

2021



El coste de la emancipación residencial en Euskadi

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Lehendakaritza
Presidencia



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA OBSERVATORIO VASCO
DE LA JUVENTUD

Edición:

Diciembre 2022

Internet:

www.observatoriojuventud.euskadi.eus

Autor:

Joffre López Oller

Coordinación:

Observatorio Vasco de la Juventud

Diseño y maquetación:

Observatorio Vasco de la Juventud



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

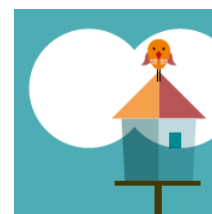
ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

Bloque I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

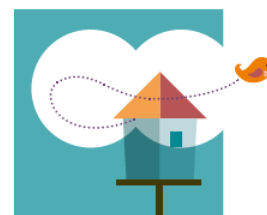
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima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



Bloque II:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

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



Bloque III:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

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



RESULTADOS MÁS DESTACADOS

Anexo I:

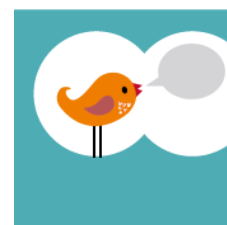
DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

Anexo II:

FUENTES DE LOS DATOS Y OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

Anexo III:

LOS VALORES DE LOS INDICADORES ENTRE LAS PERSONAS MENORES DE 30 AÑOS



Introducción

El acceso a una vivienda es uno de los aspectos que definen el logro de la autonomía en la juventud y el paso definitivo a la vida adulta. En esta colección se trata de cuantificar en indicadores el coste monetario que afrontan teóricamente las personas jóvenes para emanciparse en solitario. Y decimos teóricamente porque se basan en valores medios, independientemente de las casuísticas individuales.

Concretamente se calculan doce indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre y a la vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Los datos, y su evolución para el periodo 2016-2021 (esto es, tras la aprobación de la Ley de vivienda en 2015¹), se presentan para el conjunto de Euskadi y cada uno de sus territorios históricos, junto con la comparación con España. Además, se muestran desagregados por sexo y grupos de edad.

10 indicadores de acceso a la vivienda libre

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

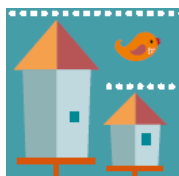


El coste de acceso a la vivienda libre, sea en propiedad o en alquiler, indica el esfuerzo económico que debería hacer una persona joven asalariada para hacer frente, en solitario, al pago de la primera cuota de la hipoteca o de la primera mensualidad de un alquiler a precio de mercado libre.

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



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



La **diferencia entre el precio de venta o la renta de alquiler de mercado y el precio máximo tolerable** permite detectar la brecha, en euros, entre el precio medio de los contratos de compraventa o de alquiler en el mercado libre y aquello a lo que puede acceder una persona joven asalariada en solitario, sin dedicar más del 30 % de su salario al pago de la vivienda.

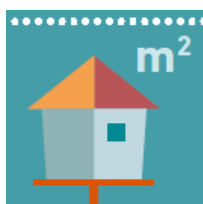
¹ Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda [en línea] Disponible en:

<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf> [Consulta: 10/10/2022]

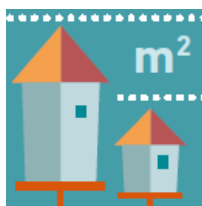


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda, de acuerdo a los precios medios de los contratos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

Los ocho indicadores relativos al coste de acceso a la vivienda libre (cuatro referidos a la compra y cuatro al alquiler) se complementan con dos más que se calculan únicamente para la vivienda en propiedad. Ambos hacen referencia a la superficie de la vivienda y no se obtienen en el caso del alquiler porque se desconoce, para cada uno de los años estudiados, el dato de la superficie media de las viviendas que se alquilan.



