

2020



Etxebizitza-emantzipazioaren kostua Euskadin

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

BERDINTASUN, JUSTIZIA
ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,
JUSTICIA Y POLÍTICAS SOCIALES



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA OBSERVATORIO VASCO
DE LA JUVENTUD

2020



Etxebizitza-emantzipazioaren kostua Euskadin

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

BERDINTASUN, JUSTIZIA
ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,
JUSTICIA Y POLÍTICAS SOCIALES

Lan honen bibliografia-erregistroa Eusko Jaurlaritzako
Liburutegi Nagusiaren katalogoa aurki daiteke:
https://www.katalogoak.euskadi.eus/cgi-bin_q81a/abnetclop?SUBC=VEJ/J0001

Argitaraldia:

1a, 2021eko abendua

Ale-kopurua:

40 ale

Egilea:

Joffre López Oller

Koordinazioa:

Gazteen Euskal Behatokia

Itzulpena:

Gazteen Euskal Behatokia

Maketazioa:

Komunikazio Zuzendaritza
Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politiketako Saila



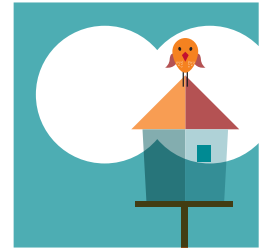
AURKIBIDEA

SARRERA

I. atala:

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

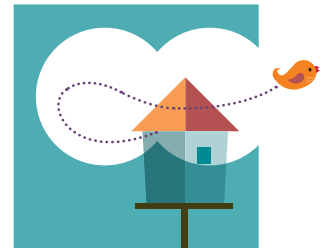
1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria
6. Etxebizitza librearen batez besteko azalaren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea



II. atala:

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIKUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua
8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria
9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea
10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera



III. atala:

ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua
12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua



EMAITZA ESANGURATSUAK

ERANSKINAK

I. eranskina:

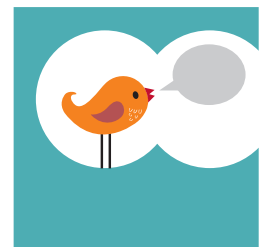
ADIERAZLEAK ERATZEKO ERABILITAKO DATUAK

II. eranskina:

DATUEN ITURRIAK ETA METODOLOGIA OHARRAK

III. eranskina:

ADIERAZLEEN BALIOAK 30 URTEZ AZPIKO GAZTEEN ARTEAN



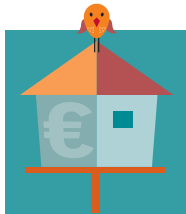
Sarrera

Etxebizitza eskuratzea da gazteek autonomia lortu dutela eta helduarora behin betiko igaro direla adierazten duten faktoreetako bat. Bilduma honetan gazteek bere kabuz bizitzeko aurre egin behar duten kostu ekonomikoa kuantifikatzen saiatzen gara eta horretarako adierazle teorikoak eratzen ditugu. Teorikoak direla diogu batez besteko balioak hartzen ditugulako oinarri, banakako kasuistikak alde batera utzita.

Etxebizitza librea zein babestua erosketaren bidez edo alokairuaren bidez eskuratzeak dakarren kostu teorikoa adierazten duten hamabi adierazle kalkulatu dira. Kalkulatutako datuak eta beraien bilakaera 2016tik 2020ra (hau da, 2015eko Etxebizitza Legea¹ onartu ondorengo aldia) Euskadi osorako aurkeztzen dira, bai eta lurralde historiko bakoitzerako ere. Gainera, sexuaren eta adin-taldearen arabera bananduta azaltzen dira.

Etxebizitza libre bat eskuratzeari buruzko 10 adierazle

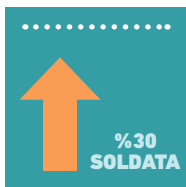
Etxebizitza bat eskuratzeak dakarren kostua kalkulatzeko, alderatu dira 18 eta 34 urte bitarteko soldatapeko gazteek batez beste kobratzen dituzten soldatak, alde batetik, eta urte jakin batean merkatu libreko etxebizitzek duten prezioa, bestetik.



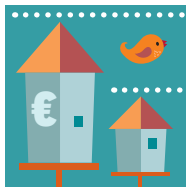
Etxebizitza libre bat jabetzan zein alokairuan eskuratzeak

hauze adierazten du: zein ahalegin ekonomiko egin beharko lukeen gazte soldatadun batek bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

Ahalegin ekonomiko hori honela azaltzen da: gazte horrek etxebizitza arrunt baten hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa ordaintzeko bideratu beharko lukeen bere soldata garbiaren ehunekoa. Adierazlea eratzeko, erlazioan jartzen dira, alde batetik, urte jakin bateko 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak eta, bestetik, urte berean salerositako etxebizitza libreen batez besteko eskriturazio-prezioak edo Eusko Jaurlaritzaren fidantzen erregistroan gordailututako alokairu-kontratuen batez besteko zenbatekoak. Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostua kalkulatzeko, aintzat hartzen dira, horiez gain, batez besteko interes-tasa eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia.



Gehieneko prezio onargarriak eurotan adierazten du zein prezio izan beharko lukeen merkatu libreko etxebizitza batek, hipoteka-kuotaren edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa gehienez hileko soldata garbiaren % 30 izan dadin.



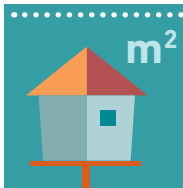
Merkatuko salmenta-prezioaren edo alokairu-errentaren eta gehieneko prezio onargarriaren arteko diferentziari esker, eurotan detektatu daiteke merkatu libreko eskaintzaren eta gazte soldatadun batek bere kabuz, soldataren % 30 baino gehiago bideratu gabe, eskuratu dezakeenaren arteko arrakala.



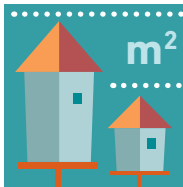
Etxebizitza libre bat erosteko edo alokatzeko behar den diru-sarreraren igoerak adierazten du gazte baten soldata zein ehunekotan igo beharko litzatekeen gazteak bere kabuz etxebizitza bat erosi edo aloka dezan (salerosketa- edo alokairu-kontratuen batez besteko prezioen arabera), bere hileko soldata garbiaren % 30 bideratuta, hasieran behintzat.

¹3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena [linean] Hemen eskuragarri: <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853e.pdf> [Kontsulta: 2021/11/09]

Etxebizitza librea eskuratzeko kostuari buruzko zortzi adierazle horiek (lau etxebizitza erosteari buruzkoak dira eta lau alokatzeari buruzkoak) jabetzako etxebizitzarako bakarrik kalkulatu diren beste birekin osatzen dira. Bi adierazle horiek etxebizitzaren azalera hartzen dute kontuan, eta alokairuaren kasuan ez dira aplikatzen, zeren alokatzen diren etxebizitzaren kasuan ez baitauek ikerketa-urteetako etxebizitzaren azalerari buruzko datuen berri.



Erosteke gehieneko azalera onargarria da etxebizitza libre batek izan beharko lukeen azalera, hipoteka-kuotaren lehenengo ordaintzak hileko soldata garbiaren % 30 ez gainditzeko



Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldeak adierazten du (metro koadrotan) merkatu librean saltzen diren etxebizitzaren batez besteko tamainaren eta soldatapeko gazte batek bere kabuz, soldata garbiaren % 30 bideratuta, eskuratu ahal izango lukeen etxebizitza-tamainaren arteko aldea.

Etxebizitza babestua eskuratzeari buruzko 2 adierazle

Bi adierazle hauek, etxebizitzarako politika publikoek aurreko egoerari dakarkioten kontrapuntua eskaintzen dute. Etxebizitza babestua, jabetzan zein alokairuan, soldatapeko gazteen emantzipaziorako laguntza da, etxebizitza babestuen baldintzak askoz hobeto egokitzen direlako gazteen finantzaketa-aukeretara.



Jabetzako etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuak adierazten du soldatapeko gazte batek bere kabuz etxebizitza babestua erosteko hipotekaren lehenengo kuota ordaintzeko bideratu beharko lukeen batez besteko soldata garbiaren proportzioa zein den.

Alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuak adierazten du gazte soldatadun batek, berak bakarrik, etxebizitza babestu baten alokairu-errenta ordaintzeko gorde behar duen hileko soldata garbiaren proportzioa.

Beste datu batzuk

Soldatapeko 18 eta 34 urte bitarteko gazteei dagozkien adierazle horiez gain, eranskinetan beste datu batzuk aurkezten dira: adierazleak sortzeko oinarri diren datuak, datuen iturriari eta kontuan hartu beharreko azalpen metodologikoei buruzko informazioa, bai eta eratutako adierazle hauek 30 urtetik beherako gazteen artean izango lituzketen balioak ere.

I. Atala



Etxebizitza
librea jabetzan
hartzearen
inguruko
adierazleak



Etxebizitza librea jabetzan hartzearen inguruko adierazleak

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua **% 58,7**

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria **114.254 €**

3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea **109.150 €**

4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera **% 95,5**

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria **45,8 m²**

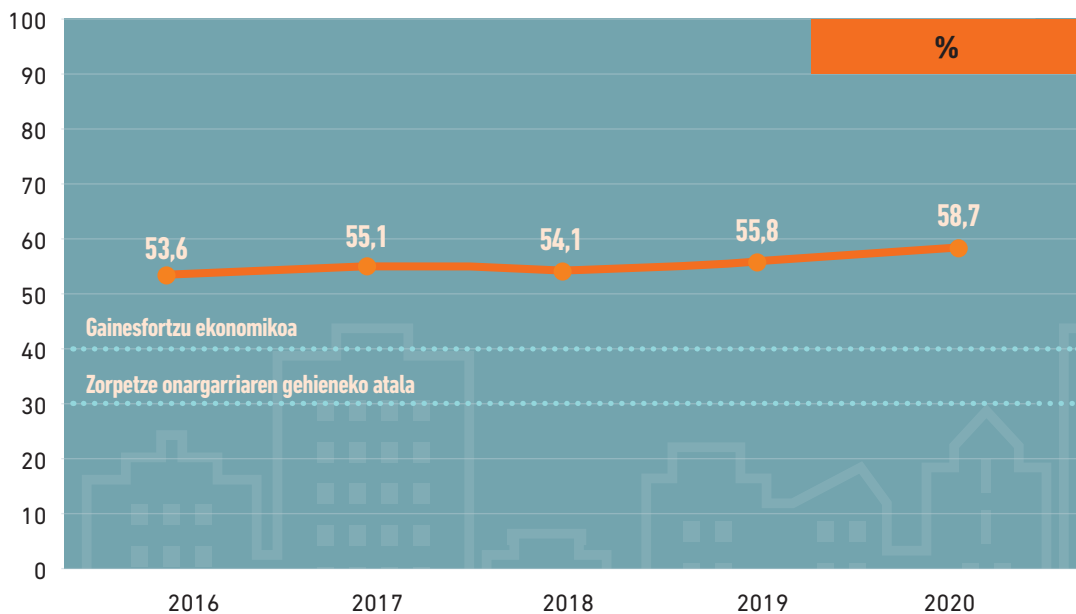
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea **47,6 m²**

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

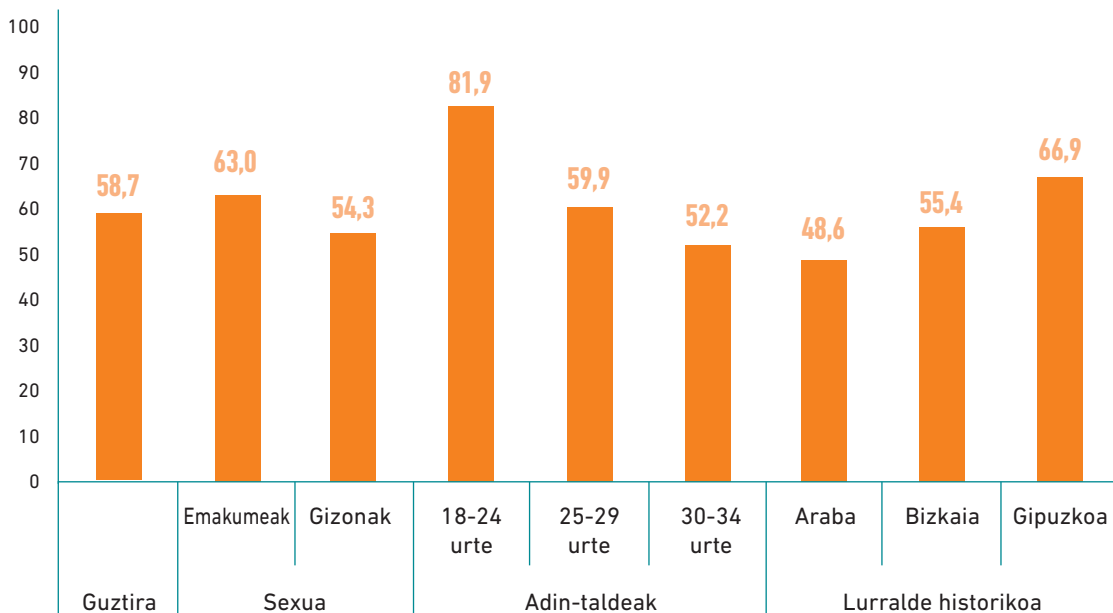
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostua Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



1. taula. Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

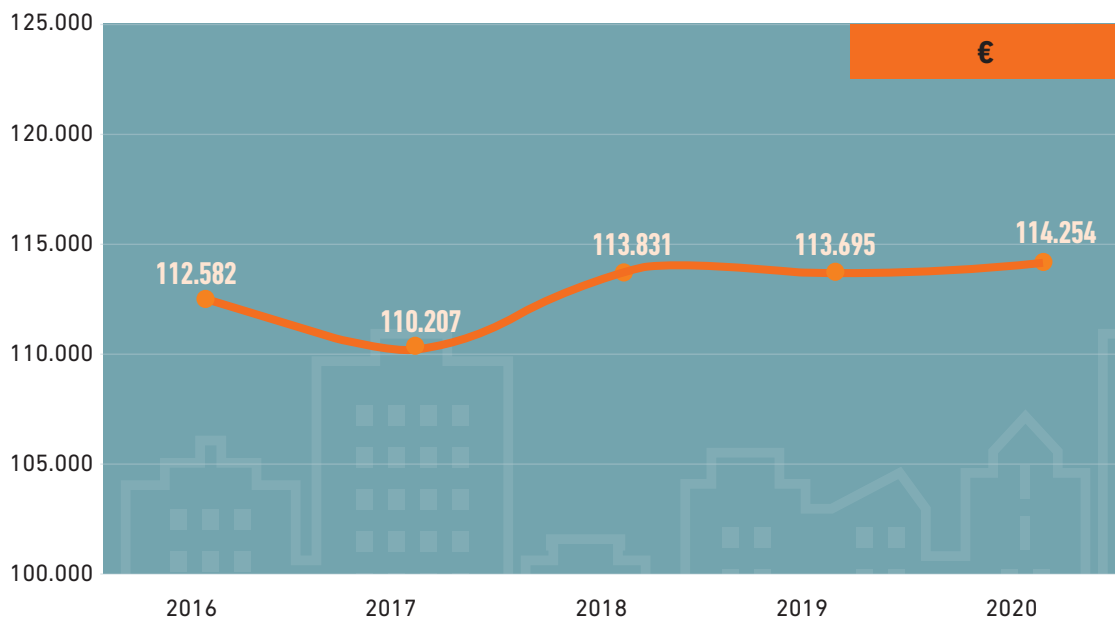
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	53,6	41,0	52,2	61,0
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7
	2020	58,7	48,6	55,4	66,9
Emakumeak 18-34 urte	2016	59,7	45,6	58,1	67,9
	2017	60,6	47,5	57,3	71,3
	2018	60,0	48,4	58,0	67,0
	2019	61,6	50,1	58,9	69,2
	2020	63,0	53,6	59,5	71,9
Gizonak 18-34 urte	2016	50,0	38,1	48,6	56,8
	2017	51,0	40,0	48,3	60,0
	2018	50,9	40,4	49,2	56,8
	2019	53,5	43,2	51,2	60,1
	2020	54,3	46,2	51,3	61,9
18-24 urte	2016	79,5	60,7	77,3	90,5
	2017	80,4	63,1	76,1	94,7
	2018	78,5	62,1	76,0	87,7
	2019	77,4	64,7	74,1	87,0
	2020	81,9	67,8	77,3	93,4
25-29 urte	2016	59,1	45,1	57,5	67,2
	2017	60,5	47,5	57,3	71,2
	2018	57,6	47,6	55,8	64,4
	2019	57,9	48,4	55,4	65,1
	2020	59,9	49,6	56,6	68,3
30-34 urte	2016	50,2	38,3	48,8	57,1
	2017	51,5	40,4	48,7	60,6
	2018	50,4	41,6	48,8	56,3
	2019	50,9	42,5	48,7	57,2
	2020	52,2	43,2	50,9	61,4

