

2019



El coste de la emancipación
residencial en Euskadi

RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME

CONTEXTO, OBJETIVO DEL ESTUDIO Y RESULTADOS MÁS DESTACADOS

En este estudio que el Observatorio realiza cada año desde 2013, se tratan de cuantificar en indicadores las dificultades económicas que afronta la juventud para emanciparse en solitario.

Concretamente se calculan **doce indicadores** que reflejan el **coste teórico de acceso a la vivienda libre y a la vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler**. Se trata de un coste teórico porque se parte de los precios medios de las viviendas en venta o alquiler, de los salarios medios de la juventud y de las condiciones estándar de los préstamos hipotecarios, obviando, por tanto, las casuísticas individuales.

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

El responsable del cálculo de los indicadores es **Joffre López Oller**, experto en emancipación y políticas de vivienda. Y para realizar dicho cálculo pone en relación información de las siguientes fuentes: Colegio General del Notariado, Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, Banco de España, Observatorio Vasco de la Vivienda, Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Eustat.

Los **resultados** del informe vienen a decir, de forma resumida, que el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, esto es, el porcentaje de salario neto mensual que una persona asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera mensualidad de la hipoteca para la compra en solitario de una vivienda en el mercado libre sería del 55,1 % en 2019.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, esto es, el porcentaje del salario neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago de la renta de alquiler sería del 50,4 % ese mismo año.

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

La vivienda protegida, en cambio, presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. En 2019 la compra de una vivienda protegida en solitario supone destinar el 30,7 % del salario neto mensual al pago de la hipoteca, y alquilar un piso protegido implica un coste menor, ya que supone destinar el 25,3 % del salario neto al pago de la renta de alquiler mensual. Estas opciones permiten a la juventud emanciparse en solitario sin riesgo de sobreendeudamiento.

RESULTADOS DE CADA INDICADOR EN 2019

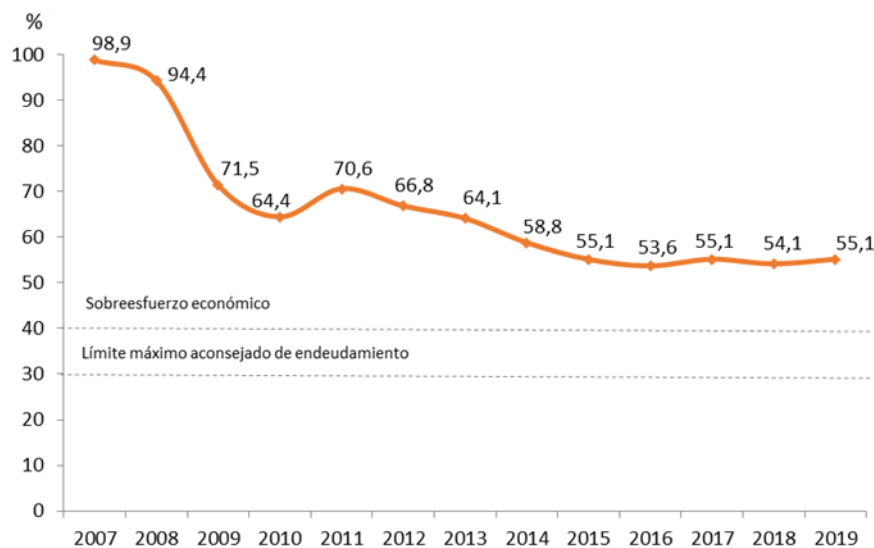
INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD	
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad	55,1 %
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre	115.099 €
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra	96.335 €
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre	83,7 %
5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre	47,9 m ²
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra	42,5 m ²

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER	
7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler	50,4 %
8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre	405 €
9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler	276 €
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre	67,9 %
INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	
11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad	30,7 %
12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler	25,3 %

EVOLUCIÓN DE CADA INDICADOR

INDICADOR 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).