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



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

2 indicadores de acceso a la vivienda protegida

Estos indicadores ofrecen el contrapunto que suponen las políticas públicas de vivienda. La vivienda protegida, en propiedad o alquiler, constituye una ayuda para la emancipación de la juventud asalariada, ya que las condiciones de los pisos protegidos se adaptan mejor a sus posibilidades de financiación.



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

Otros datos

Además de estos indicadores, calculados para la juventud asalariada de 18 a 34 años, los anexos proporcionan información sobre los datos en los que se basan, aportan explicaciones relativas a las fuentes y a aspectos metodológicos a tener en cuenta y también dan cuenta de qué valores tendrían estos mismos indicadores si los calculamos solo para las personas menores de 30 años.

BLOQUE I



Indicadores de
acceso a la
vivienda libre en
propiedad



Indicadores de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad	52,9 %
---	--------

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre	128.912 €
---	-----------

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra	98.400 €
--	----------

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre	76,3 %
--	--------

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre	51,2 m ²
--	---------------------

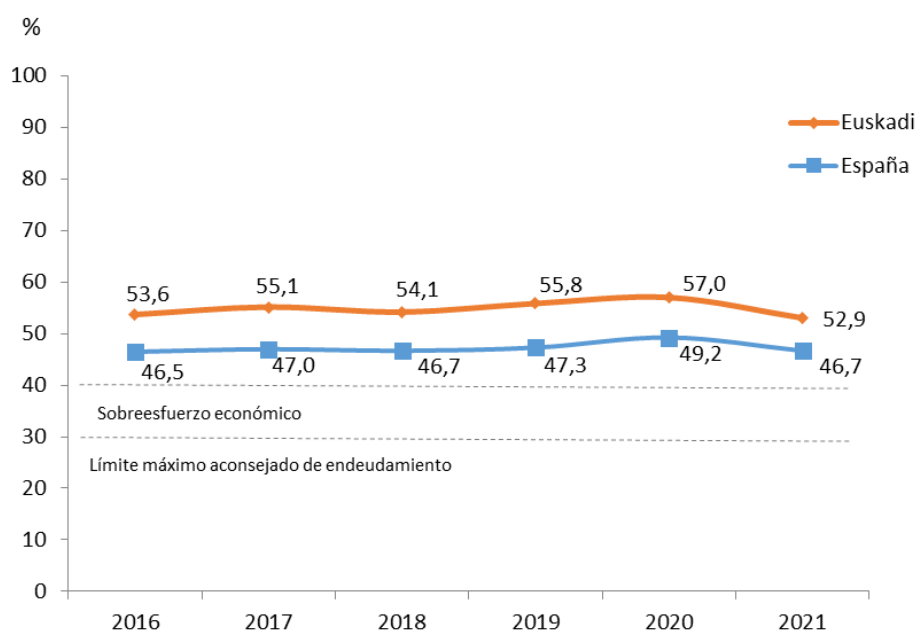
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra	43,7 m ²
--	---------------------

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera cuota de un préstamo hipotecario para la adquisición en solitario de una vivienda en el mercado libre (incluyendo pisos, tanto nuevos como usados, y viviendas unifamiliares), de acuerdo a los precios medios de compraventa escriturados ante notario.

