se utiliza como base el número de pisos escriturados. Sin embargo, en la CAPV más del 90% de las compraventas corresponden a pisos y, en España, alrededor del 80%.

Fuente: Colegio General del Notariado.

# ANEXO III

## OBSERVACIONES METODOLÓGICAS



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

Fundamentalmente se han realizado estimaciones del salario neto medio mensual de las personas jóvenes de 18 a 34 años, dato que no se obtiene directamente de ninguna operación estadística oficial, y se han estimado los costes de la compra de una vivienda libre mediante hipoteca combinando datos del Banco de España acerca de los tipos de interés, del Colegio de Registradores sobre la duración media de las hipotecas, y de los precios de las transacciones de vivienda registradas ante notario. Algo similar ocurre con la vivienda protegida, de la que se desconocen las características concretas de los préstamos convenidos que se formalizan en la práctica (tan solo las condiciones generales que establece la legislación vigente) y, en el caso de España, se desconoce la renta efectiva de alquiler.

A continuación se detallan las fuentes y datos utilizados.

## 1. 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 el que realmente se declara a efectos tributarios. La estadística del Colegio General del Notariado ofrece directamente el precio total, el precio por metro cuadrado y la superficie construida media de las viviendas, distinguiendo entre libres, protegidas, pisos y viviendas unifamiliares. En el caso de las viviendas protegidas, solo es posible identificar el precio de los pisos protegidos (excluyendo, pues, las viviendas unifamiliares protegidas, que representan una minoría dentro del conjunto de la promoción protegida). En ocasiones se ha estimado el valor medio de algunas tipologías no publicadas directamente por territorios históricos y el País Vasco a partir de la diferencia entre medias.

En el presente informe se han revisado los valores de la serie, respecto al informe anterior con la nueva actualización ofrecida por el Colegio General del Notariado.

**DATO: Número de compraventas de vivienda escrituradas, distinguiendo entre pisos libres y protegidos.**

## 2. Encuesta de Oferta Inmobiliaria – Observatorio Vasco de la Vivienda

**Dato: Renta mensual media de las viviendas libres y protegidas en alquiler en el País Vasco.**

**Observaciones:** Es el resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria. En cuanto al alquiler de una vivienda protegida, solo se publica el valor medio del conjunto del País Vasco por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos.

### 3. Planes estatales de vivienda

---

#### **DATO: Alquiler máximo mensual de las viviendas protegidas en alquiler en España.**

**Observaciones:** A diferencia de la información que facilita el Observatorio Vasco de la Vivienda, no existe ninguna estadística acerca de los precios reales por los que se alquilan o se ofertan las viviendas protegidas en arrendamiento en el conjunto de España. Para soslayar esta laguna, se ha acudido directamente a los precios máximos establecidos por los distintos planes estatales de vivienda, excluyendo garajes, trasteros y anexos y con independencia de los posibles incrementos derivados por la adscripción de las viviendas en municipios ubicados en un “ámbito territorial declarado de precio máximo superior”. Para 2007 y 2008, se ha usado el promedio del alquiler máximo de las viviendas de renta básica a 10 y 25 años, para el período 2009-2012 el promedio del alquiler máximo de las viviendas de régimen general a 10 y 25 años, y finalmente, para 2013 y 2014 el promedio del alquiler máximo de las “viviendas en alquiler de rotación” y las “viviendas de alquiler protegido”. La conversión de la renta por metro cuadrado que regulan los planes estatales a euros mensuales se ha realizado estimando una superficie útil media de 50 metros cuadrados.

### 4. Informe de la vivienda en alquiler en España – Fotocasa.es

---

#### **DATO: Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.**

**Observaciones:** Es el precio de oferta de las viviendas de segunda mano publicadas en el portal Fotocasa.es, tanto por particulares como por empresas. Se excluyen los apartamentos, dúplex, lofts y las viviendas unifamiliares. El informe sólo publica el precio medio de alquiler por metro cuadrado. Para transformarlo en euros totales al mes, se aplica la superficie útil de las viviendas principales en alquiler del Censo de Población y Viviendas de 2011 (78,23 metros para el conjunto de España), que luego se expresa en metros cuadrados construidos.