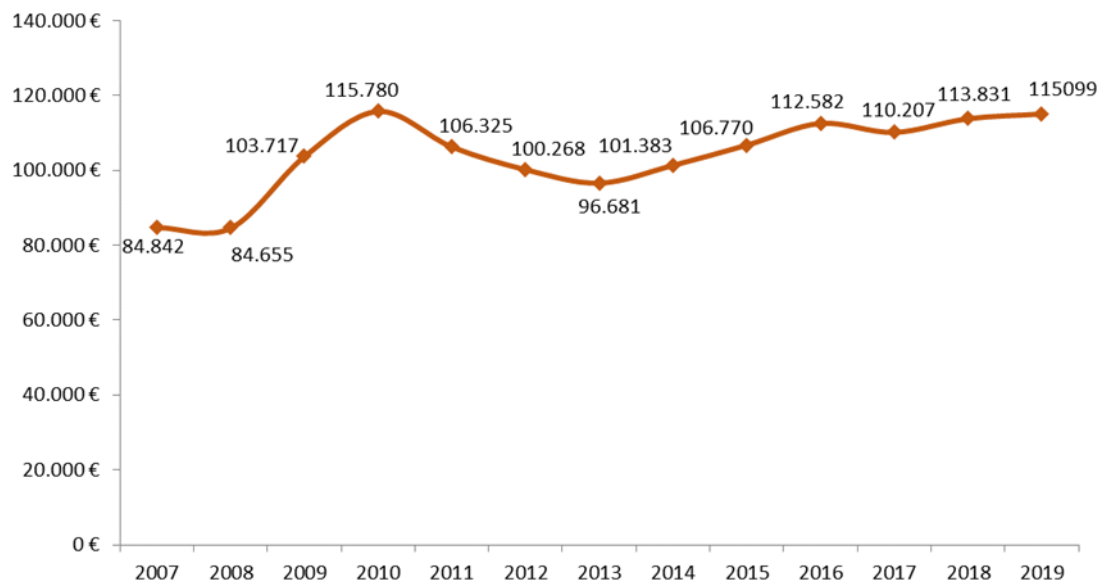
Desde 2014 el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad se mantiene por debajo del 60 % del salario. Si comparamos este coste con el registrado en 2007, al inicio de la serie, vemos que ha descendido más de 40 puntos (en 2007 era un 98,9 % y en 2019 es el 55,1 %). El descenso respecto a los años previos se debe, principalmente, al descenso en los precios de venta de las viviendas libres y también a la rebaja de los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios.

Por territorio histórico, se constata que el coste de acceso es mayor en Gipuzkoa (61,9 %) y menor en Álava (46,1 %), debido a las diferencias en los precios de compraventa de las viviendas libres en cada territorio histórico (239.369 euros, de media en Gipuzkoa, frente a los 169.762 euros que se han pagado, de media, en Álava en 2019 por una vivienda libre).

A medida que aumenta la edad y los salarios medios, el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad baja.

INDICADOR 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.