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



Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

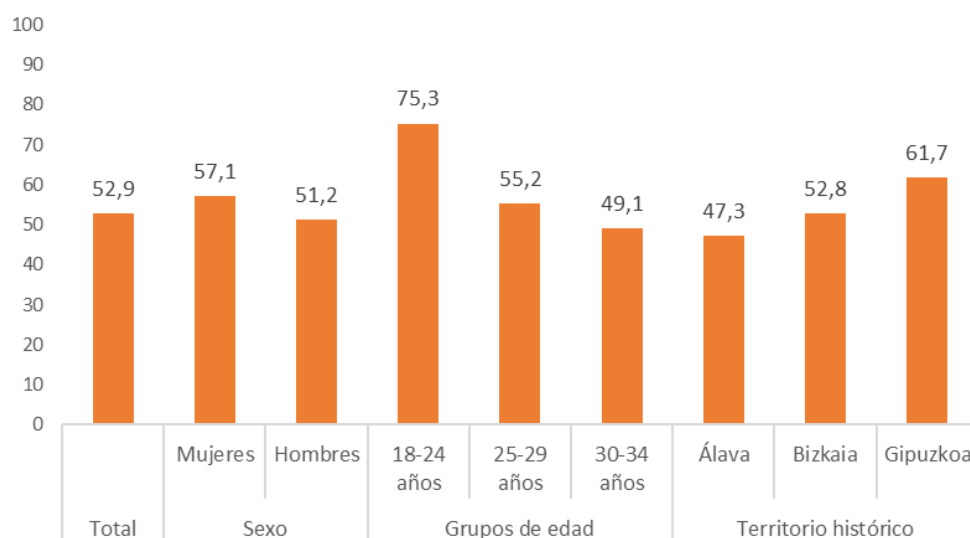


Tabla 1. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

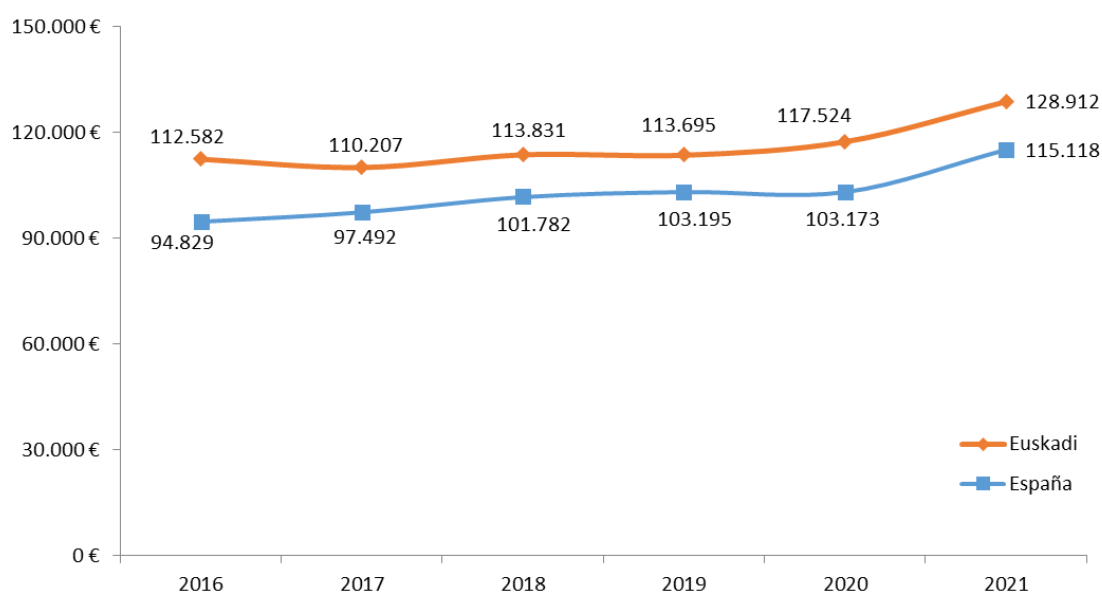
%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	53,6	41,0	52,2	61,0	46,5
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9	47,0
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4	46,7
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7	47,3
	2020	57,0	48,5	53,8	65,0	49,2
	2021	52,9	45,4	50,7	59,1	46,7
Mujeres 18-34 años	2016	59,7	45,6	58,1	67,9	51,3
	2017	60,6	47,5	57,3	71,3	50,5
	2018	60,0	48,4	58,0	67,0	51,9
	2019	61,6	50,1	58,9	69,2	51,3
	2020	59,9	51,0	56,6	68,3	52,2
	2021	57,1	49,0	54,7	63,8	50,9
Hombres 18-34 años	2016	50,0	38,1	48,6	56,8	43,9
	2017	51,0	40,0	48,3	60,0	44,4
	2018	50,9	40,4	49,2	56,8	43,7
	2019	53,5	43,2	51,2	60,1	45,5
	2020	53,5	45,6	50,5	61,0	45,9
	2021	51,2	42,6	49,1	57,3	44,9
18-24 años	2016	79,5	60,7	77,3	90,5	67,5
	2017	80,4	63,1	76,1	94,7	66,5
	2018	78,5	62,1	76,0	87,7	63,3
	2019	77,4	64,7	74,1	87,0	65,7
	2020	79,1	67,3	74,7	90,2	67,5
	2021	75,3	64,6	72,1	84,1	64,6
25-29 años	2016	59,1	45,1	57,5	67,2	48,9
	2017	60,5	47,5	57,3	71,2	48,8
	2018	57,6	47,6	55,8	64,4	47,4
	2019	57,9	48,4	55,4	65,1	47,8
	2020	59,2	49,1	55,9	67,5	49,8
	2021	55,2	47,3	52,8	61,7	47,2
30-34 años	2016	50,2	38,3	48,8	57,1	41,2
	2017	51,5	40,4	48,7	60,6	41,4
	2018	50,4	41,6	48,8	56,3	40,9
	2019	50,9	42,5	48,7	57,2	41,6
	2020	52,7	43,5	49,8	60,1	44,0
	2021	49,1	42,1	47,0	54,8	42,0