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

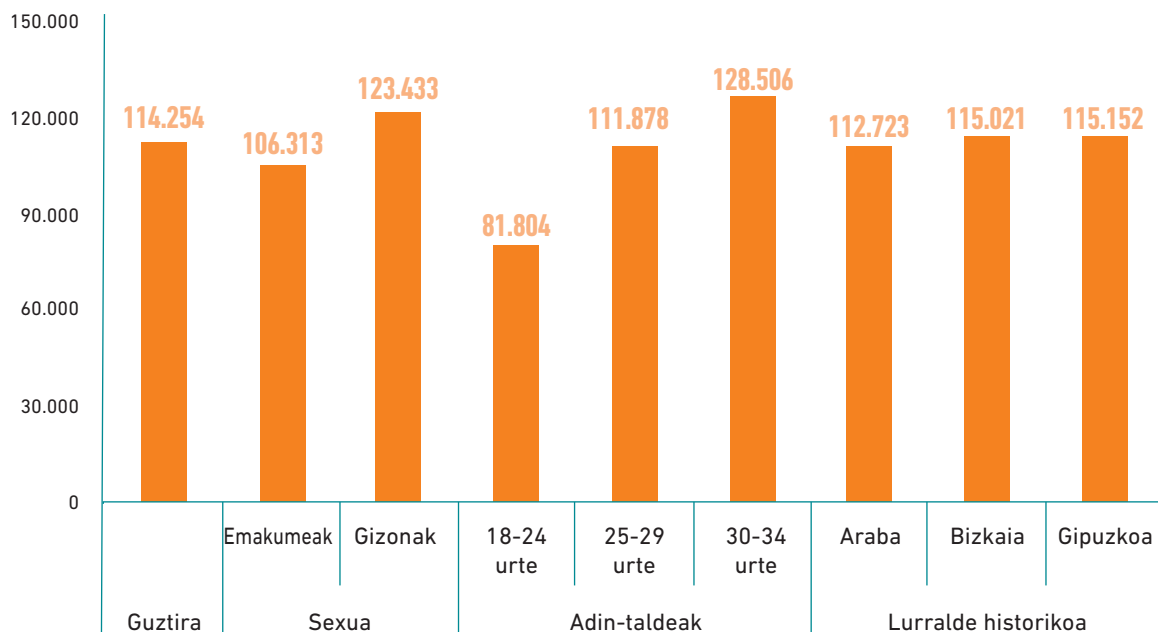
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera Euskadin (eurotan)



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarria Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



2. taula. Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

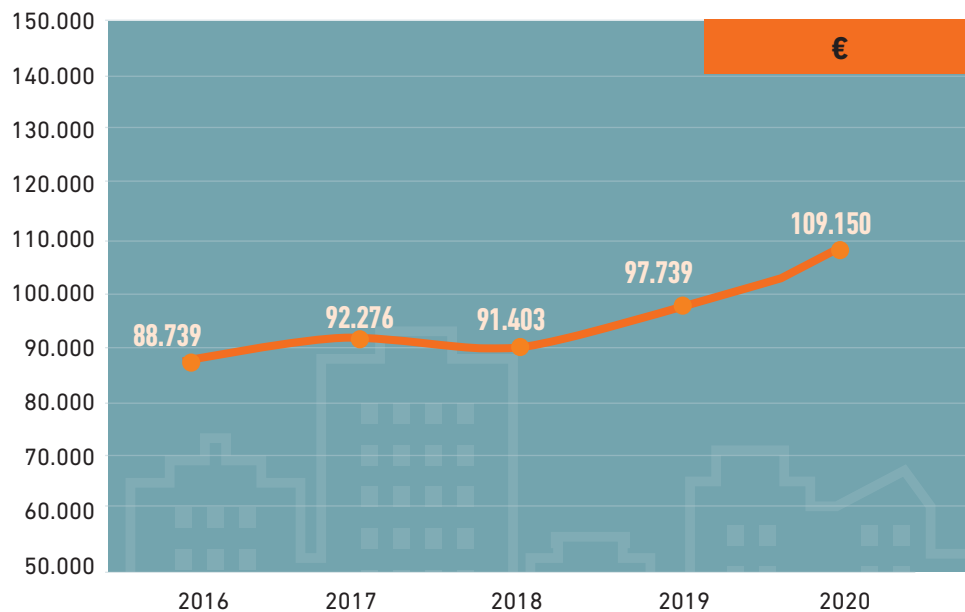
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	112.582	112.785	113.347	111.277
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588
	2020	114.254	112.723	115.021	115.152
Emakumeak 18-34 urte	2016	101.146	101.328	101.833	99.973
	2017	100.314	100.495	100.995	99.151
	2018	102.675	100.806	103.365	103.482
	2019	102.990	101.707	103.682	103.799
	2020	106.313	102.109	107.028	107.149
Gizonak 18-34 urte	2016	120.911	121.129	121.732	119.509
	2017	119.103	119.318	119.912	117.722
	2018	121.059	120.793	121.873	122.011
	2019	118.489	117.972	119.285	119.421
	2020	123.433	118.552	124.262	124.403
18-24 urte	2016	75.961	76.098	76.477	75.080
	2017	75.553	75.689	76.066	74.677
	2018	78.443	78.539	78.970	79.060
	2019	81.921	78.682	82.472	82.565
	2020	81.804	80.708	82.353	82.447
25-29 urte	2016	102.234	102.418	102.928	101.048
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240
	2018	106.811	102.588	107.529	107.651
	2019	109.513	105.182	110.248	110.373
	2020	111.878	110.379	112.629	112.757
30-34 urte	2016	120.404	120.621	121.222	119.008
	2017	118.003	118.216	118.805	116.635
	2018	122.182	117.350	123.003	123.142
	2019	124.649	119.719	125.486	125.628
	2020	128.506	126.784	125.257	125.399

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

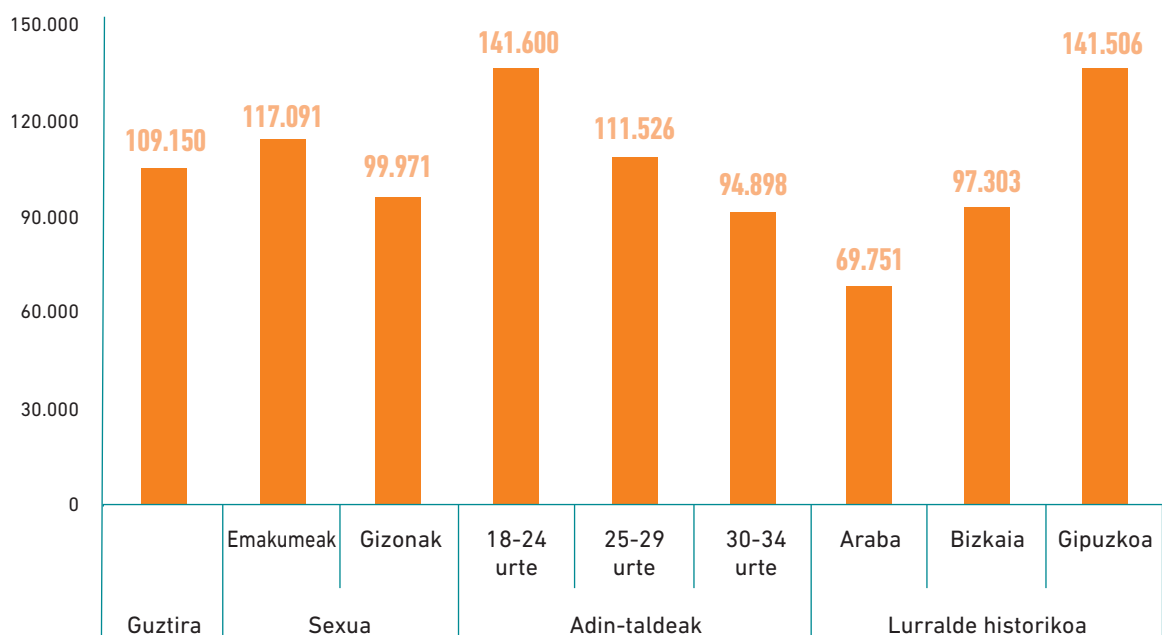
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza librean merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin (eurotan)



Etxebizitza librean merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



3. taula. Etxebizitza librearen batez besteko salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

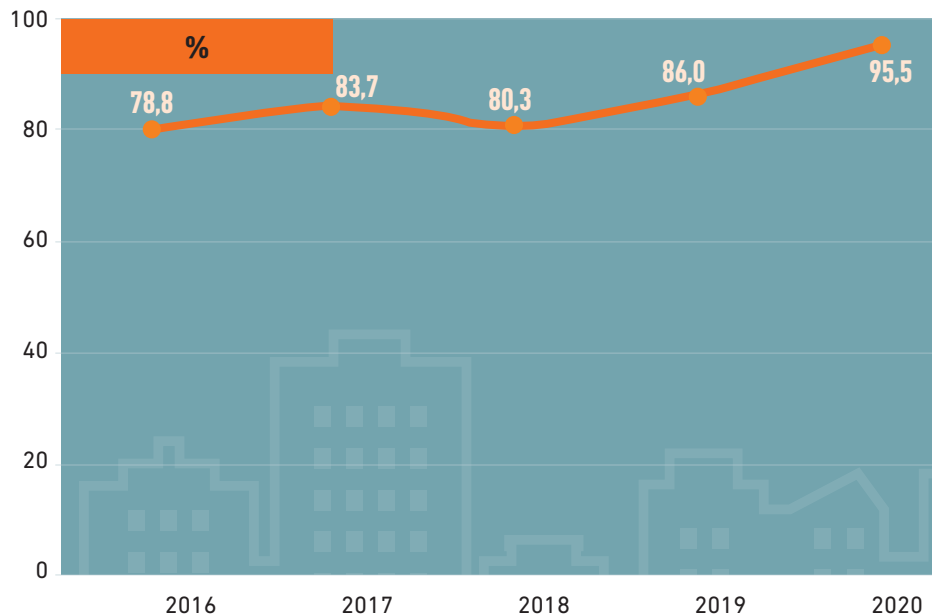
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	88.739	41.183	83.820	115.133
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781
	2020	109.150	69.751	97.303	141.506
Emakumeak 18-34 urte	2016	100.175	52.640	95.334	126.437
	2017	102.169	58.696	92.034	136.459
	2018	102.559	61.829	96.641	127.681
	2019	108.444	68.053	99.994	135.570
	2020	117.091	80.365	105.296	149.509
Gizonak 18-34 urte	2016	80.410	32.839	75.435	106.901
	2017	83.380	39.873	73.117	117.888
	2018	84.175	41.842	78.133	109.152
	2019	92.945	51.788	84.391	119.948
	2020	99.971	63.922	88.062	132.255
18-24 urte	2016	125.360	77.870	120.690	151.330
	2017	126.930	83.502	116.963	160.933
	2018	126.791	84.096	121.036	152.103
	2019	129.513	91.078	121.204	156.804
	2020	141.600	101.766	129.971	174.211
25-29 urte	2016	99.087	51.550	94.239	125.362
	2017	102.079	58.606	91.943	136.370
	2018	98.423	60.047	92.477	123.512
	2019	101.921	64.578	93.428	128.996
	2020	111.526	72.095	99.695	143.901
30-34 urte	2016	80.917	33.347	75.945	107.402
	2017	84.480	40.975	74.224	118.975
	2018	83.052	45.285	77.003	108.021
	2019	86.785	50.041	78.190	113.741
	2020	94.898	55.690	87.067	131.259

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

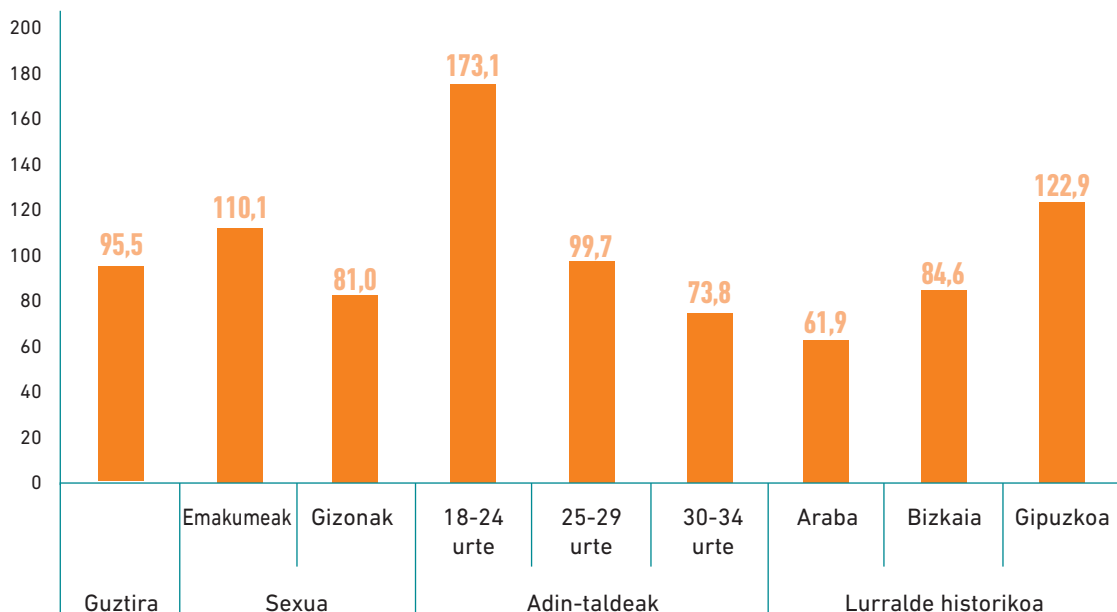
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat erosteko diru-sarreretan behar den igoeraren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat erosteko diru-sarreretan behar den igoera Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



4.taula. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

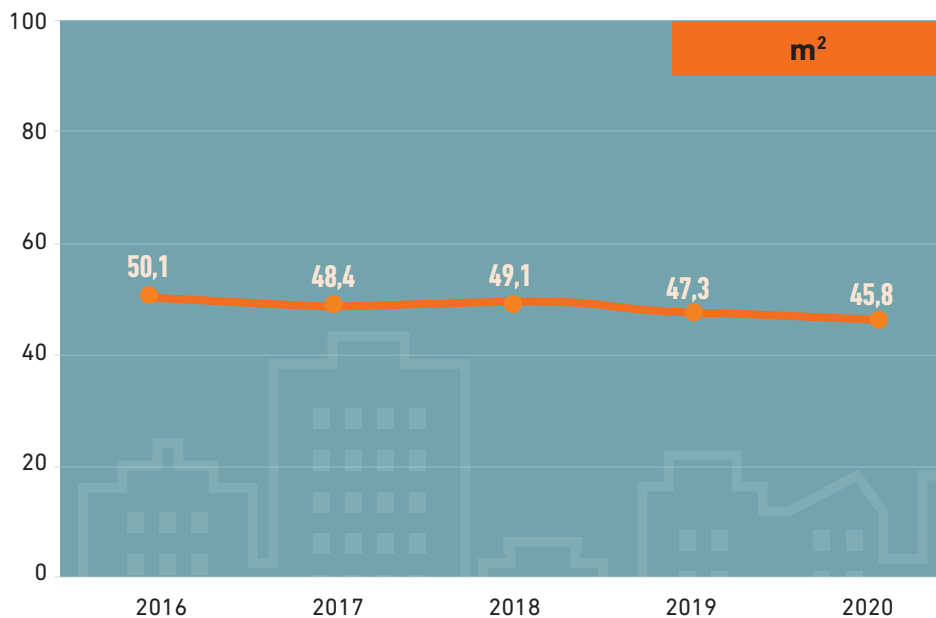
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	78,8	36,5	74,0	103,5
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9
	2020	95,5	61,9	84,6	122,9
Emakumeak 18-34 urte	2016	99,0	51,9	93,6	126,5
	2017	101,8	58,4	91,1	137,6
	2018	99,9	61,3	93,5	123,4
	2019	105,3	66,9	96,4	130,6
	2020	110,1	78,7	98,4	139,5
Gizonak 18-34 urte	2016	66,5	27,1	62,0	89,5
	2017	70,0	33,4	61,0	100,1
	2018	69,5	34,6	64,1	89,5
	2019	78,4	43,9	70,7	100,4
	2020	81,0	53,9	70,9	106,3
18-24 urte	2016	165,0	102,3	157,8	201,6
	2017	168,0	110,3	153,8	215,5
	2018	161,6	107,1	153,3	192,4
	2019	158,1	115,8	147,0	189,9
	2020	173,1	126,1	157,8	211,3
25-29 urte	2016	96,9	50,3	91,6	124,1
	2017	101,7	58,3	91,0	137,4
	2018	92,1	58,5	86,0	114,7
	2019	93,1	61,4	84,7	116,9
	2020	99,7	65,3	88,5	127,6
30-34 urte	2016	67,2	27,6	62,6	90,2
	2017	71,6	34,7	62,5	102,0
	2018	68,0	38,6	62,6	87,7
	2019	69,6	41,8	62,3	90,5
	2020	73,8	43,9	69,5	104,7