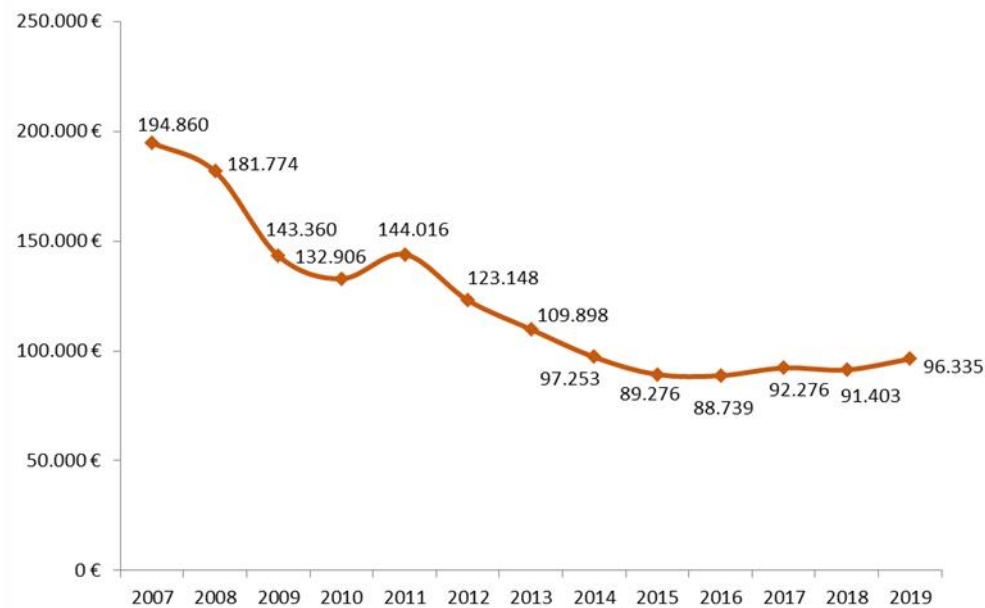


En 2019 el precio máximo que podría financiar una persona joven en Euskadi sin riesgo inicial de sobreendeudamiento y, asumiendo, claro está, que reúne todas las garantías previas necesarias (ahorro previo, estabilidad de ingresos, etc.) se ha situado en los 115.099 euros. Este precio máximo tolerable ha seguido una tendencia constante al alza desde 2013, que se ha debido, fundamentalmente, a la reducción en este periodo de los tipos efectivos de interés y a la ampliación de los períodos de amortización, mientras que los salarios han permanecido relativamente estables.

Apenas hay diferencias entre territorios en relación al precio máximo tolerable, ya que las diferencias de salarios entre unos y otros son escasas y las condiciones financieras las mismas; pero sí se aprecian diferencias entre hombres y mujeres y, sobre todo, entre los distintos grupos de edad, que tienen que ver directamente con la desigualdad en los salarios medios de modo que, por ejemplo, frente a los 80.064 euros que como máximo podría asumir una persona asalariada de 18 a 24 años, una de 30 a 34 años podría aspirar a la compra en solitario de una vivienda con un precio de 123.649 euros.

INDICADOR 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.



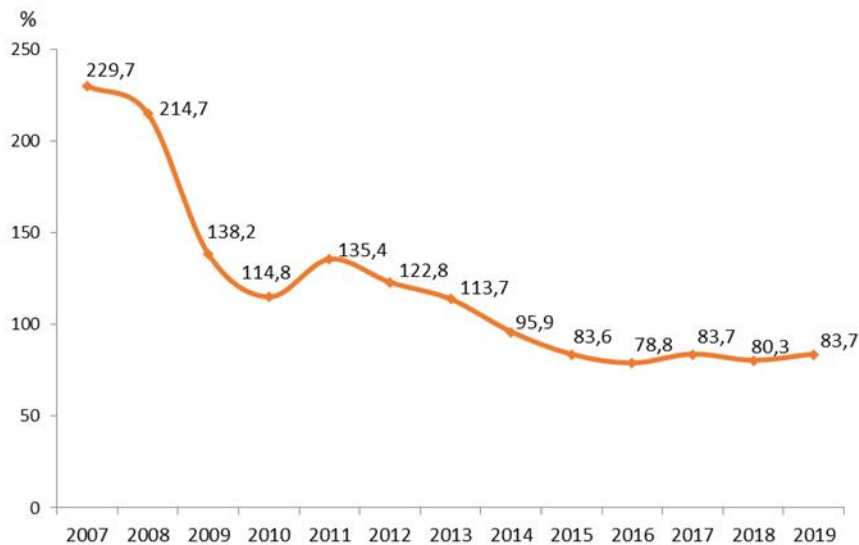
Aunque el precio máximo tolerable de compra por parte de una persona joven en 2019 se ha incrementado ligeramente respecto a 2018, el incremento en el precio medio de compraventa de las viviendas libres ha derivado en un incremento de la diferencia entre ambos precios. Concretamente en Euskadi esta diferencia en 2019 es de 96.335 euros.

En cualquier caso, si nos remitimos a los datos registrados en el inicio de la serie en 2007, vemos que en comparación con aquel año se ha producido una rebaja notable de los precios medios de escrituración de las viviendas libres, lo cual, unido al incremento del precio máximo tolerable de compra, nos lleva a que la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra haya pasado de 194.860 euros en 2007 a 96.335 euros en 2019, esto es, casi 100.000 euros menor.

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

INDICADOR 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 % de su sueldo al pago de la primera cuota de un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda (nueva o usada) en el mercado libre.