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

DEFINICIÓN:

Precio que debería tener la vivienda libre, nueva o usada, para que la primera cuota de un préstamo hipotecario para su compra supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años.

Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en Euskadi y España (en euros)



Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

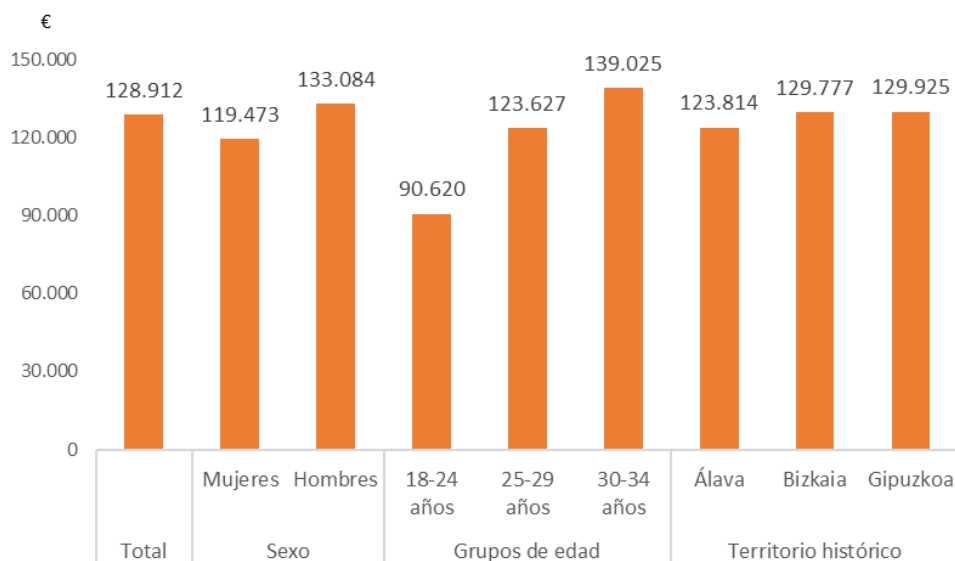


Tabla 2. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

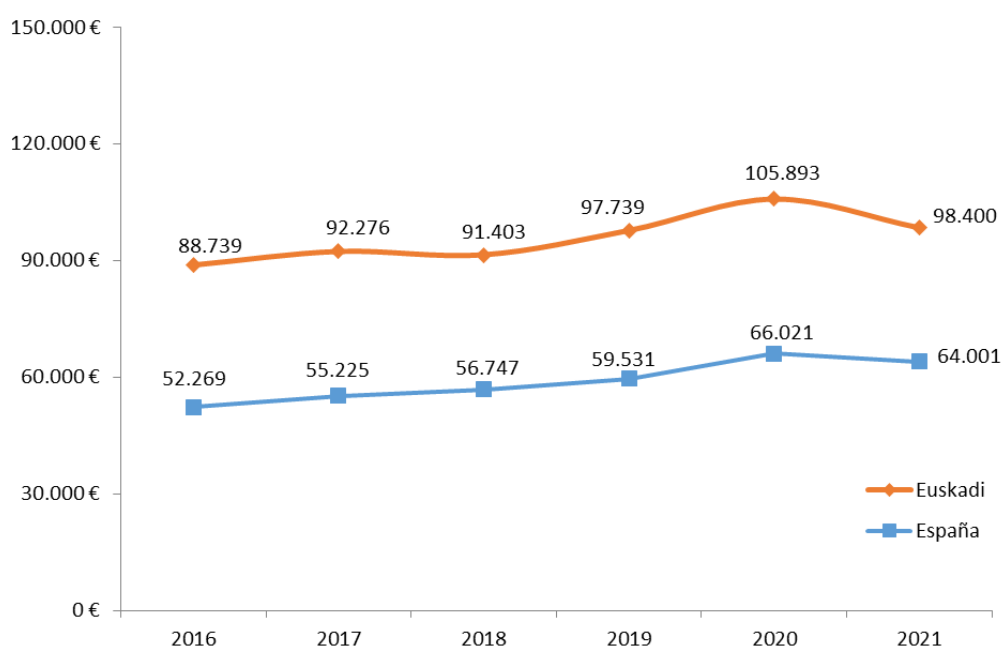
€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	112.582	112.785	113.347	111.277	94.829
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929	97.492
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725	101.782
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588	103.195
	2020	117.524	112.877	118.314	118.448	103.173
	2021	128.912	123.814	129.777	129.925	115.118
Mujeres 18-34 años	2016	101.146	101.328	101.833	99.973	86.000
	2017	100.314	100.495	100.995	99.151	90.641
	2018	102.675	100.806	103.365	103.482	91.694
	2019	102.990	101.707	103.682	103.799	95.226
	2020	111.885	107.460	112.636	112.764	97.164
	2021	119.473	114.749	120.276	120.412	105.655
Hombres 18-34 años	2016	120.911	121.129	121.732	119.509	100.583
	2017	119.103	119.318	119.912	117.722	103.292
	2018	121.059	120.793	121.873	122.011	108.789
	2019	118.489	117.972	119.285	119.421	107.399