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

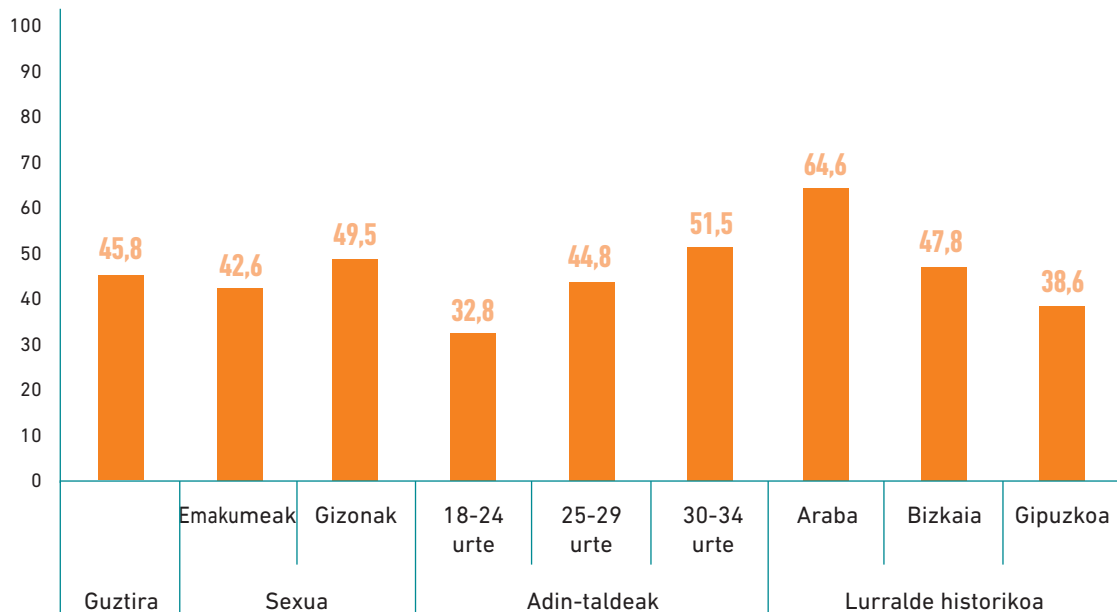
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera Euskadin (m²-tan)



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarria Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)



5. taula. Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)

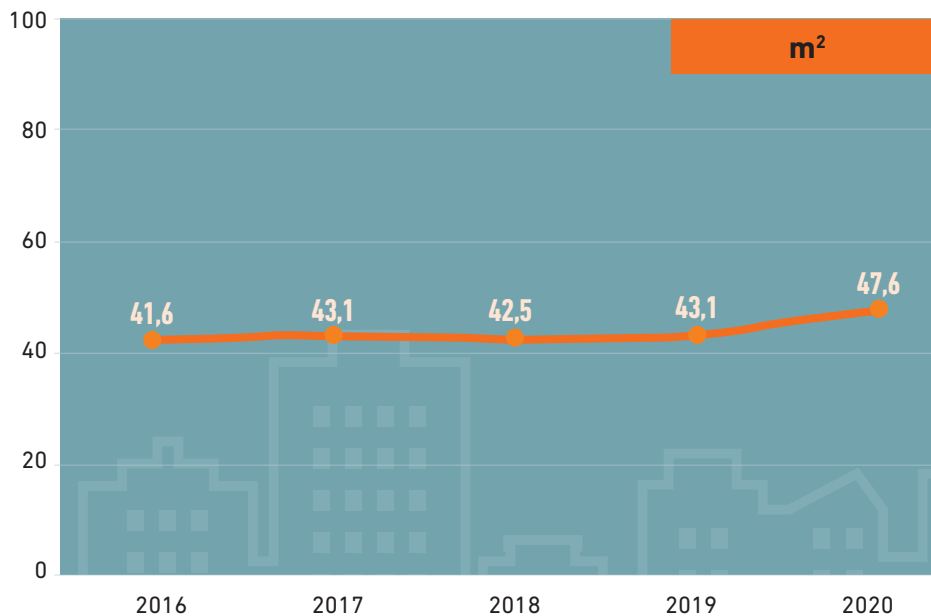
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	50,1	72,1	52,2	41,8
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9
	2020	45,8	64,6	47,8	38,6
Emakumeak 18-34 urte	2016	45,0	64,8	46,9	37,5
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4
	2019	42,9	58,7	45,0	36,2
	2020	42,6	58,5	44,5	35,9
Gizonak 18-34 urte	2016	53,8	77,4	56,0	44,9
	2017	52,3	73,3	55,5	42,2
	2018	52,3	72,2	54,6	44,1
	2019	49,3	68,1	51,8	41,6
	2020	49,5	67,9	51,7	41,7
18-24 urte	2016	33,8	48,7	35,2	28,2
	2017	33,2	46,5	35,2	26,7
	2018	33,9	47,0	35,4	28,5
	2019	34,1	45,4	35,8	28,8
	2020	32,8	46,2	34,2	27,6
25-29 urte	2016	45,5	65,5	47,4	37,9
	2017	44,1	61,8	46,8	35,5
	2018	46,1	61,3	48,2	38,9
	2019	45,6	60,7	47,8	38,5
	2020	44,8	63,2	46,8	37,8
30-34 urte	2016	53,6	77,1	55,8	44,7
	2017	51,8	72,6	55,0	41,8
	2018	52,7	70,2	55,1	44,5
	2019	51,9	69,1	54,5	43,8
	2020	51,5	72,6	52,1	42,0

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

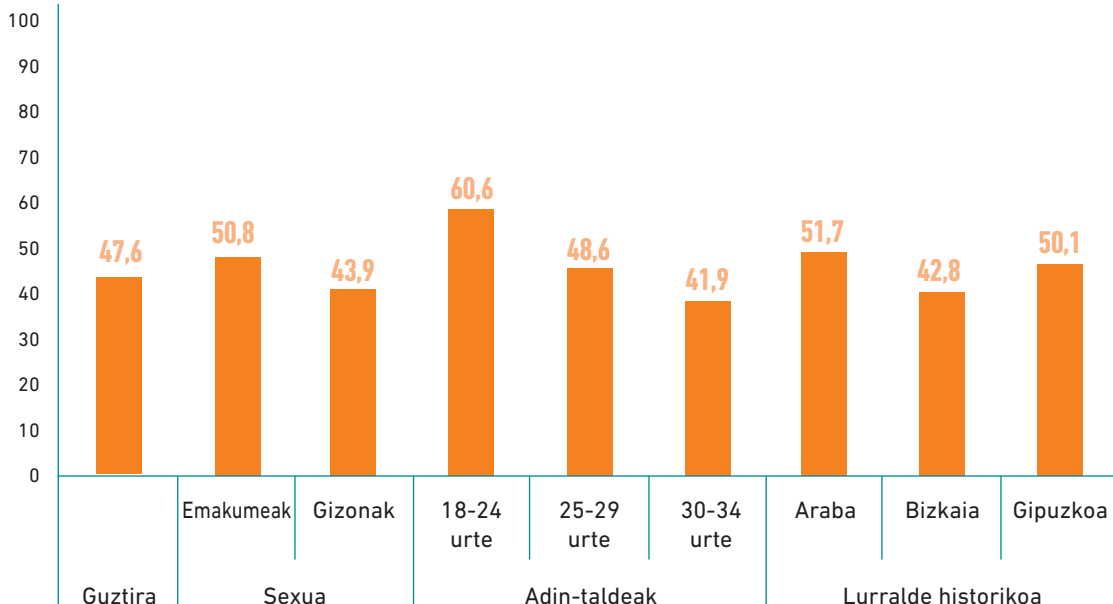
DEFINIZIOA:

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

Merkatu librean salerositako etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin (m²-tan)



Merkatu librean salerositako etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)



6. taula. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	41,6	30,9	40,4	44,1
	2017	43,1	37,3	40,6	46,1
	2018	42,5	40,8	41,3	42,8
	2019	43,1	41,8	40,8	44,8
	2020	47,6	51,7	42,8	50,1
Emakumeak 18-34 urte	2016	46,7	38,2	45,7	48,4
	2017	47,5	43,4	45,2	49,6
	2018	47,3	45,9	46,3	46,8
	2019	47,5	46,1	45,5	48,5
	2020	50,8	57,8	46,1	52,8
Gizonak 18-34 urte	2016	37,9	25,6	36,6	41,0
	2017	39,2	31,8	36,4	42,9
	2018	39,3	34,0	38,0	40,1
	2019	41,1	36,7	38,7	43,1
	2020	43,9	48,4	38,9	47,0
18-24 urte	2016	57,9	54,3	57,4	57,7
	2017	58,3	58,6	56,7	58,4
	2018	57,7	59,2	57,2	55,7
	2019	56,3	59,4	54,7	55,9
	2020	60,6	70,1	56,4	61,1
25-29 urte	2016	46,2	37,5	45,2	48,0
	2017	47,4	43,3	45,1	49,6
	2018	45,5	44,9	44,4	45,3
	2019	44,8	44,1	42,7	46,2
	2020	48,6	53,1	43,8	50,9
30-34 urte	2016	38,1	25,9	36,8	41,2
	2017	39,7	32,5	36,9	43,3
	2018	38,9	36,0	37,5	39,7
	2019	38,5	35,7	36,0	40,9
	2020	41,9	43,7	38,5	46,7

II. Atala



Etxebizitza
librea alokairuan
hartzearen
inguruko
adierazleak



Etxebizitza librea alokairuan hartzearen inguruko adierazleak

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua **% 54,7**

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria **389 €**

9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea **320 €**

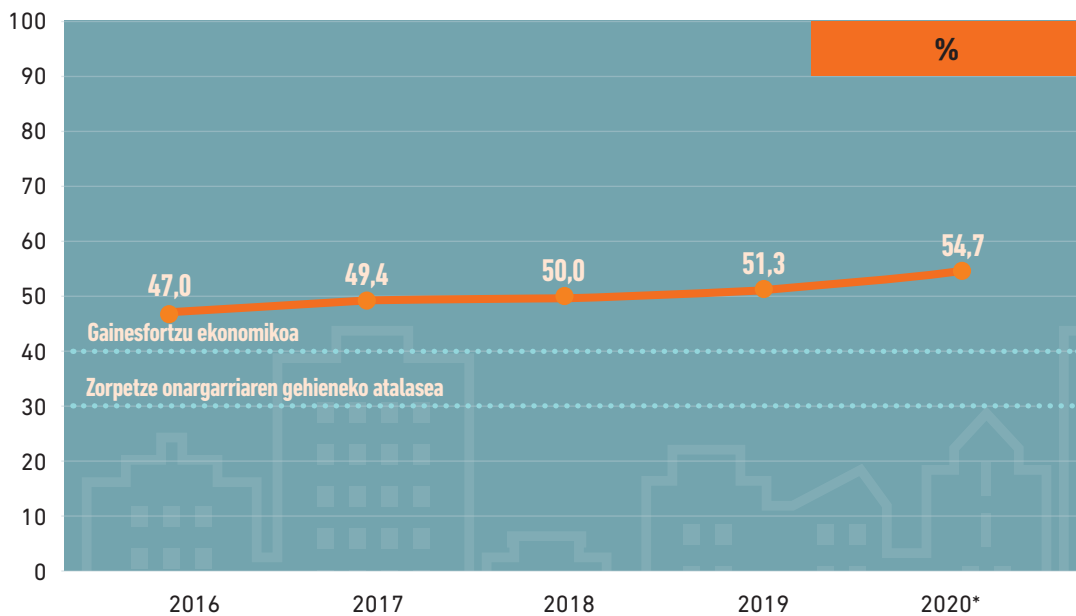
10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera **% 82,4**

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

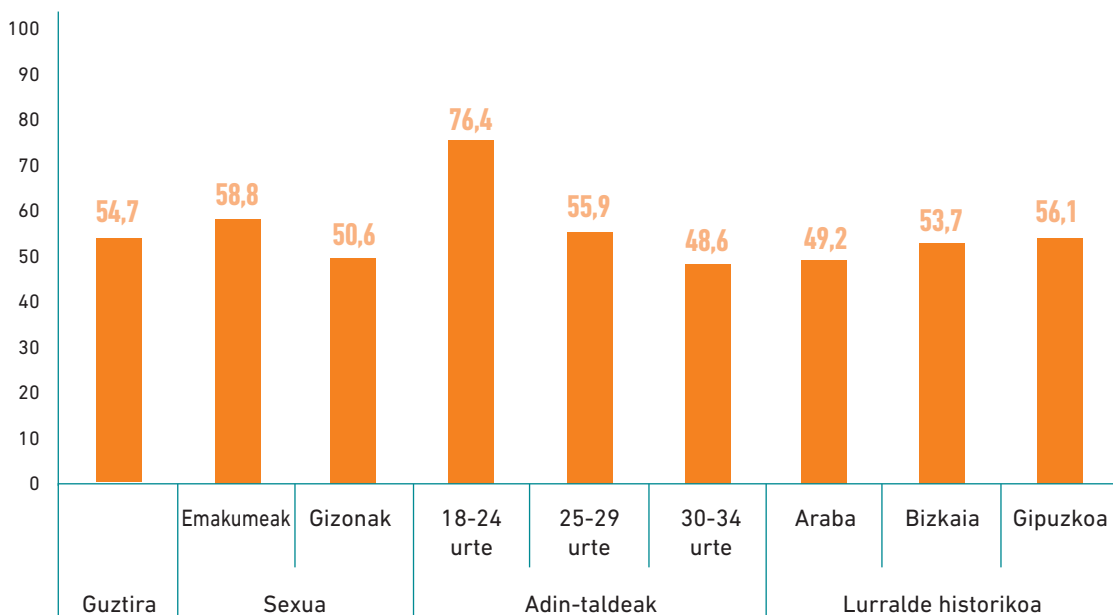
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostua Euskadin 2020an*, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

7. taula. Etxebizitza librea alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	47,0	40,6	47,7	48,8
	2017	49,4	43,1	49,9	51,4
	2018	50,0	46,2	50,0	51,3
	2019	51,3	48,3	51,0	52,9
	2020*	54,7	49,2	53,7	56,1
Emakumeak 18-34 urte	2016	52,3	45,2	53,1	54,4
	2017	54,3	47,4	54,8	56,5
	2018	55,4	50,1	55,4	56,9
	2019	56,7	51,9	56,3	58,4
	2020*	58,8	54,3	57,7	60,3
Gizonak 18-34 urte	2016	43,8	37,8	44,4	45,5
	2017	45,7	39,9	46,2	47,5
	2018	47,0	41,8	47,0	48,2
	2019	49,3	44,7	48,9	50,7
	2020*	50,6	46,8	49,7	51,9
18-24 urte	2016	69,7	60,1	70,7	72,4
	2017	72,1	62,9	72,8	75,0
	2018	72,5	64,3	72,5	74,4
	2019	71,3	67,1	70,8	73,4
	2020*	76,4	68,7	75,0	78,3
25-29 urte	2016	51,8	44,7	52,5	53,8
	2017	54,2	47,3	54,8	56,4
	2018	53,3	49,2	53,3	54,6
	2019	53,3	50,2	52,9	54,9
	2020*	55,9	50,2	54,9	57,3
30-34 urte	2016	44,0	37,9	44,6	45,7
	2017	46,1	40,3	46,6	48,0
	2018	46,6	43,0	46,6	47,8
	2019	46,8	44,1	46,5	48,2
	2020*	48,6	43,7	49,3	51,5