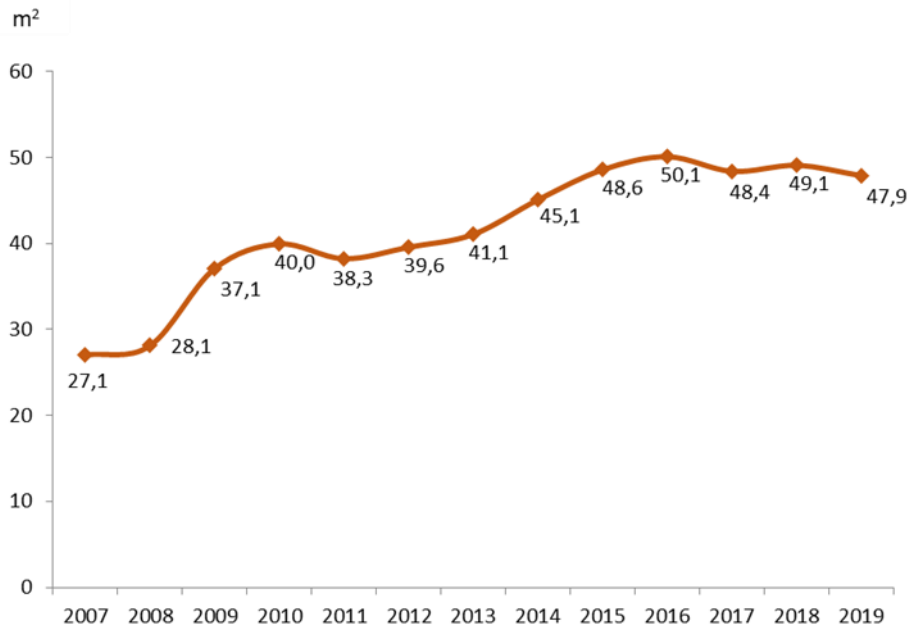
En 2019 una persona joven asalariada debería ver incrementar su salario medio en un 83,7 % para poder comprar en solitario una vivienda en el mercado libre y que el pago de la primera cuota del préstamo hipotecario supusiera el 30 % de su salario mensual.

Desde 2007 el valor de este indicador se ha reducido de forma muy destacada; entonces se estimaba en un 229,7 %

En cualquier caso, en Gipuzkoa, donde las viviendas son, de media, más caras que en el resto de territorios, el incremento necesario supera el 100% (106,3 % exactamente).

INDICADOR 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.

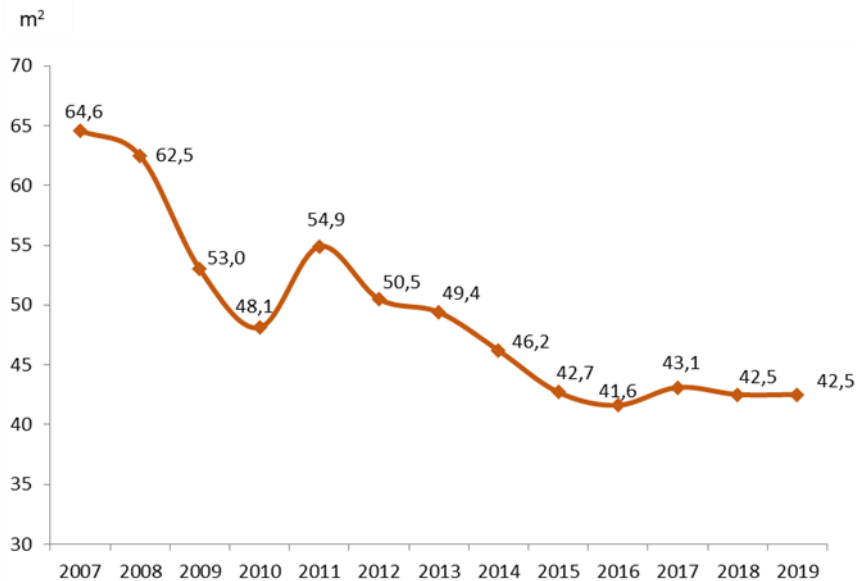


En 2019 la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi se estima en 47,9 m², algo menor a la del año previo (49,1 m² en 2018). Hay notables diferencias entre los territorios históricos: en Álava una persona joven podría comprar en solitario una vivienda de 63,8 m² al precio de mercado actual, en Bizkaia una de 50,3 m² y en Gipuzkoa una de 40,4 m².

Hay que destacar, en cualquier caso, que la superficie máxima tolerable de compra para el total de la juventud de Euskadi ha aumentado notablemente respecto al inicio de la serie en 2007, cuando no llegaba a los 30 m².

INDICADOR 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.