### 5. Banco de España

---

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

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

### 6. Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

---

#### **DATO: Tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición de la vivienda y anejos vinculados, según el año y el convenio vigente.**

**Observaciones:** Como los convenios posteriores al de 2005 establecen una horquilla de diferenciales con respecto al Euríbor a doce meses, se ha adoptado el

valor medio de dicha horquilla.

En España no existe una estadística comparable. En su ausencia, se ha adoptado el Euribor a doce meses, incrementado con el diferencial intermedio de los valores máximos y mínimos que establece el “Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012”. El actual “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016” mantiene las ayudas del plan anterior. Para 2007 y 2008 se ha adoptado el tipo efectivo anual del “Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda”, según publica el Boletín Oficial del Estado.

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

**DATO: Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda, publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.**

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

## 8. Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

**DATO: Coste salarial total.**

**Observaciones:** El coste salarial comprende todas las percepciones económicas realizadas a los trabajadores y trabajadoras, en efectivo o en especie, por la prestación profesional de los servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los períodos de descanso computables como de trabajo.

Se incluyen, pues, las pagas extraordinarias y las gratificaciones que puedan establecerse y se calcula la media de los cuatro trimestres.

La ETCL no ofrece datos provinciales. Las diferencias salariales por territorios históricos se han obtenido de la Encuesta de Estructura Salarial de 2010 (ver el siguiente epígrafe).

## 9. Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

**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 (la última de 2010) 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 han 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 el colectivo de 18 a 24 años, de 25 a 29 años y de 30 a 34 años en el País Vasco y los tres territorios históricos, se han adoptado los mismos parámetros que los del conjunto de España.

Los valores de 2014 son provisionales, puesto que todavía no se ha publicado la Encuesta de Estructura Salarial de 2014. Se ha aplicado, como alternativa provisional, la misma estructura por edad y sexo de 2013.

## 10. Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) – Instituto Nacional de Estadística (INE)

---

### 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”<sup>1</sup>. Para cada edición de la EU-SILC (2007-2014), se han calculado las diferencias entre renta bruta y neta y se han distribuido por deciles de la renta neta monetaria o cuasi monetaria bruta. Así pues, para cada año, se dispone de diez coeficientes de conversión de salarios brutos a netos según el rango salarial.

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

En 2014 INE ha llevado a cabo una revisión de la serie de la EU-SILC desde 2009 para que las cifras globales de población y hogares sean acordes con las del Censo de Población y Viviendas de 2011 y las Cifras de Población. Por este motivo,

---

1. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Encuesta de condiciones de Vida. Metodología. Madrid: 2011, p. 46. [http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv\\_metodo.pdf](http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf) [consulta realizada el 29 de julio de 2015].



se han modificado los salarios a partir de esta fecha respecto al informe anterior.

## **11. Encuesta de Población Activa (EPA) – Instituto Nacional de Estadística (INE)**

---

**DATO: Personas emancipadas de 18 a 34 años.**

**Observaciones:** Se consideran emancipadas las personas que constan como “persona de referencia”, “cónyuge o pareja de la persona de referencia” y “personas sin parentesco con la persona de referencia” en la EPA. Se ha usado la versión de la EPA que INE ha publicado en el 2014 y que ha supuesto revisar la serie anterior desde 2002 hasta 2013.

Para los territorios históricos de la CAPV, se ha usado la misma proporción de “personas sin parentesco” que la del conjunto de la comunidad autónoma.



Gazteen  
Euskal Behatokia  
Observatorio Vasco  
de la Juventud

[www.observatoriojuventud.euskadi.eus](http://www.observatoriojuventud.euskadi.eus)



Diseño y maquetación:  
[www.aranacomunicacion.com](http://www.aranacomunicacion.com)