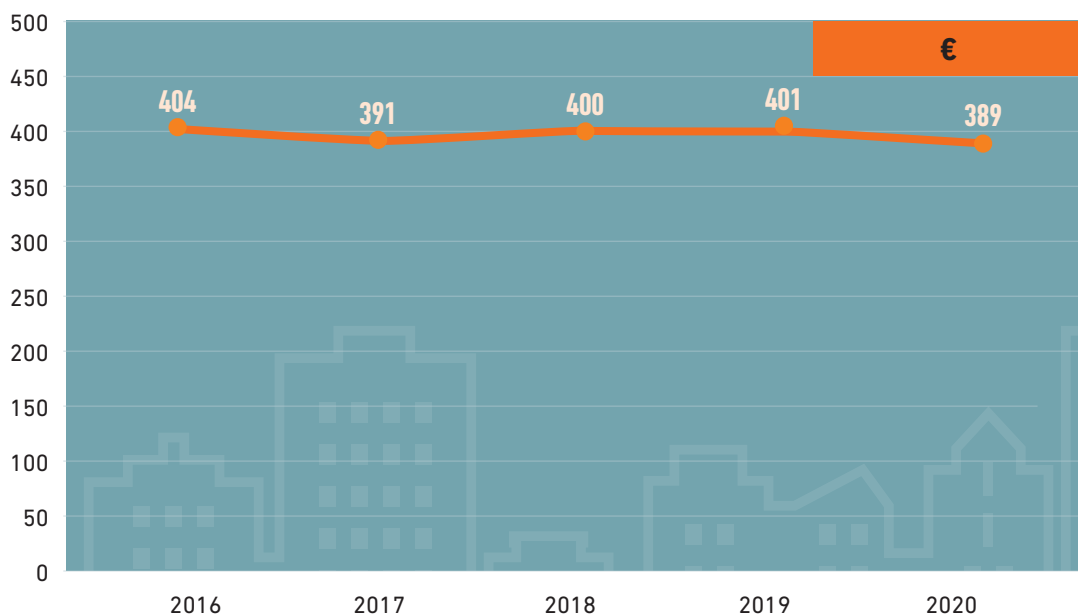
* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

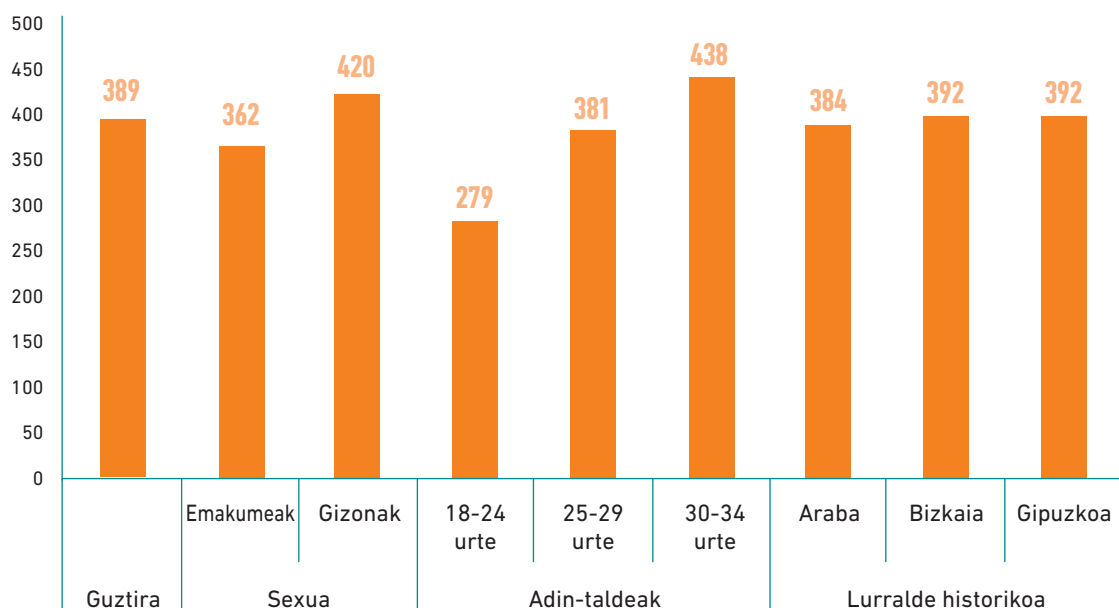
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera Euskadin (eurotan)



Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



8. taula. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

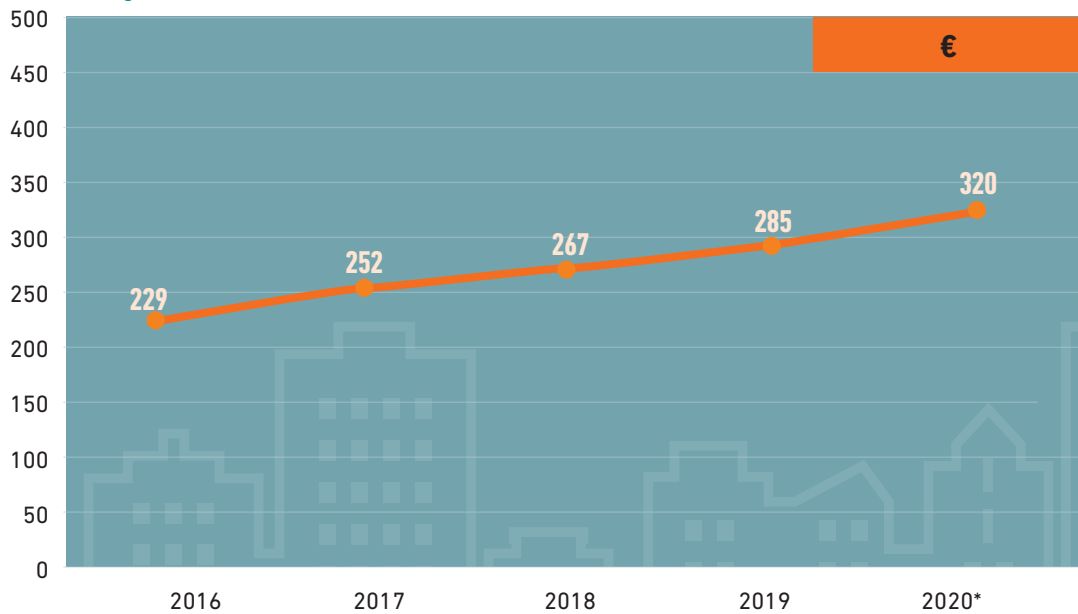
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	404	405	407	399
	2017	391	391	393	386
	2018	400	385	403	404
	2019	401	385	403	404
	2020	389	384	392	392
Emakumeak 18-34 urte	2016	363	364	366	359
	2017	355	356	358	351
	2018	361	355	364	364
	2019	363	358	365	366
	2020	362	348	364	365
Gizonak 18-34 urte	2016	434	435	437	429
	2017	422	423	425	417
	2018	426	425	429	429
	2019	417	416	420	421
	2020	420	404	423	424
18-24 urte	2016	273	273	275	270
	2017	268	268	270	265
	2018	276	276	278	278
	2019	289	277	291	291
	2020	279	275	280	281
25-29 urte	2016	367	368	370	363
	2017	356	356	358	352
	2018	376	361	378	379
	2019	386	371	388	389
	2020	381	376	383	384
30-34 urte	2016	432	433	435	427
	2017	418	419	421	413
	2018	430	413	433	433
	2019	439	422	442	443
	2020	438	432	426	427

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

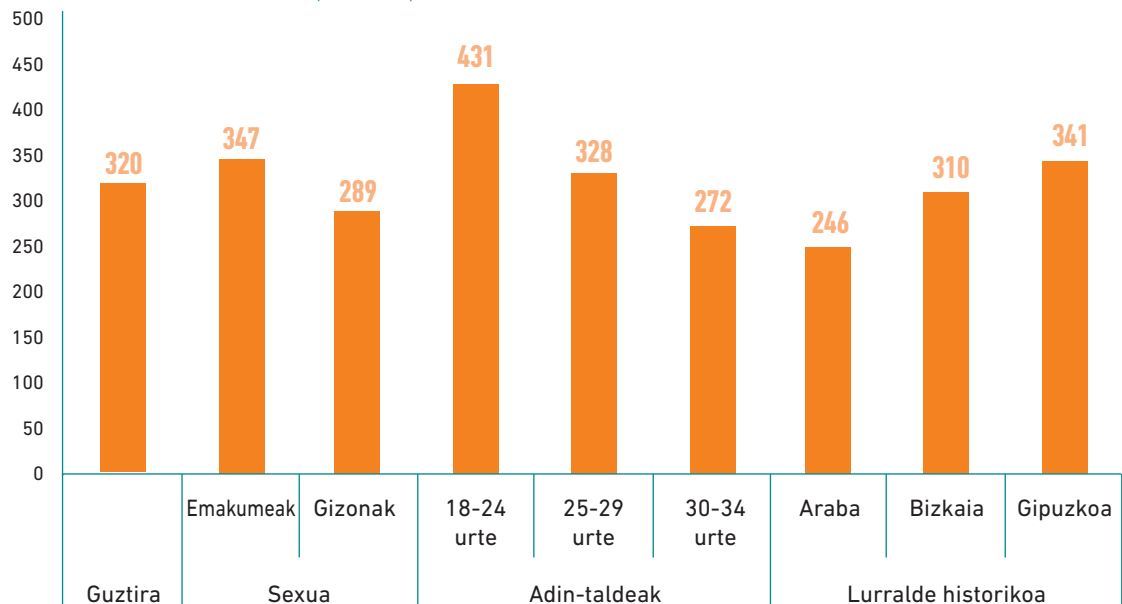
DEFINIZIOA:

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

Merkatuko batez besteko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin (eurotan)



Merkatuko batez besteko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea Euskadin 2020an*, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

9. taula. Merkatuko alokairu errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	229	143	240	251
	2017	252	171	261	275
	2018	267	208	269	286
	2019	285	235	282	308
	2020*	320	246	310	341
Emakumeak 18-34 urte	2016	270	184	281	291
	2017	288	206	296	310
	2018	306	238	308	326
	2019	323	261	320	346
	2020*	347	282	337	368
Gizonak 18-34 urte	2016	199	113	210	221
	2017	221	140	229	244
	2018	241	167	243	261
	2019	268	204	265	291
	2020*	289	226	278	309
18-24 urte	2016	361	274	372	381
	2017	375	294	384	396
	2018	391	316	394	412
	2019	397	342	395	421
	2020*	431	355	421	452
25-29 urte	2016	266	180	277	288
	2017	287	206	296	309
	2018	291	231	293	311
	2019	300	249	297	323
	2020*	328	254	318	349
30-34 urte	2016	201	115	212	223
	2017	225	144	233	248
	2018	237	179	239	257
	2019	246	198	243	269
	2020*	272	198	275	306

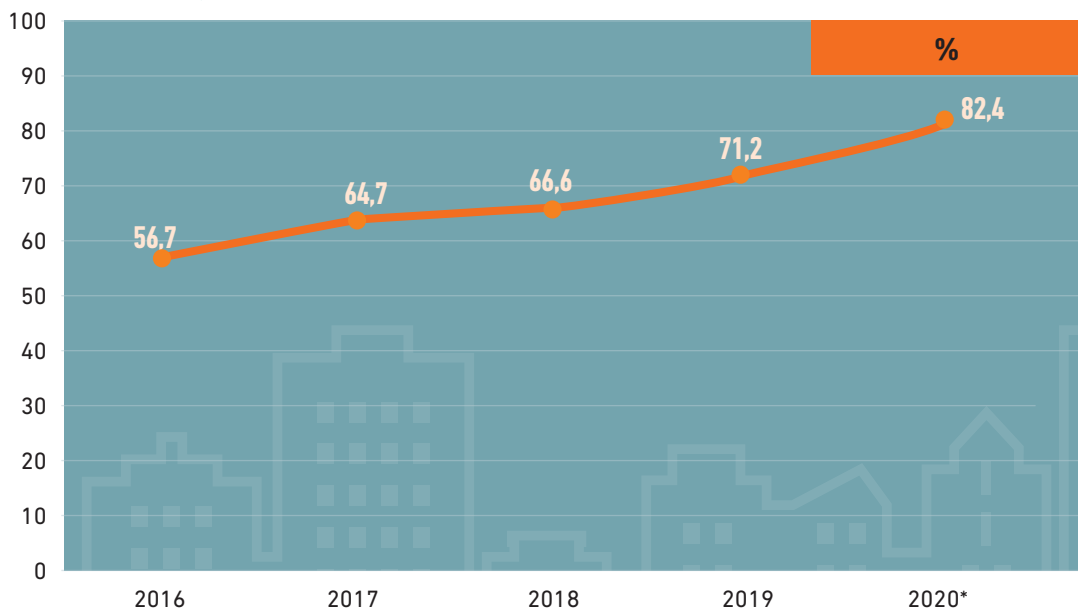
* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera

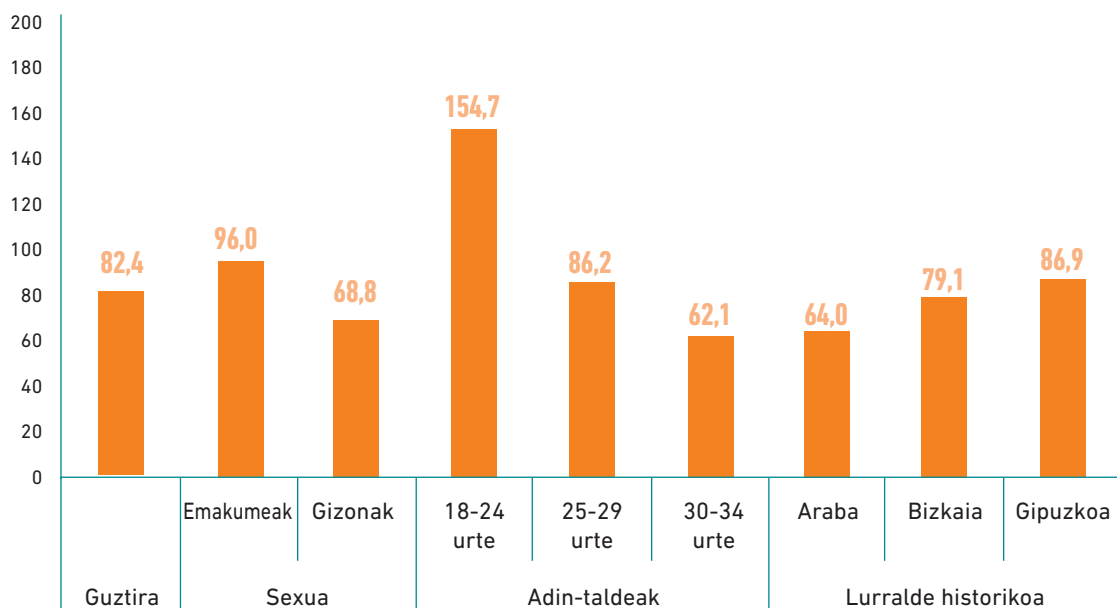
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat alokatzeko diru-sarreretan behar den igoeraren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat alokatzeko diru-sarreretan behar den igoera Euskadin 2020an*, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

10. taula. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	56,7	35,3	59,0	62,8
	2017	64,7	43,8	66,3	71,3
	2018	66,6	54,0	66,6	70,9
	2019	71,2	61,1	70,0	76,3
	2020*	82,4	64,0	79,1	86,9
Emakumeak 18-34 urte	2016	74,4	50,6	76,9	81,2
	2017	80,9	58,0	82,7	88,2
	2018	84,7	67,0	84,7	89,5
	2019	88,9	72,9	87,6	94,6
	2020*	96,0	81,0	92,5	100,9
Gizonak 18-34 urte	2016	45,9	26,0	48,0	51,6
	2017	52,4	33,0	53,9	58,5
	2018	56,7	39,4	56,7	60,7
	2019	64,2	49,1	63,1	69,1
	2020*	68,8	55,9	65,8	73,0
18-24 urte	2016	132,3	100,5	135,6	141,3
	2017	140,2	109,7	142,6	149,8
	2018	141,8	114,3	141,8	148,0
	2019	137,5	123,5	135,9	144,6
	2020*	154,7	129,0	150,2	161,1
25-29 urte	2016	72,6	49,0	75,0	79,3
	2017	80,7	57,8	82,6	88,0
	2018	77,6	64,1	77,6	82,2
	2019	77,7	67,2	76,5	83,0
	2020*	86,2	67,5	82,9	90,9
30-34 urte	2016	46,5	26,5	48,6	52,2
	2017	53,8	34,3	55,3	60,0
	2018	55,2	43,5	55,2	59,2
	2019	56,1	46,9	55,0	60,8
	2020*	62,1	45,8	64,5	71,6

* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

III. Atala



Etxebizitza
babestua
eskuratzearen
inguruko
adierazleak



Etxebizitza babestua eskuratzearen inguruko adierazleak

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua **% 28,9**

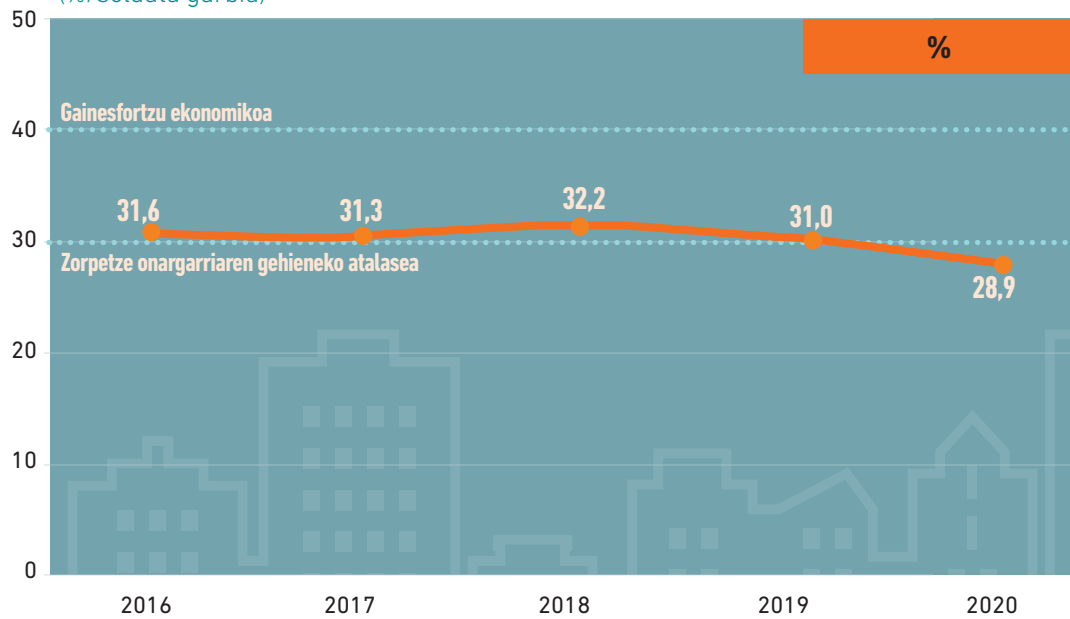
12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua **% 27,2**

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

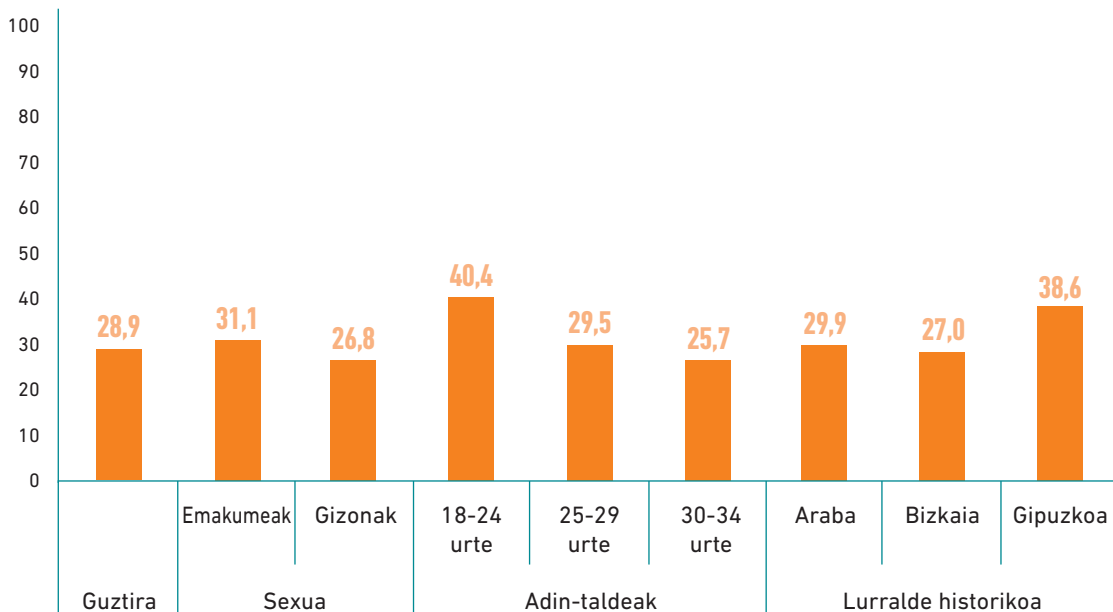
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko dakarren kostua Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



11. taula. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

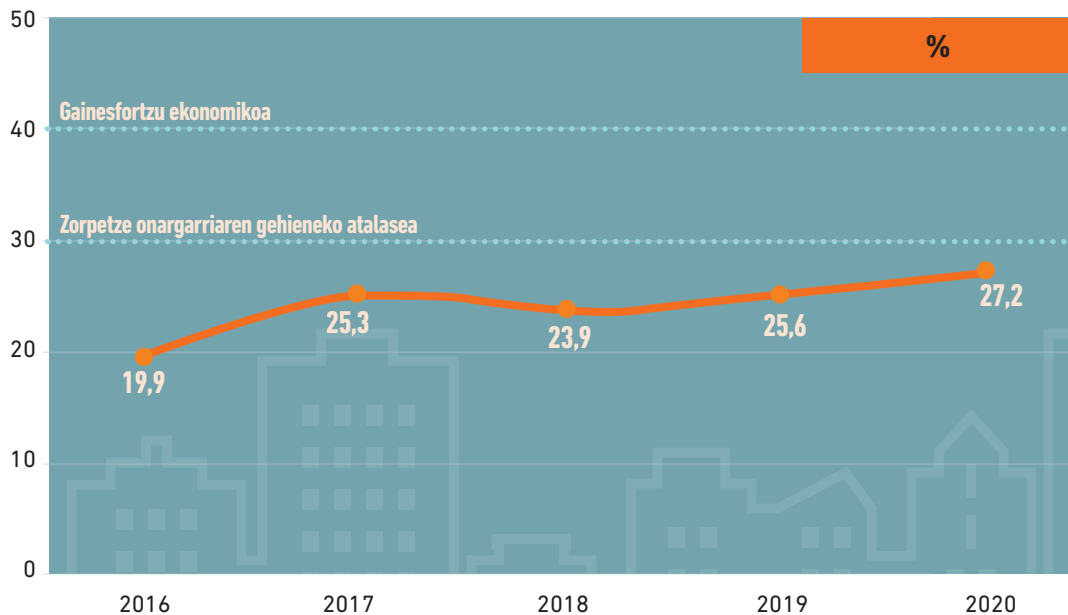
		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	31,6	28,3	30,2	34,2
	2017	31,3	29,6	30,0	32,2
	2018	32,2	32,9	32,6	33,5
	2019	31,0	31,6	30,6	37,7
	2020	28,9	29,9	27,0	38,6
Emakumeak 18-34 urte	2016	35,2	31,5	33,6	38,1
	2017	34,3	32,5	33,0	35,4
	2018	35,7	35,7	36,1	37,1
	2019	34,3	34,0	33,8	41,6
	2020	31,1	33,0	29,0	41,5
Gizonak 18-34 urte	2016	29,4	26,3	28,1	31,9
	2017	28,9	27,4	27,8	29,8
	2018	30,3	29,8	30,6	31,5
	2019	29,8	29,3	29,4	36,2
	2020	26,8	28,4	25,0	35,7
18-24 urte	2016	46,9	41,9	44,7	50,8
	2017	45,6	43,2	43,8	47,0
	2018	46,7	45,8	47,3	48,6
	2019	43,1	43,9	42,5	52,3
	2020	40,4	41,8	37,7	53,9
25-29 urte	2016	34,8	31,2	33,2	37,7
	2017	34,3	32,5	32,9	35,4
	2018	34,3	35,1	34,7	35,7
	2019	32,2	32,8	31,8	39,1
	2020	29,5	30,5	27,6	39,4
30-34 urte	2016	29,6	26,5	28,2	32,0
	2017	29,2	27,6	28,0	30,1
	2018	30,0	30,7	30,4	31,2
	2019	28,3	28,9	27,9	34,4
	2020	25,7	26,6	24,8	35,4

12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

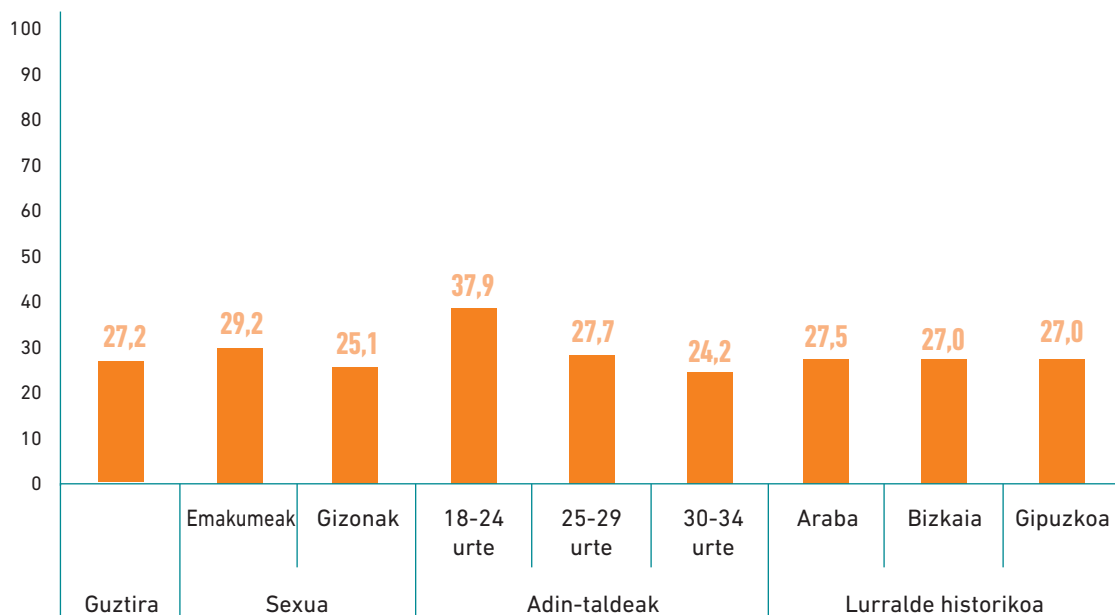
DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera Euskadin (%/soldata garbia)



Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko dakarren kostua Euskadin 2020an, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

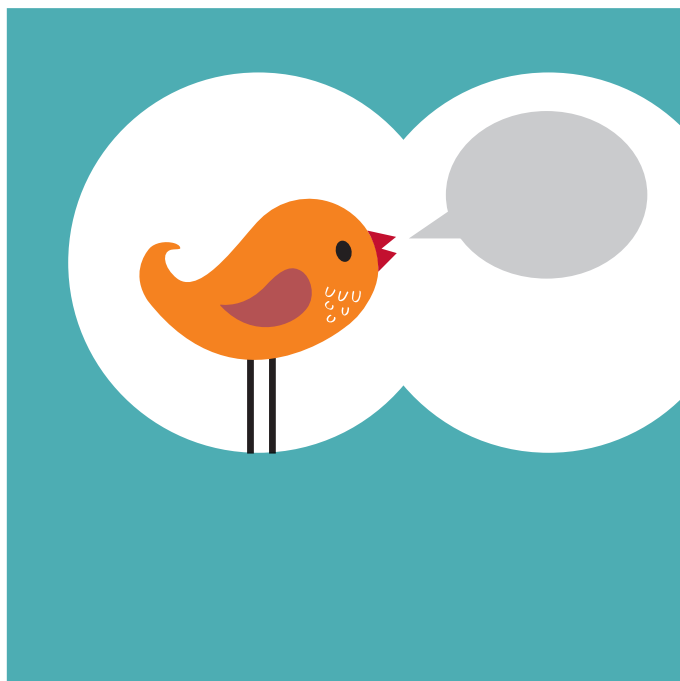


12. taula. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	19,9	19,9	19,8	20,1
	2017	25,3	25,3	25,1	25,6
	2018	23,9	24,9	23,7	23,7
	2019	25,6	26,6	25,4	25,4
	2020	27,2	27,5	27,0	27,0
Emakumeak 18-34 urte	2016	22,1	22,1	22,0	22,4
	2017	27,8	27,8	27,6	28,1
	2018	26,5	27,0	26,3	26,3
	2019	28,3	28,6	28,1	28,0
	2020	29,2	30,4	29,0	29,0
Gizonak 18-34 urte	2016	18,5	18,5	18,4	18,7
	2017	23,4	23,4	23,3	23,7
	2018	22,5	22,5	22,3	22,3
	2019	24,6	24,7	24,4	24,4
	2020	25,1	26,2	25,0	24,9
18-24 urte	2016	29,5	29,4	29,3	29,8
	2017	36,9	36,8	36,7	37,3
	2018	34,7	34,6	34,4	34,4
	2019	35,5	37,0	35,3	35,2
	2020	37,9	38,5	37,7	37,6
25-29 urte	2016	21,9	21,9	21,8	22,2
	2017	27,8	27,7	27,6	28,1
	2018	25,5	26,5	25,3	25,3
	2019	26,6	27,7	26,4	26,4
	2020	27,7	28,1	27,6	27,5
30-34 urte	2016	18,6	18,6	18,5	18,8
	2017	23,6	23,6	23,5	23,9
	2018	22,3	23,2	22,1	22,1
	2019	23,3	24,3	23,2	23,2
	2020	24,2	24,5	24,8	24,7



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA OBSERVATORIO VASCO
DE LA JUVENTUD



Eraitza
esanguratsuenak



Jarraian, ikerketa honetan aztertu diren 12 adierazleetako bakoitzaren emaitzak azalduko ditugu. Txosten honetako emaitzak irakurtzerakoan kontuan izan behar da adierazleak eratzeak abstrakzio- eta sinplifikazio-eraketak eskatzen dituela; beraz, ezin dira kasu indibidualak identifikatu. Bi hipotesi hartzen dira aintzat: alde batetik, gazteak batez besteko soldata jasotzen duela eta, bestetik, erosten edo alokatzen diren etxebizitzak batez besteko prezioan (merkatu libreko batez besteko prezioan edota etxebizitza babestuen batez besteko prezioan, kasuaren arabera) eskuratzen direla. Hau da, soldaten desberdintasunak, bai eta etxebizitzaren ezaugarrien arabera (etxebizitza mota, kokalekua, kontserbazio-egoera...) duten prezioen desberdintasunak ere alde batera uzten dira. Baina hori da, izan ere, adierazle hauen indarra eta balioa, hau da, gazte batek, berak bakarrik, etxebizitza erosteko edo alokatzeko dituen ahalbide ekonomikoak modu laburtuan definitu ditzaketela, denboran zehar eta eremu geografiko ezberdinetan aztertu eta konparatzeko.

Era berean, azpimarratu behar da etxebizitza eskuratzeko orduan diruak bakarrik ez duela baldintzatzen (hau da, soldata eta etxebizitzaren prezioak), prozesu horretan etxebizitzaren eskaintza, gazteen lan-ibilbideek eta bankuak hipoteka-maileguak (eta honen baldintzak) emateko erraztasunak ere, besteak beste, parte hartzen baitute. Hala ere, bi faktore nagusi horiek, lan-merkatuak eta etxebizitzaren merkatuak, nola eboluzionatzen duten aztertzeak laguntzen du ulertzen gazteek zer zailtasun objektibo dituzten familia-etxetik irtetea erabakitzen dutenean.

Gainera, 2020ko datuak testuinguruan kokatzeko, kontuan izan behar da COVID-19aren pandemiaren etorrerarekin, eta osasun-arlokoak ez diren esparruetan (lan-merkatua, higiezinaren merkatua, mugikortasun-jarraibideak, familia-estrategiak, bizigarritasun-baldintzak...) ekarri dituen ondorioekin, 2020an hautsi egin direla aurreko urteetan garatzen ari ziren zenbait jarraibide.

Gazteak izan dira pandemiak eragindako krisi sozioekonomikoaren ondorio larrienak izan dituzten kolektiboetako bat, aurreko urteetatik gazteek zuten kalteberatasun handiagoa dela eta. Lanaren ikuspegitik, eragin hori honetako honetan gauzatu da: lan-merkatuko paralisaren aldirik gorenean eta Enpleguaren Aldi Baterako Erregulazioko Espedienteen (ERTE) estaldurarik handienean, 2021eko martxoa eta ekaina bitartean, hain zuzen ere ², gazteak izan ziren langabeziaren bat-bateko gehikuntzak gehien kaltetu zituenak, eta, era berean, proportzionalki, gazteek jaso ahal izan zituzten gehien aldi baterako lan-erregulazioen eraginpeko pertsonentzat aurreikusitako laguntzak, alde aurretik langabezia-prestazioak jasotzea eragozten zieten baldintzak malgututa³. Gainera, enpleguari eutsi zioten gazteen artean, soldatak % 2,8 murriztu ziren termino garbietan⁴.

Bestalde, Euskadin etxebizitza librearen prezioa urtean % 5,7 igo zen salerosketen kasuan, eta % 3,4 alokairu-errenten kasuan.

Horrek guztiak gazteen emantzipatzeko gaitasunaren beheranzko joera bizkortu zuen, baita enpleguaren sorrera urteko bigarren erdian suspertzen hasi zenean ere. Euskadiko 18 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio-tasa % 35,1ekoa izan zen 2020an (2019an baino ehuneko 3,4 puntu txikiagoa).