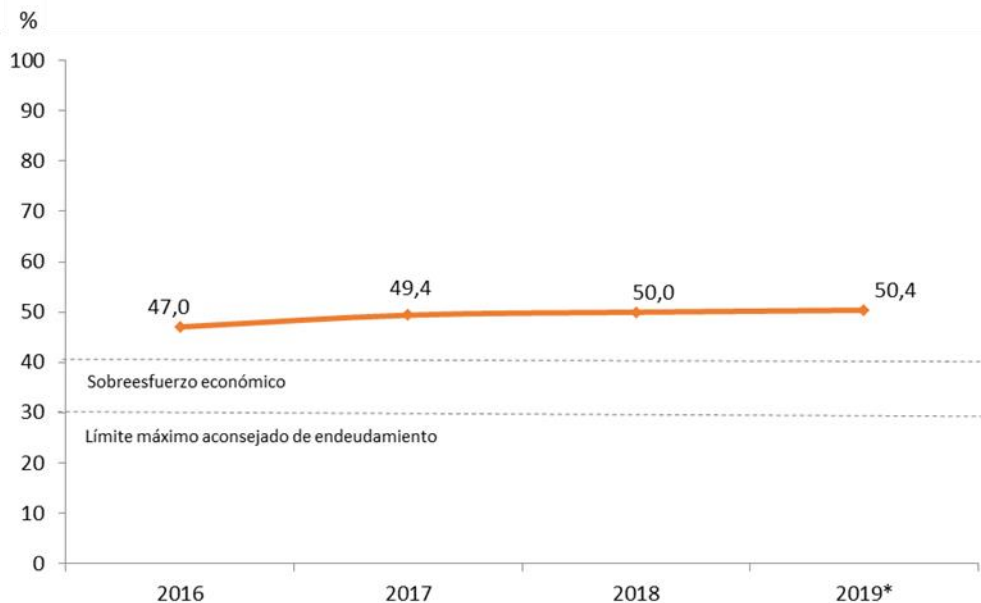
En Euskadi la superficie construida media de las viviendas objeto de compraventa en el mercado libre apenas ha sufrido variaciones a lo largo de la última década, y en 2019 es de 90,4 m². Si comparamos esta superficie con la máxima que podría adquirir una persona joven sin destinar más del 30 % de su salario al pago de la mensualidad de la hipoteca suscrita para tal compra (47,9 m² en 2019, tal y como hemos visto en el indicador anterior), vemos que hay una diferencia de 42,5 m² entre la superficie media de las viviendas en venta y lo que podría comprar una persona joven.

El análisis por territorios históricos nos muestra que en 2019 las diferencias entre unos y otros son reducidas en relación a este indicador (oscila entre los 40,2 m² de Bizkaia y los 44,2 m² de Gipuzkoa).

La evolución de este indicador también ha sido positiva, ya que la diferencia se ha reducido de los 64,6 m² de 2007 a los 42,5 m² de 2019.

INDICADOR 7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

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

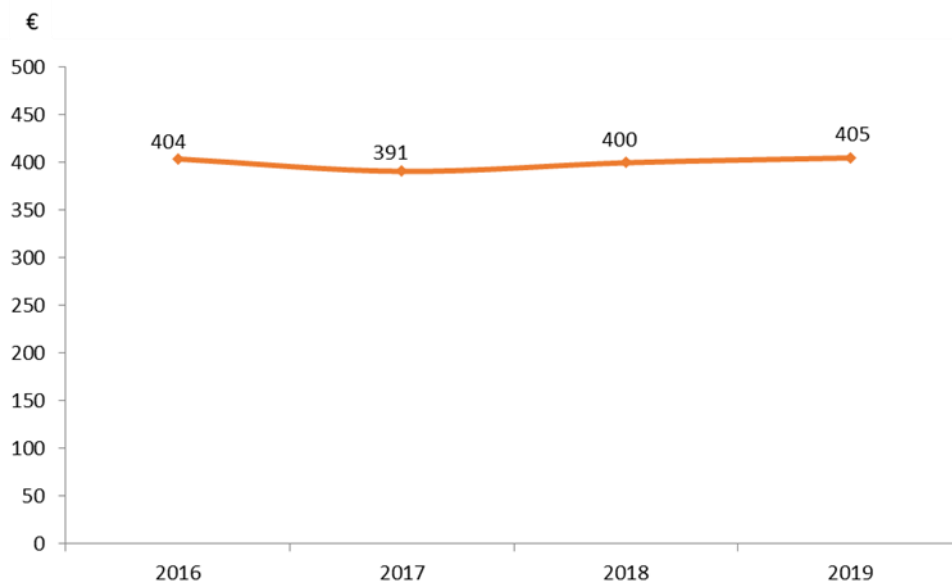


El coste de acceso a una vivienda en alquiler en el mercado libre se calcula en base al precio medio de las fianzas, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Gobierno Vasco. El depósito de las fianzas en Euskadi es obligatorio para todos los contratos de alquiler formalizados a partir del 26 de septiembre de 2015 de todas las viviendas de uso habitual, todos los arrendamientos para uso distinto de vivienda (incluidos los alquileres de temporada) y también las revisiones de contratos anteriores que se efectúen a partir de esta misma fecha. Es por ello que la serie de indicadores relativos al alquiler se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de vivienda.

Acceder a una vivienda libre en alquiler supone a una persona joven en 2019 destinar la mitad de su sueldo al pago de la renta de alquiler (50,4 %). En este caso, las diferencias entre territorios históricos son pequeñas, pero los valores están por encima del límite de sobreendeudamiento, incluso entre las personas de 30 a 34 años que perciben salarios mayores, por tener que dedicar más del 40 % de su sueldo mensual al pago de la renta de alquiler.

INDICADOR 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.

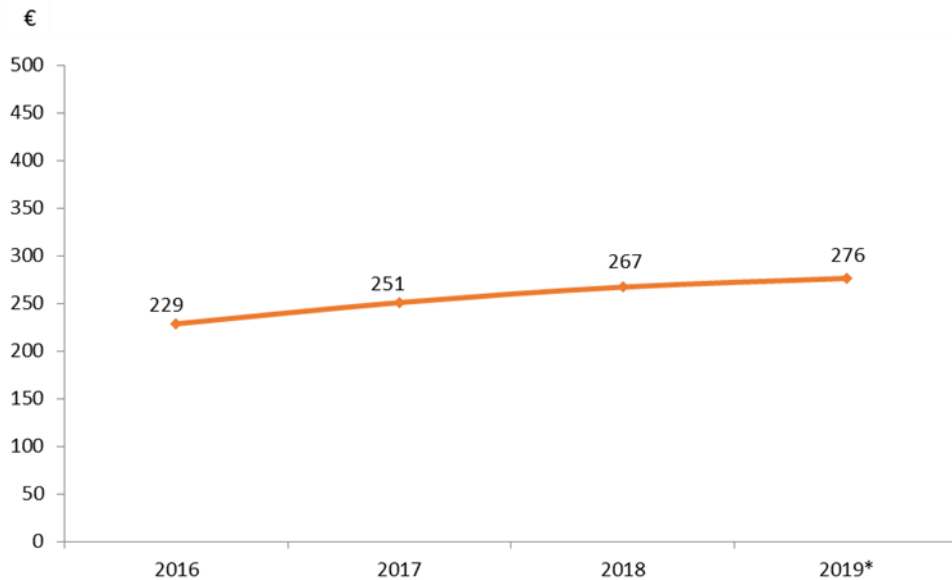


Los salarios de las personas de 18 a 34 años en Euskadi han mantenido una evolución bastante estable a lo largo del tiempo y, por ello, la renta máxima tolerable se ha movido a lo largo de toda la serie cerca de los 400 euros mensuales. En 2019 se estima en 405 euros.

A medida que aumenta la edad aumentan los salarios y con ello la renta máxima tolerable de alquiler. Los hombres podrían hacer frente a rentas algo superiores a las que podrían acceder las mujeres.