² Estatuko Enplegu Zerbitzu Publikoaren (SEPE) datuen arabera, 2020ko ekainean Euskadin 60.276 pertsona zeuden kotizaziopeko enplegu-prestazioaren onuradun, aldi baterako lan-erregulazio baten ondorioz etendura eta langabezia partzialagatik. Urtebete geroago, 2021eko ekainean, 1.383 pertsona baino ez.

³ INSTITUTO DE LA JUVENTUD eta CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (2020). Juventud en riesgo. Análisis de las consecuencias socioeconómicas de la COVID-19 sobre la población joven en España. Informe 2 [linean]. Hemen eskuragarri: <<http://www.injuve.es/observatorio/formacion-empleo-y-vivienda/consecuencias-economicas-covid-19-en-la-juventud-informe-2>> [Kontsulta: 2021/09/28].

⁴ Beherakada horretan, Estatistikako Institutu Nazionalak (INE) azpimarratu zuen bezala, eragina izan zuen ERTEK eragindako pertsona landunek jaso zituzten prestazioak ez zirela soldata gisa zenbatu. Ikus. <<https://www.ine.es/daco/daco42/etcl/etcl0220.pdf>> [Kontsulta: 2021/09/27].

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

2020 ez zen urte aproposa izan gazte batentzat etxebizitza libre bat erosteko. Lan-testuinguru negatiboari, termino garbietan soldata-murrizketa ekarri zuenari, Euskadin etxebizitza librearen prezioaren igoera gehitu behar zaio. Horren ondorioz, etxebizitza libre bat erosteak dakarren kostu ekonomikoa, hau da, gazte batek etxebizitza libre bat erosteko kontratatutako hipotekaren lehen kuota ordaintzeko erabili beharko lukeen soldataren ehunekoa % 58,7 izan zen, 2019an baino ia hiru puntu altuagoa (% 55,8 izan zen 2019an), eta hori kontuan hartu gabe, beste gastu gehigarriak, hala nola, sarreraren zenbatekoa ordaintzeko alde aurreko aurrezkiak; izan ere, gazte asko etxebizitza eskuratzeko edozein saio egitetik kanpo geratzen dira aurrezkiak ez izanagatik.

Jakina, soldata txikiak dituzten kolektiboek (eta, aldi berean, lan-merkatuan presentzia txikiagoa dutenek) are kostu handiagoa hartu beharko lukete beren gain etxebizitza libre bat erosteko: emakume gazteentzat, kostua soldata garbiaren % 63,0raino igoko litzateke, eta 18 eta 24 urte bitartekoentzat, berriz, % 81,9raino. Adinak gora egin ahala, batez besteko soldatek ere gora egiten dute eta etxebizitza libre bat jabetzan eskuratzeko kostua txikiagoa da, baina, hala ere, % 50etik gora mantentzen da.

Lurraldean araberako aldeak oso nabarmenak dira; Gipuzkoan, non etxebizitza librean batez besteko salerosketa-prezioak Euskadiko batez bestekoa baino handiagoak diren, gazteek beren soldataren % 66,9 bideratu beharko lukete etxebizitza libre bat erosteko hipoteka-kuota ordaintzera, eta Araban (non salgai dauden etxebizitzaren prezioak merkeagoak diren) soldataren % 48,6 bideratu beharko lukete.

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

Kasu honetan, gazte batek bere kabuz etxebizitza bat erosi ahal izateko, etxebizitza horrek izan beharko lukeen gehieneko prezioa kalkulatu da, betiere sinatutako hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeko gazte horrek hileko soldata garbiaren % 30 bidera dezan, eta ez gehiago. % 30eko muga hori ez da arbitrarioa, finantza-erakundeek mailegu-eskaera baten bideragarritasuna ebaluatzeko erabiltzen duten irizpideetako bat baita. Adierazle honek ez du aintzat hartzen etxebizitzaren benetako salneurria; aitzitik, balioespen teorikoa egiten du gazteen soldatak eta hipoteka-maileguen baldintzak kontuan hartuta.

2020an gazte batek finantzatu lezakeen gehieneko prezioa, gehiegi zorpetu gabe eta behar diren aurretiko berme guztiak dituela (aurretiko aurrezkiak, diru-sarreraren egonkortasuna, eta abar) oinarri hartuta, noski, 114.254 eurokoa izan da. Gehieneko salneurri onargarri hori 2018an eta 2019an izandakoen antzekoa da. Egonkortasun horrek harrigarria dirudi kontuan izanda 2020an hipoteken merkatuko interes-tasa efektiboak minimo historikoetara jaitsi direla, baina bat etorri dira etxebizitzaren prezioen igoerarekin eta soldata-jaitsierarekin. Beraz, ondorio praktikoetarako, bi elementu horiek konpentsatu egin dira bata bestearekin, eta erosketaren gehieneko prezio onargarria oso antzeko kopuruetan geratu da azken urteotan.

Gehieneko salneurri onargarriari dagokionez, ia ez dago alderik lurralde historikoen artean, soldaten arteko aldeak txikiak baitira eta finantzazio-baldintzak berdinak; baina badaude alde aipagarriak gizon eta emakumeen artean eta, bereziki, adin-taldeen artean, horien atzean soldaten ezberdintasunak baitaude; horrela, esaterako, 18 eta 24 urte bitarteko gazte soldatadun batek gehienez 81.804 euroko etxebizitza ordaindu ahal izango luke, baina 30 eta 34 urte bitarteko batek 128.506 euroko bat erosi lezake bere kabuz.

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

Nahiz eta gazte batek 2020an ordain lezakeen gehieneko prezio onargarria 2018. eta 2019. urteekiko egonkor mantendu den, etxebizitza libreen batez besteko salerosketa-prezioaren igoerak bi prezioen arteko aldea handitzea ekarri du. Zehazki, Euskadin, alde hori 100.000 eurotik gorakoa da 2020an (109.150 euro). Horrek gazteen bizitegi-bazterketa areagotzea ekar dezake, etxebizitzak garestitzen jarraitzen badute.

Lurralde historikoen arteko parekotasun eza oso nabaria da, oso alde handiak baitaude etxebizitza libreen salneurrien artean. Gipuzkoan merkaturako prezioaren eta gazte batek bere kabuz ordain lezakeenaren arteko aldea 141.506 eurotara iristen da. Alde hori Bizkaian gertatzen dena baino handiagoa da (97.303 euroko aldea dago Bizkaian) eta, batez ere, Araban baino askoz handiagoa (69.751 eurokoa azken hau).

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

Gazte batek etxebizitzaren merkatura sartzeko aukerak beste ikuspegi batetik neurtzeko asmoz, beste kalkulu hau egin da: zein soldata izan beharko lukeen gazte batek egungo merkatu librearen salneurria duen etxebizitza bat erosi ahal izateko, bere kabuz, hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeak soldata garbiaren % 30 bideratzea dakarkiola (eta ez gehiago) kontuan harturik. Gero, soldata teoriko hori jasotzen duenarekin (gazteen batez besteko soldatarekin) erkatu da. Hortik abiatuta, etxebizitza libre bat egungo merkatu-prezian eskuratu ahal izateko egungo soldata zer ehunekotan igo beharko litzatekeen zehaztu daiteke.

2020an, soldatapeko gazte baten soldata % 95,5 handiagoa izan beharko litzateke merkatu libreko etxebizitza, egungo prezioan, berak bakarrik erosi ahal izateko, hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeko gehienez bere soldata garbiaren % 30 bideratuko balu. Horrek esan nahi du egungo soldata bikoiztu egin beharko litzatekeela ia. 30 eta 34 urte bitarteko soldatapekoen kasuan ere (teorian batez bestekoa baino soldata handiagoa jasotzen dutenak) % 73,8 igo beharko litzateke bere soldata. 18-24 urteko soldatapeko gazteen kasuan, beharrezkoa den hazkundera % 173,1ekoa bezain kopuru sinesgaitzetara iristen da.

Emakumeen artean (gizonek baino batez besteko soldata txikiagoak izaten dituzte) eta Gipuzkoan (gainerako lurraldeetan baino etxebizitza garestiagoak dituzte, batez beste), beharrezko igoerak % 100etik gorakoak dira.

Zifra horiek lagungarriak dira ulertzeko zergatik diren hain gutxi bakarrik emantzipatzen diren gazteak.

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

Batez besteko soldata duen gazte batek etxebizitza libre bat jabetzan bilatzea erabakitzen badu, dauden eskaintza gehienak bere irismenetik kanpo daudela ikusten du. Egoera hori jasotzen dute aurreko adierazleek. Beste aukera bat, erosketari uko egin gabe, azalera txikiagoko etxebizitzak eskuratzea da, guztizko prezio txikiagoa izaten baitute (ez metro koadroko).

Gehieneko azalera onargarria kalkulatzeko erlazioan jartzen dira, alde batetik, merkatu librean etxebizitzek duten batez besteko salneurria (metro koadroko) eta, bestetik, gazteen batez besteko soldata. Horrela, posible da ezartzea zenbateko azalera izan beharko lukeen, gehienez, etxebizitza batek, soldatapeko gazte batek erosi ahal izateko, hipoteka-mailaguaren lehen hilerokoa ordaintzera soldata garbiaren % 30 bideratuz gero.

2020an, etxebizitza librean prezioen igoeraren ondorioz, erosteko gehieneko azalera onargarriak behera egiten jarraitu du Euskadin, eta 45,8 m²-koa izan da. Tamaina horretako etxebizitzak ez dira ohikoak merkatu librean.

Lurralde historikoen arteko aldeak nabariak dira: Araban gazte batek, bere kabuz, 64,6 m²-ko etxebizitza eros lezake egungo salneurrian, Bizkaian 47,8 m²-ko etxebizitza eta Gipuzkoan eros lezakeen etxebizitza ez litzateke 40 m²-tara iritsiko (38,6 m², hain zuzen ere).

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

Euskadiko merkatu librean saldu eta erosi diren etxebizitzek batez besteko azalera eraikiak ia ez du aldaketarik izan azken hamarkadan eta 2020an 93,4 m²-koa izan da. Konparatzen bada azalera hori gazte batek, hipotekaren lehen hilerokoa ordaintzeko bere soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe, eros lezakeenarekin (45,8 m² 2020an, aurreko adierazlean ikusi dugun moduan), antzeman dezakegu saltzen diren etxebizitzek batez besteko azaleraren eta gazte batek eros lezakeenaren arteko aldea 47,6 m²-koa dela.

Adierazle honen bilakaera negatiboa izan da, aldea handitu baita azken bost urteotan, 2016an 41,6 m²-koa izan zen eta 2020an 47,6 m²-koa.

Kolektiboen arabeko analisiak erakusten digu emakumeen artean, 25 urtetik beherakoen artean eta Gipuzkoan, bai eta Araban ere (azken lurralde honetan saldu eta erosten diren etxebizitzek tamaina batez bestekoa baino handiagoa izaten da), etxebizitza librean batez besteko azaleraren eta gazte batek bere kabuz eros lezakeen gehieneko azalera onargarriaren arteko aldeak 50 m²-koak baino handiagoak direla.

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

Merkatu librean etxebizitza alokatzeko kostua fidantzen batez besteko prezioaren arabera kalkulatu da, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (EMA) jasotzen dituen datuetatik abiatuta. Euskadin fidantzak gordailutzea nahitaezkoa da 2015eko irailaren 26tik aurrera formalizatutako ohiko erabilerako etxebizitza guztien alokairu-kontratu guztietarako, etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamendu guztietarako (sasoiko alokairuak barne) eta data horretatik aurrera egiten diren aurreko kontratuen berrikuspenetarako⁵.

2020an, gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren erdia baino gehiago (% 54,7) bideratu beharko luke alokairu-errenta ordaintzera. Kasu honetan lurralde historikoen arteko aldeak ez dira erosketan bezain nabarmenak, baina balioak gainzorpetzearen mugaren gaineratik daude, bai eta 30 eta 34 urte bitartekoen artean ere, nahiz eta hauek soldata handiagoak jaso. Gipuzkoak jarraitzen du izaten etxebizitza bat eskuratzeko esfortzurik handiena eskatzen duen lurraldea.

Gainera, gazte batek etxebizitza bat berak bakarrik alokatzeko egin behar duen ahalegin ekonomikoa handitu egin da azken urteetan, 2016an soldata garbiaren % 47,0 izatetik 2020an % 54,7 izatera igaro baita.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

Erosketaren hipotesiaren izenkieiak bezala, etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriak honakoa adierazten du: gazte batek hilean ordaindu ahal izango lukeena bere soldataren % 30 baino gehiago erabili gabe. Kasu honetan finantziario-baldintzek ez dutenez parte hartzen, adierazle honen balioa soldata garbiaren % 30 da, zuzenean eta, beraz, soldaten bilakaeraren arabera da.

Soldaten bilakaera negatiboa izan dela-eta, etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria jaitsi egin da 2020an, eta 400 eurotik behera dago (389 euro, zehazki). Adinean gora egin ahala, soldatek gora egiten dute, eta horrekin batera gehieneko errenta onargarria (30-34 urteko pertsonen artean 438 eurokoa litzateke, eta 25 urtetik beherako soldatapekoen artean, berriz, 279 eurokoa). Gizonek emakumeek baino errenta handixeagoi egin liezaiekete aurre.

Nolanahi ere, kolektibo guztien gehieneko errenta onargarria ez da iristen Euskadiko merkatu librearen batez besteko prezioetara, hurrengo adierazlean ikusiko dugun bezala.

⁵ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena [linean] Hemen eskuragarri: <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/eu/bopv2/datos/2015/06/1502853e.pdf> [Kontsulta: 2020/10/23]. Hala ere, "...fidantza jarri beharrik ez dute izango administrazio publikoek, haien erakunde autonomoek, zuzenbide publikoko entitateek eta administrazioen mendeko gainerako erakunde publikoek eta alokatzeetan bitartekari-lana egiten duten titulartasun publikoko entitateek, errentatzaile gisa jarduten direnean babes publikoko etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen errentamendua dela-eta, edo onura publikoko edo interes sozialeko deklaraturako irabazi-asmorik gabeko entitateei errentan emandako lokalak direla-eta" (54.2. artikulua).

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

Etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren jaitzierak bat egiten du merkatu librean alokairu-prezioek izan duten goranzko joerarekin, eta horrek esan nahi du handitu egin dela gazte batek gehienez ordain lezakeen errentaren eta merkatu libreko batez besteko errentaren arteko aldea. Alde hori bost urtean 229 eurokoa izatetik (2016an) 320 eurokoa izatera (2020an) igaro da. Izan ere, urtebetean, 2019tik 2020ra, alde hori % 12,3 handitu da.

Gipuzkoan aldea batez bestekoa baino handiagoa da, 341 eurokoa, hain zuzen ere. Aitzitik, Araban 246 eurokoa izan da eta Bizkaian 310 eurokoa. Ordain daitekeenaren eta ordaindu behar denaren arteko alderik handiena 25 urtetik beherakoek jasaten dute; horien artean aldea 431 eurokoa baita.

10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera

Adierazle honek haxe adierazten du: zenbat igo beharko litzatekeen gazteen batez besteko soldata, hilean horren % 30 baino gehiago erabili gabe, merkatuko prezioan etxebizitza bat alokatu ahal izateko bere kabuz. Euskadin, 2020an, 18 eta 34 urte bitarteko soldatapeko gazteen kasuan igoera hori % 82,4-koa izan beharko litzateke (2019an baino 11,2 puntu handiagoa eta 2016an baino 25,7 puntu handiagoa, alokairuen prezioaren igoeraren eta soldaten jaitzieraren efektu konbinatua dela eta).

Gipuzkoan gazteen batez besteko soldatak % 86,9ko igoera izan beharko luke beren kabuz etxebizitza bat alokatu ahal izateko, merkatuko prezioan eta soldata garbiaren % 30 baino gehiago bideratu barik; Arabako gazteen soldatak, aldiz, % 64,0ko igoera izan beharko luke. 18 eta 24 urte bitartekoen artean beharrezko igoera hori % 100 baino handiagoa litzateke (% 154,7, hain zuzen ere).

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

Euskadin etxebizitza babestu bat eskuratzeko finantziazio-baldintzak merkatu librera jota eskura daitezkeenak baino askoz lagungarriagoak dira gazteentzat. 2020an, Euskadin, 18 eta 34 urte bitarteko gazte batentzat pisu babestua erosteko kostua % 28,9koa da, hau da, hilerok bere soldata garbiaren ehuneko hori bideratu beharko luke hipotekaren kuota ordaintzera. Ehuneko hori etxebizitza librea erosteko kostuarena baino 30 puntu txikiagoa da ia eta, gainera, zorpetzeko gomendatutako gehieneko mugaren azpitik dago (soldataren % 30ean ezartzen da muga hori).