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

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

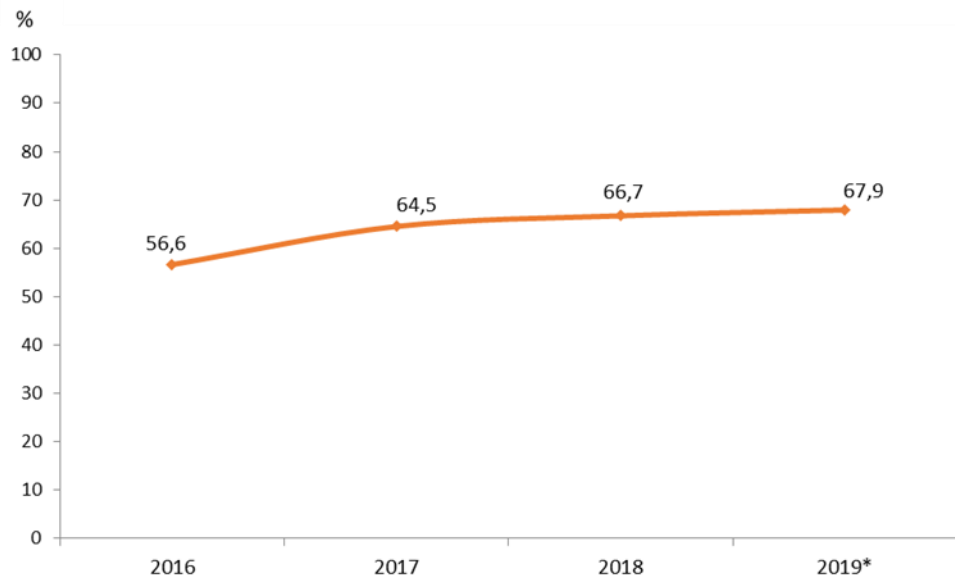


La estabilidad de la renta máxima tolerable contrasta con la progresión alcista que están registrando los precios de alquiler en el mercado libre, con lo cual la distancia entre la renta máxima tolerable para una persona joven y la renta de mercado en Euskadi se ha ido ensanchando y en 2019 es de 276 euros, frente a los 229 de 2016.

En Gipuzkoa la diferencia es mayor y alcanza los 298 euros en 2019, mientras que en Álava es de 223 euros; en Bizkaia, por su parte, la diferencia es de 273 euros.

INDICADOR 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.



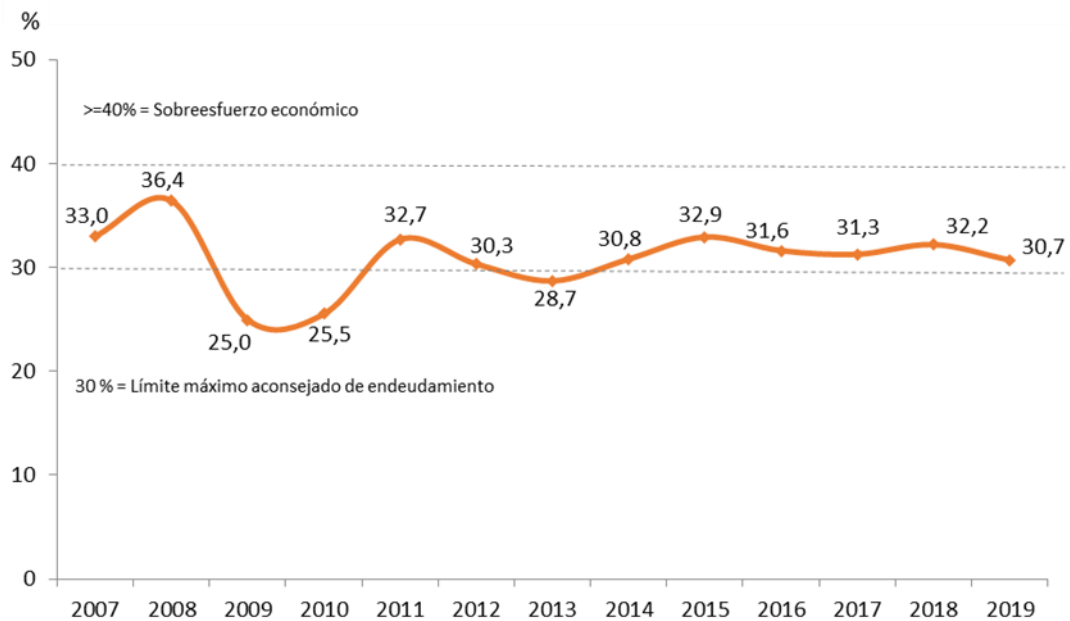
Este indicador calcula el incremento de sueldo que sería necesario para poder alquilar una vivienda a precio de mercado sin destinar a ello más del 30 % del salario neto mensual. En Euskadi este incremento debería ser del 67,9 % para una persona asalariada de 18 a 34 años.

El incremento de sueldo necesario ha aumentado respecto a 2016 en más de diez puntos.

En Gipuzkoa las personas jóvenes deberían incrementar su salario un 73,1 % para poder alquilar en solitario una vivienda libre a precio de mercado sin destinar más del 30 % del sueldo, mientras que la juventud alavesa debería ver incrementado su salario en un 57,1 %. Entre las personas de 18 a 24 años ese incremento superaría el 100 % (141,4 %, exactamente).

INDICADOR 11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

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

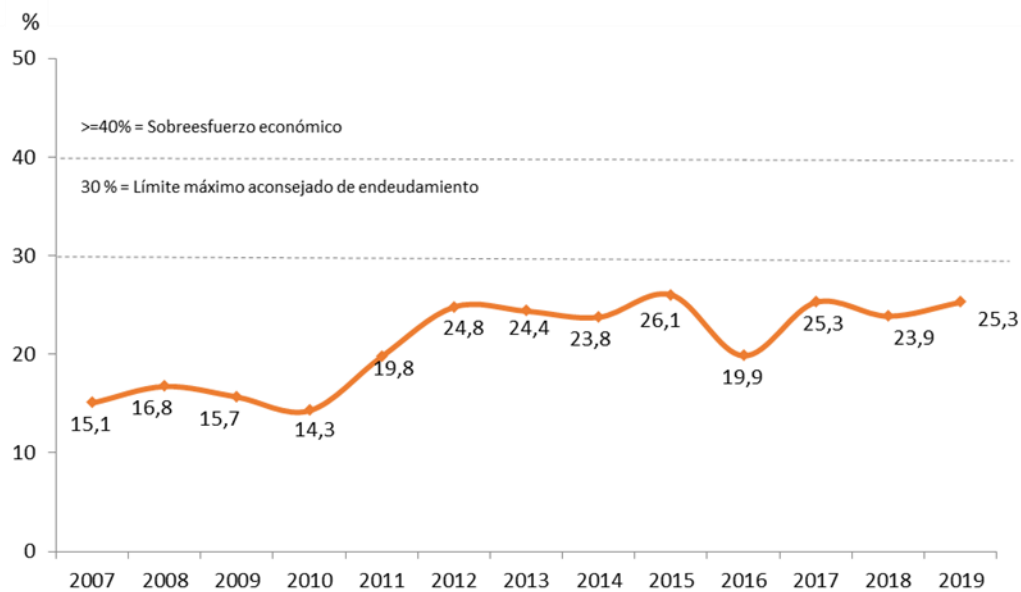


Las condiciones financieras de acceso a la vivienda protegida en Euskadi son mucho más favorables para la población joven que el recurso de acudir al mercado libre. En 2019 el coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona de 18 a 34 años en Euskadi supone destinar el 30,7 % del salario neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este porcentaje es 25 puntos inferior al coste de acceso a una vivienda libre en propiedad.

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

INDICADOR 12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

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



El acceso a una vivienda protegida en alquiler es la opción que más se acomoda a las posibilidades económicas de una persona de 18 a 34 años, ya que en 2019 implicaría tener que reservar el 25,3 % del salario neto al pago mensual de la renta de alquiler. Únicamente entre las personas menores de 25 años se superaría el umbral del 30 %.

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

Al igual que ocurre en el caso de la compra, la diferencia entre el coste de alquilar una vivienda libre y una protegida es de 25 puntos.

EN RESUMEN

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, esto es, el porcentaje de salario neto que una persona de 18 a 34 años debería destinar al pago de la hipoteca para la compra de una vivienda en el mercado libre, ha descendido de forma notable en los últimos años, pasando de un 98,9 % en 2007 al 55,1 % en 2019. Este descenso se ha debido, principalmente, a la rebaja de los precios medios de compraventa de las viviendas libres en estos años, junto a la bajada en los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler es similar al coste de compra, ya que en 2019 supone destinar el 50,4 % del salario neto mensual al pago de la renta de alquiler. El coste de acceso a una vivienda en alquiler está aumentando debido al incremento del precio de los alquileres libres.

La vivienda protegida presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. En 2019 la compra de una vivienda protegida supone destinar el 30,7 % del salario neto mensual al pago de la hipoteca, y alquilar un piso protegido implica un coste menor, ya que supone destinar el 25,3 % del salario neto al pago de la renta de alquiler mensual. Estas opciones permiten a la juventud emanciparse en solitario sin riesgo de sobreendeudamiento.

La juventud de Gipuzkoa es la que debe afrontar mayores costes si accede al mercado libre, sobre todo para comprar, debido a la mayor carestía de la vivienda libre en este territorio. A medida que aumenta la edad también lo hacen los salarios y, por tanto, el coste de acceso es menor, tanto si se opta por comprar como por alquilar. Sin embargo, las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes (haciendo referencia siempre a los salarios medios) implican mayores dificultades de emancipación en solitario de las mujeres.