Kasu honetan ere badaude alde batzuk lurralde historikoen, sexuaren edo adin-taldearen arabera. Gipuzkoako gazteek, emakumeek eta 25 urtetik beherakoek dituzte, berriro ere, zailtasunik handienak, beraien kasuetan, etxebizitza eskuratzeko kostuak % 30etik gorakoak direlako, baina, hala ere, kostu horiek etxebizitza librea eskuratzearen inguruko adierazleek erakusten dituztenak baino askoz txikiagoak dira.

Hala ere, gazte batek 2020an etxebizitza babestu bat erosteko dituen benetako aukeren inguruko emaitzak testuinguruan kokatzeko, kontuan izan behar da, maila makroekonomikoan, oro har, eta eraikuntza-sektorean, hain zuzen ere, 2020. urtea bereziki nahasia izan zela, alarma-egoera indarrean egon zen bitartean funtsezkoak ez ziren jardueren paralisia zela eta. Hala, urtea ixtean, eraikitako etxebizitza babestuen bolumen osoa nabarmen jaitsi zen 2019arekin alderatuta, urte batetik bestera hasitako obrak % 38,3 eta amaitutako obrak % 58,2 murriztu baitziren, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak hasitako eta amaitutako etxebizitzaren estatistikan ikus daitekeenez⁶. Izan ere, 2020an, Euskadi mailan, Etxebidek (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak) esleitutako etxebizitzaren minimoa lortu zen 2007tik (seriearen hasiera-urtea), inskribatutako 100 eskaerako⁷.

Beraz, nahiz eta jabetzako etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuak soldataren % 30 baino gutxiago erabiltzea ekarriko lukeen, eta, beraz, gazteentzat eskuragarritzat jotzen den, oso gutxi dira gazteek eskuratu ahal izango lituzketen etxebizitza babestuak. Hori guztia kontuan hartu gabe gazteek ia ez dutela aurretiazko aurrezkoa eta beren diru-sarrerak, zeinekin hipoteka-mailegu baten ordainketa jarraituari aurre egin, ezegonkorak izaten direla; beraz, salerosketa-erregimeneko etxebizitza babestuak ere aukera gutxi ekar ditzake, nahiz eta merkatu librean nagusi diren baldintzekin alderatuta onuragarriagoa izan.

12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

Etxebizitza babestu bat alokatzea da Euskadiko 18 eta 34 urte bitarteko gazte baten ahalbide ekonomikoetara hobekien moldatzen den aukera; 2020an etxebizitza babestu baten alokairu-errenta ordaintzeak gazteen batez besteko soldata garbiaren % 27,2 bideratzea eskatuko luke. Kostu hori 25 urtetik beherakoen artean bakarrik dago % 30etik gora.

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

Etxebizitza librea edo babestua alokatzeko kostuen arteko aldea ia 30 puntukoa da, erosketaren kasuan gertatzen den bezala.

Hala ere, erosketarekin gertatzen den bezala, eragozpenik handiena ez datza hainbeste ekarriko lukeen ahalegin ekonomikoan, baizik eta eskuragarri dauden alokairuko etxebizitza babestu sozialen kopuruan.

⁶ Etxebizitza Behatokia: hasi eta amaitutako etxebizitzaren estatistikak [linean] Hemen eskuragarri: <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse121x/eu/> [Kontsulta: 2021/10/01].

⁷ Open data Euskadi: Udalerrietako iraunkortasun adierazleak: Etxebidek azken hiru urteetan adjudikatu dituen etxebizitza babestuak (BOE) egindako 100 eskariko [linean] Hemen eskuragarri: https://opendata.euskadi.eus/w79-dataset/eu/contenidos/estadistica/udalmap_indicador_163/eu_def/adjuntos/indicador.shtml [Kontsulta: 2021/10/01].

Laburbilduz

Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua, hau da, 18 eta 34 urte bitarteko gazte batek merkatu librean etxebizitza bat erosteko hipotekaren kuota ordaintzera bideratu beharko lukeen soldata garbiaren proportzioa, handitu egin da 2019tik 2020ra.

Etxebizitza librea alokatzeko kostua erosteko kostuaren antzekoa da, eta horrek ere goranzko joera izan du.

Erosteke zein alokatzeko, gazteak bere soldataren erdia baino gehiago bideratu beharko luke etxebizitza ordaintzera.

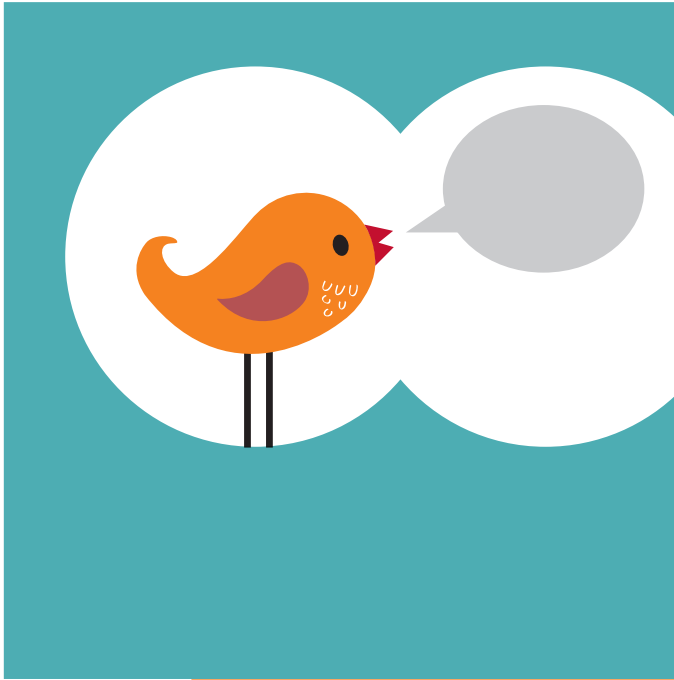
Etxebizitza babestuak, jabetzan zein alokairuan, eskuratze-kostu onargarriagoak dakartza soldatapeko gazteentzat. Teorian, aukera ematen die bakarrik emantzipatu nahi duten gazteei beren kontura bizitzeko gainzorpetzeko arriskurik gabe.

Gipuzkoako gazteak dira kosturik handienak dituztenak merkatu libreran joz gero, batez ere, erosi nahi badute, etxebizitza libreak garestiagoak baitira lurralde horretan.

Adinean gora egin ahala soldatak igo egiten dira, eta, ondorioz, etxebizitza eskuratzeko kostua txikiagoa izaten da, bai erostea aukeratzen bada, bai alokatzea nahiago bada. Hala ere, merkatu libreak 30 eta 34 urte bitarteko pertsonak ere gehiegizko zorpetze-egoeran jartzen ditu etxebizitza ordaintzeko.

Bestetik, gizonen eta emakumeen arteko soldata-aldeak direla eta, emakumeek aukera gutxiago dituzte bakarrik emantzipatzeko.

I. Eranskina



Adierazleak
eratzeko
erabilitako
datuak



1. 18-34 urte bitarteko gazte soldatadunen batez besteko hileko soldata garbia, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-34 urte	2016	1.347	1.350	1.356	1.332
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346
	2020	1.297	1.279	1.305	1.307
Emakumeak 18-34 urte	2016	1.210	1.213	1.219	1.196
	2017	1.185	1.187	1.193	1.171
	2018	1.204	1.182	1.212	1.213
	2019	1.209	1.194	1.218	1.219
	2020	1.207	1.159	1.215	1.216
Gizonak 18-34 urte	2016	1.447	1.449	1.457	1.430
	2017	1.407	1.409	1.416	1.390
	2018	1.419	1.416	1.429	1.431
	2019	1.391	1.385	1.401	1.402
	2020	1.401	1.345	1.410	1.412
18-24 urte	2016	909	911	915	898
	2017	892	894	898	882
	2018	920	921	926	927
	2019	962	924	968	970
	2020	928	916	935	936
25-29 urte	2016	1.223	1.226	1.232	1.209
	2017	1.186	1.188	1.194	1.172
	2018	1.252	1.203	1.261	1.262
	2019	1.286	1.235	1.295	1.296
	2020	1.270	1.253	1.278	1.280
30-34 urte	2016	1.441	1.443	1.451	1.424
	2017	1.394	1.396	1.403	1.378
	2018	1.433	1.376	1.442	1.444
	2019	1.464	1.406	1.474	1.475
	2020	1.458	1.439	1.422	1.423

Iturria: guk geuk osatu dugu, Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistikako (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkestako (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkestako (SEUI), Bizibaldintzei buruzko Inkestako (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkestako (BAI) datuak eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistikaren datuak oinarri hartuta.

2. Hipoteken interes-tasak eta amortizazio-epeak

Etxebizitza librea

	Hipoteka-maileguen interes-tasa (%)	Etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-mailegu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteak)
2016	2,0	277
2017	1,9	280
2018	1,9	283
2019	1,9	283
2020	1,7	287

Iturria: Espainiako Bankua eta Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa.

Etxebizitza babestua

	Babes publikoko etxebizitza bat erosteko etxebizitzaren prezioaren % 80 gainditzen ez duen hipoteka-maileguen urteko interes-tasa efektiboa (%)	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2016	2,1	360
2017	1,8	360
2018	1,8	360
2019	1,6	360
2020	0,8	360

Iturria: guk geuk osatu dugu, Etxebidek (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak) argitaratutako interes-tasa efektiboak kontuan izanik eta amortizazio-epeen estimazioa eginez.

3. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren m²-ko batez besteko salneurria (eurotan / eraikitako metro koadroko)

Etxebizitza librea*

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	2.247	1.564	2.173	2.663
2017	2.279	1.628	2.161	2.792
2018	2.316	1.672	2.233	2.769
2019	2.403	1.733	2.304	2.869
2020	2.496	1.745	2.405	2.984

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira.
Iturria: Notariorzaren Kontseilu Nagusia.

Etxebizitza babestua**

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	1.861	1.522	1.896	2.082
2017	1.873	1.569	1.947	2.082
2018	1.859	1.670	1.968	2.246
2019	1.860	1.688	1.946	2.411
2020	1.833	1.681	1.891	2.660

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira.
Iturria: Notariorzaren Kontseilu Nagusia.

4. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren batez besteko salneurria (eurotan / etxebizitza osoa)

Etxebizitza librea*

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	201.321	153.968	197.167	226.410
2017	202.483	159.191	193.029	235.610
2018	205.234	162.635	200.006	231.163
2019	211.434	169.760	203.676	239.369
2020	223.404	182.474	212.324	256.658

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira. Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

Etxebizitza babestua**

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	142.073	127.391	136.434	152.094
2017	140.556	133.315	135.854	143.207
2018	148.759	145.997	151.528	155.804
2019	147.132	144.013	146.196	180.153
2020	150.272	153.328	141.226	202.129

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira. Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

5. Saldutako etxebizitza libreen eta babestuen eraikitako batez besteko azalera (m²-tan)

Etxebizitza librea*

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	91,7	103,0	92,6	85,9
2017	91,5	105,1	91,9	85,1
2018	91,6	106,2	92,6	84,2
2019	90,4	104,8	90,5	84,7
2020	93,4	116,3	90,6	88,7

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira.
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

Etxebizitza babestua**

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	76,4	84,1	73,8	74,7
2017	75,0	85,3	71,6	71,9
2018	80,0	87,5	77,9	71,5
2019	79,1	85,6	76,6	75,7
2020	82,0	91,3	76,5	76,7

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira.
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

6. Etxebizitza libreen eta babestuen batez besteko hileko alokairu-errenta (eurotan)

Etxebizitza librea

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	633	548	647	650
2017	643	562	654	661
2018	667	592	672	690
2019	686	620	685	712
2020*	709	629	701	733

* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME).

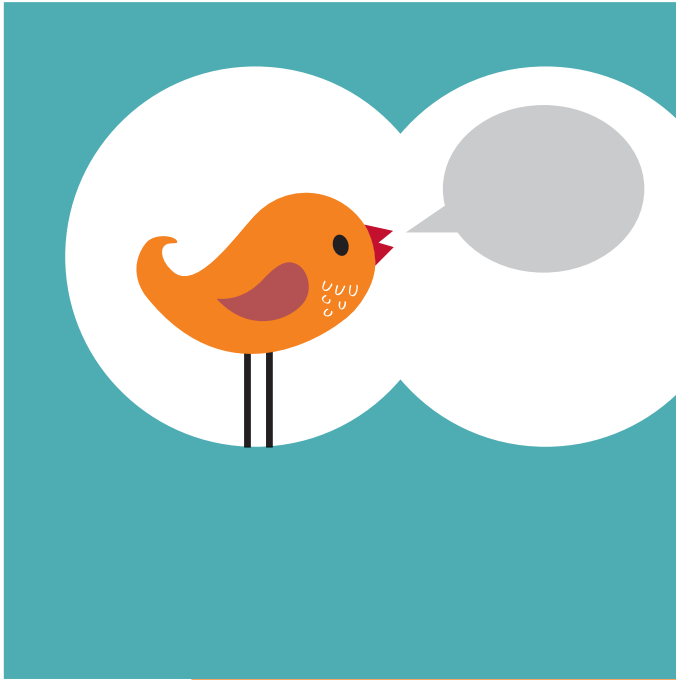
Etxebizitza babestua**

	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	268	268	268	268
2017	329	329	329	329
2018	319	319	319	319
2019	342	342	342	342
2020	352	352	352	352

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira. Gainera, kontuan izan behar da alokairuaren prezioa aldatu egiten dela etxebizitza soziala edo babestua den kontuan hartuta, baita errentarien diru-sarrerren mailaren arabera ere; izan ere, Eusko Jaurlaritzaren jabetzakoak diren edo bitartekaritza-programen parte diren etxebizitzetan, gehieneko muga bat ezartzen da, hileko errentak ezin baitu gainditu errentarien familia-unitateen diru-sarrerren % 30.

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta (HEI). Inkesta honek ez du ematen pisu babestuei dagokienean lurralde historikoan araberako daturik; beraz, lurralde historiko bakoitzari EAEko batez besteko balioa esleitu zaio.

II. Eranskina



Datuen
iturriak eta
metodologia
oharrak



Adierazleak eratzeko erabilitako datuen iturria

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

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

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

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

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

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

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.

- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

- Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

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

- Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

10. **Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera**

- Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

11. **Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua**

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza babestuen salerosketa-prezioak jakiteko.
- Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua, Euskadin babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko aplikazioak daitezkeen interes-tasa efektiboak jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

12. **Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua**

- Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta (HEI), Euskadiko alokairu-etxebizitza babestuen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

Erabilitako iturriei buruzko metodologia-oharrak

Ikerketa honetan osatu eta aztertu dira Euskadiko gazteek etxebizitzaren merkatu librea eta etxebizitza babestuenera sartzeko dituzten ahalbide ekonomikoen azkenaldiko bilakaerari buruzko adierazleak. Baina beharrezkoa da aurretiazko metodologia-lan bat gauzatzea: iturri desberdinak uztartu behar dira eta neurrirako ustiaketak egin eta teoria-eta metodologia-arloko zenbait erabaki hartu eta horrela, adierazleak finkatzeko datuak lortuko ditugu.

Jarraian erabilitako iturrietatik zer datu erauzi diren azalduko da.

1. Espainiako Bankua

Datua: etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko interes-tasak.

Oharrak: hileko balio guztien urteko batez bestekoa erabili da.

2. Notarioritzaren Kontseilu Nagusia

Datua: notario aurrean erregistratutako salerosketetan jasotako prezioa.

Oharrak: notario-prezioa ez dator bat eskaintza-prezioarekin, tasazio-prezioarekin edo eragiketaren azken prezioarekin (balitekeelako ezer "beltzean" ordaindu izana); bai, aitzitik, zerga-ondorioetarako aitortzen den prezioarekin. Notarioritzaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak zuzenean ematen ditu honako datu hauek: prezioa guztira, prezioa metro koadroko eta etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia, etxebizitza libreen, babestuen, pisuen eta familia bakarreko etxebizitzaren artean bereizirik. Etxebizitza babestuen kasuan, pisu babestuen prezioa jakin daiteke soilik (ez dira barnean sartzen familia bakarreko etxebizitza babestuak, baina etxebizitza babestuei dagokienez oso gutxi dira horrelakoak). Notarioritzaren Kontseilu Nagusiak ez duenez zuzenean argitaratzen tipologia batzuen batez besteko prezioa, balio hori honela zenbatetsi da: ezagutzen diren tipologia baten batez besteko prezioa eta batez besteko prezio orokorraren arteko aldea kalkulatu da eta, ondoren, erregistratutako salerosketen arabera haztatu da.

3. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa

Datua: etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-mailegu berrien iraunaldia, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen dena.

Oharrak: etxebizitza babestuari dagokionez, 30 urteko amortizazio-epe bakarra aplikatu da.

4. Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak saila

— Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)

Datua: Euskadin alokairuko etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, gordailututako fidantzetatik abiatuta.

Oharrak: alokairu-fidantzen gordailua ustiatzearen emaitza da, zeina nahitaezkoa baita 2016ko irailaren 26tik aurrera, ohiko erabilerako etxebizitzaren (hau da, urtebetetik gorako iraupeneko etxebizitzaren) eta sasoiko etxebizitzaren errentamendu guztietarako, bai eta data horren ondoren egindako aurreko kontratuen berrikuspenerako ere.

— Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta (HEI)

Datua: alokairuko etxebizitza babestuen hileko batez besteko errenta Euskadin.

Oharrak: etxebizitzak eskaintzen dituzten sustatzaileei (bost etxebizitzatik gorako sustapenak) eta higiezinaren jabetza-agenteei egindako inkesten emaitzak dira. Euskadiko batez besteko balioa bakarrik argitaratu da; beraz, balio hori hiru lurralde historikoei aplikatu zaie.

5. Etxebide – Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua

Datua: etxebizitza publikoa erostean aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboak.

Oharrak: Babes publikoko etxebizitzaren erosketan aplikatu beharreko interes-tasa efektiboa da, betiere finantzaketak ez badu gairatzen etxebizitzaren eta hari atxikitakoen prezioaren % 80, urtearen eta indarrean dagoen hitzarmenaren arabera.

6. Eustat – Euskal Estatistika Erakundea: Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika

Datua: biztanleria landunaren batez besteko errenta pertsonala.

Oharrak: Lurralde historiko bakoitzeko Euskadiko batez bestekoarekiko soldata-aldea eguneratzeko, 2018tik aurrera Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistikako "lan-errentetatik" ondorioztatzen diren marjinak hartu dira.

7. Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

— Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE)

Datua: soldata-kostua, guztira.

Oharrak: soldata-kostuak barne hartzen ditu inoren kontura egindako lanagatik langileek dirutan eta jenerotan jasotzen dituzten hartzeko ekonomiko guztiak, bai benetan egindako lana ordaintzeko direnean, edozein dela ere ordainketa-modua, bai lanekotzat zenbatzen diren atsedenaldirik ordaintzeko direnean ere. Barne sartu dira, hortaz, aparteko ordainsariak eta balizko gehigarriak ere, eta lau hiruhileroko batez bestekoa kalkulatu da.

LKHEak ez du probintzien daturik eskaintzen. Lurraldeen arabera soldata-diferentziak Soldata Egiturari buruzko Inkestatik lortu dira (ikus hurrengo idazpurua).

— Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI)

Datua: urteko batez besteko irabazia langile bakoitzeko.

Oharrak: SEIak aukera ematen du adinaren, sexuaren eta lurralde historikoen arabera xehatzeko LKHEko batez besteko soldata. SEIa lau urtez behingo inkesta oso batek (azkenekoak 2014koa eta 2018koa) eta tarteko eta ondorengo urteei dagozkien urteroko inkestek osatzen dute, zeinek zenbatespenak egiten baitituzte, Gizarte Segurantzako Afiliazio Fitxategi Nagusia, PFEZaren 190 Ereduko aitortpenak eta Lan Kostuei buruzko Hiruhileroko Estatistika oinarri harturik. Urteko soldata gordinen adinaren eta sexuaren arabera dauden diferentziak, SEIkoak, LKHEko soldata-kostuaren guztizkoari aplikatzen zaizkio.

18-34 urte bitarteko gazteen guztizkoaren batez besteko soldata kalkulatzeko, hiru adin-tartean (18-24 urte, 25-29 urte eta 30-34 urte) batez besteko haztatua egin da, Biztanleria Aktiboaren Inkestaren arabera adin-tarte bakoitzean dagoen soldatadun-kopurua erabiliz.

— Bizi-baldintzen Inkesta (EU-SILC)

Datua: soldata gordina soldata garbi bihurtzeko eredua.

Oharrak: EU-SILC Europar Batasun osoan egiten den inkesta bat da, zeinak biztanleriaren bizi-baldintzak aztertzen baititu, maila generikoan (osasuna, hezkuntza, etxebizitza, lana, diru-sarrerak, familia-harremanak...). Inkestaren ataletako batean, "soldatadunen errenta monetario edo kuasimonetario garbia eta gordina" jasotzen da, beti elkarrizketaren aurreko urteari dagokiona.

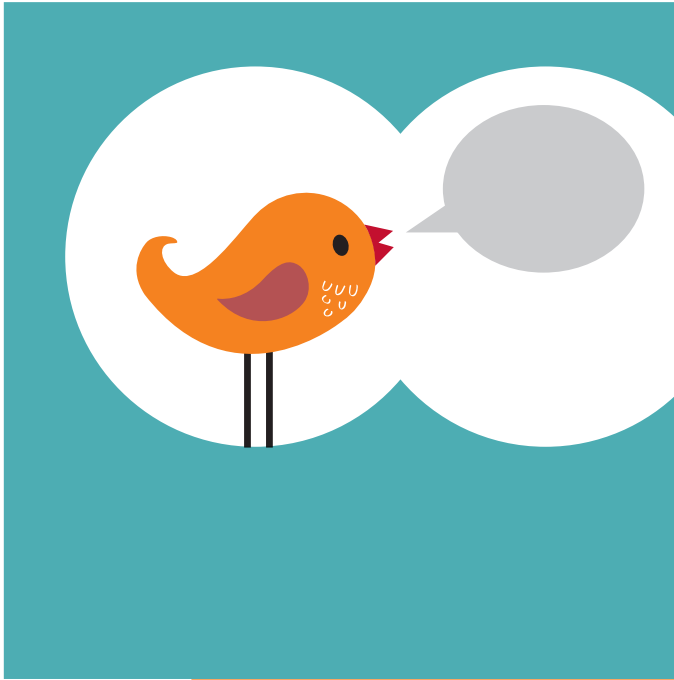
Errenta monetario edo kuasimonetarioa LKHEko soldata-kostuaren kontzeptuaren antzekoa da oso: enplegu-emaileak soldatapekoei ordaindu beharreko sarien aldagai monetarioari egiten dio erreferentzia. Barne hartzen du soldatapekoak (edo enplegatzaileak, haren izenean) gizarte-aseguruen sistemei nahiz agintaritzak fiskalei ordaindu beharreko gizarte-kotizazio eta errenta-gaineko zerga guztien balioa⁸. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean, errenta gordinaren eta garbiaren arteko aldea kalkulatu, eta errenta monetario garbiaren edo kuasimonetario gordinaren deziletan banatu da. Beraz, urte bakoitzean, soldata gordina soldata garbi bihurtzeko, soldata-tarteen arabera hamar bihurtzeko-koefiziente daude eskuragarri.

Txosten honetan erabili den batez besteko azken soldata kalkulatzeko, SEIko eta SEUIko adinaren eta sexuaren arabera diferentziak aplikatu zaizkio LKHEko soldata-kostuari, eta euro garbien zenbatekoa lortzeko bihurtzeko-koefizientea esleitu zaio; hain zuzen, EU-SILC inkestako errenta monetario edo kuasimonetarioaren dezilaren arabera dagokiona.

EU-SILC ikerketaren datuak, soldatei eta errentari dagozkionak, hain zuzen ere, elkarrizketak egin aurreko urtekoak izaten dira. Beraz, 2020 urteari dagozkion soldatak behin-behinekoak izango dira, 2022an 2021eko EU-SILC argitaratu arte.

⁸ ESTATISTIKA INSTITUTU NAZIONALA. *Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia*. Hemen eskuragarri: http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf [2020ko urriaren 23an egindako kontsulta]

III. Eranskina



Adierazleen
balioak 30
urtez azpiko
gazteen artean



1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	61,8	47,2	60,1	70,4
	2017	63,6	49,9	60,2	74,9
	2018	62,9	51,9	60,9	70,3
	2019	64,5	53,9	61,7	72,4
	2020	66,1	56,2	64,1	77,3
Emakumeak 18-29 urte	2016	67,7	51,6	65,8	77,0
	2017	68,3	53,6	64,7	80,4
	2018	68,5	56,5	66,3	76,6
	2019	69,9	58,5	66,9	78,6
	2020	73,8	60,1	69,6	84,1
Gizonak 18-29 urte	2016	57,9	44,2	56,3	65,9
	2017	59,1	46,4	56,0	69,6
	2018	57,6	47,5	55,7	64,3
	2019	59,4	49,6	56,8	66,7
	2020	60,8	51,7	57,4	69,3

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	97.682	97.858	98.345	96.549
	2017	95.475	95.647	96.123	94.368
	2018	97.939	94.066	98.597	98.709
	2019	98.395	94.504	99.056	99.168
	2020	101.363	97.355	99.448	99.561
Emakumeak 18-29 urte	2016	89.276	89.437	89.883	88.241
	2017	88.926	89.087	89.530	87.895
	2018	89.846	86.293	90.449	90.552
	2019	90.702	87.116	91.312	91.415
	2020	90.870	91.080	91.480	91.584
Gizonak 18-29 urte	2016	104.266	104.454	104.974	103.057
	2017	102.797	102.983	103.495	101.605
	2018	106.932	102.703	107.650	107.772
	2019	106.804	102.581	107.522	107.644
	2020	110.251	105.891	110.992	111.117

3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	103.639	56.110	98.822	129.861
	2017	107.008	63.544	96.906	141.242
	2018	107.295	68.569	101.409	132.454
	2019	113.039	75.256	104.620	140.201
	2020	122.041	85.119	112.876	157.097
Emakumeak 18-29 urte	2016	112.045	64.531	107.284	138.169
	2017	113.557	70.104	103.499	147.715
	2018	115.388	76.342	109.557	140.611
	2019	120.732	82.644	112.364	147.954
	2020	132.534	91.394	120.844	165.074
Gizonak 18-29 urte	2016	97.055	49.514	92.193	123.353
	2017	99.686	56.208	89.534	134.005
	2018	98.302	59.932	92.356	123.391
	2019	104.630	67.179	96.154	131.725
	2020	113.153	76.583	101.332	145.541

4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreren igoera 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	106,1	57,3	100,5	134,5
	2017	112,1	66,4	100,8	149,7
	2018	109,6	72,9	102,9	134,2
	2019	114,9	79,6	105,6	141,4
	2020	120,4	87,4	113,5	157,8
Emakumeak 18-29 urte	2016	125,5	72,2	119,4	156,6
	2017	127,7	78,7	115,6	168,1
	2018	128,4	88,5	121,1	155,3
	2019	133,1	94,9	123,1	161,8
	2020	145,8	100,3	132,1	180,2
Gizonak 18-29 urte	2016	93,1	47,4	87,8	119,7
	2017	97,0	54,6	86,5	131,9
	2018	91,9	58,4	85,8	114,5
	2019	98,0	65,5	89,4	122,4
	2020	102,6	72,3	91,3	131,0

5. Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	43,5	62,6	45,3	36,3
	2017	41,9	58,8	44,5	33,8
	2018	42,3	56,3	44,2	35,6
	2019	40,9	54,5	43,0	34,6
	2020	40,6	55,8	41,4	33,4
Emakumeak 18-29 urte	2016	39,7	57,2	41,4	33,1
	2017	39,0	54,7	41,4	31,5
	2018	38,8	51,6	40,5	32,7
	2019	37,7	50,3	39,6	31,9
	2020	36,4	52,2	38,0	30,7
Gizonak 18-29 urte	2016	46,4	66,8	48,3	38,7
	2017	45,1	63,3	47,9	36,4
	2018	46,2	61,4	48,2	38,9
	2019	44,4	59,2	46,7	37,5
	2020	44,2	60,7	46,2	37,2

6. Etxebizitza librearen batez besteko azalaren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	48,2	40,4	47,3	49,6
	2017	49,6	46,3	47,4	51,3
	2018	49,3	49,9	48,4	48,6
	2019	49,5	50,3	47,5	50,1
	2020	52,8	60,5	49,2	55,3
Emakumeak 18-29 urte	2016	52,0	45,8	51,2	52,8
	2017	52,5	50,4	50,5	53,6
	2018	52,8	54,6	52,1	51,5
	2019	52,7	54,5	50,9	52,8
	2020	57,0	64,1	52,6	58,0
Gizonak 18-29 urte	2016	45,3	36,2	44,3	47,2
	2017	46,4	41,8	44,0	48,7
	2018	45,4	44,8	44,4	45,3
	2019	46,0	45,6	43,8	47,2
	2020	49,2	55,6	44,4	51,5

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	54,2	46,8	55,0	56,3
	2017	57,0	49,8	57,6	59,3
	2018	58,1	53,7	58,1	59,6
	2019	59,3	55,8	58,9	61,1
	2020*	61,7	57,0	62,1	64,9
Emakumeak 18-29 urte	2016	59,3	51,2	60,1	61,6
	2017	61,2	53,5	61,8	63,7
	2018	63,3	58,5	63,3	65,0
	2019	64,4	60,6	63,9	66,3
	2020*	68,8	60,9	67,6	70,5
Gizonak 18-29 urte	2016	50,8	43,8	51,5	52,7
	2017	53,0	46,2	53,5	55,1
	2018	53,2	49,2	53,2	54,6
	2019	54,7	51,4	54,3	56,3
	2020*	56,7	52,4	55,7	58,1

* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	351	351	353	347
	2017	338	339	341	334
	2018	345	331	347	347
	2019	347	333	349	349
	2020	345	331	339	339
Emakumeak 18-29 urte	2016	320	321	323	317
	2017	315	316	317	311
	2018	316	304	318	319
	2019	320	307	322	322
	2020	309	310	311	312
Gizonak 18-29 urte	2016	374	375	377	370
	2017	364	365	367	360
	2018	376	361	379	379
	2019	376	361	379	379
	2020	375	361	378	378

9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	283	196	294	304
	2017	305	224	313	327
	2018	323	261	325	343
	2019	339	287	336	362
	2020*	364	298	363	394
Emakumeak 18-29 urte	2016	313	227	324	334
	2017	328	247	337	350
	2018	351	289	354	371
	2019	366	313	364	390
	2020*	400	319	390	421
Gizonak 18-29 urte	2016	259	173	270	280
	2017	279	198	287	301
	2018	291	231	293	311
	2019	309	258	307	332
	2020*	334	269	324	354

* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	80,6	55,9	83,2	87,6
	2017	90,1	66,0	92,0	97,7
	2018	93,7	79,0	93,7	98,7
	2019	97,8	86,1	96,4	103,7
	2020*	105,6	89,9	107,2	116,2
Emakumeak 18-29 urte	2016	97,6	70,6	100,5	105,3
	2017	104,1	78,2	106,1	112,3
	2018	111,1	95,1	111,1	116,6
	2019	114,5	101,9	113,1	121,0
	2020*	129,3	102,9	125,2	135,0
Gizonak 18-29 urte	2016	69,2	46,1	71,6	75,8
	2017	76,5	54,1	78,3	83,6
	2018	77,4	63,9	77,4	82,0
	2019	82,2	71,5	80,9	87,7
	2020*	89,0	74,6	85,6	93,7

* 2020ko datuak behin-behinekoak dira.

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	36,4	32,6	34,8	39,5
	2017	36,1	34,2	34,6	37,2
	2018	37,4	38,3	37,9	38,9
	2019	35,9	36,6	35,4	43,6
	2020	32,6	34,6	31,2	44,6
Emakumeak 18-29 urte	2016	39,9	35,7	38,0	43,2
	2017	38,7	36,7	37,2	39,9
	2018	40,8	41,7	41,3	42,4
	2019	38,9	39,7	38,4	47,3
	2020	36,4	37,0	33,9	48,5
Gizonak 18-29 urte	2016	34,1	30,6	32,6	37,0
	2017	33,5	31,7	32,2	34,5
	2018	34,3	35,0	34,7	35,6
	2019	33,0	33,7	32,6	40,1
	2020	30,0	31,8	28,0	40,0

12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

		Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Guztira 18-29 urte	2016	22,9	22,9	22,8	23,2
	2017	29,2	29,2	29,0	29,6
	2018	27,8	28,9	27,6	27,6
	2019	29,6	30,8	29,4	29,3
	2020	30,6	31,9	31,2	31,2
Emakumeak 18-29 urte	2016	25,1	25,0	24,9	25,4
	2017	31,4	31,3	31,2	31,7
	2018	30,3	31,5	30,1	30,0
	2019	32,1	33,4	31,9	31,8
	2020	34,2	34,1	33,9	33,9
Gizonak 18-29 urte	2016	21,5	21,4	21,3	21,7
	2017	27,1	27,1	26,9	27,4
	2018	25,4	26,5	25,3	25,2
	2019	27,2	28,4	27,1	27,0
	2020	28,1	29,3	28,0	27,9