	2020	125.206	120.255	126.047	126.190	110.665
	2021	133.084	131.907	133.978	134.130	119.704
18-24 años	2016	75.961	76.098	76.477	75.080	65.400
	2017	75.553	75.689	76.066	74.677	68.903
	2018	78.443	78.539	78.970	79.060	75.145
	2019	81.921	78.682	82.472	82.565	74.356
	2020	84.715	81.365	85.284	85.381	75.234
	2021	90.620	87.037	91.229	91.332	83.142
25-29 años	2016	102.234	102.418	102.928	101.048	90.156
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240	93.946
	2018	106.811	102.588	107.529	107.651	100.233
	2019	109.513	105.182	110.248	110.373	102.202
	2020	113.130	111.614	113.890	114.019	102.019
	2021	123.627	118.739	124.458	124.599	113.829
30-34 años	2016	120.404	120.621	121.222	119.008	107.219
	2017	118.003	118.216	118.805	116.635	110.542
	2018	122.182	117.350	123.003	123.142	116.169
	2019	124.649	119.719	125.486	125.628	117.281
	2020	127.114	126.095	127.967	128.112	115.255
	2021	139.025	133.528	139.959	140.118	128.063

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

DEFINICIÓN:

Diferencia, en euros, entre el precio medio de venta de la vivienda libre (nueva o usada) y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera cuota del préstamo hipotecario le supusiera destinar, como máximo, el 30 % de su salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en Euskadi y España (en euros)



Diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

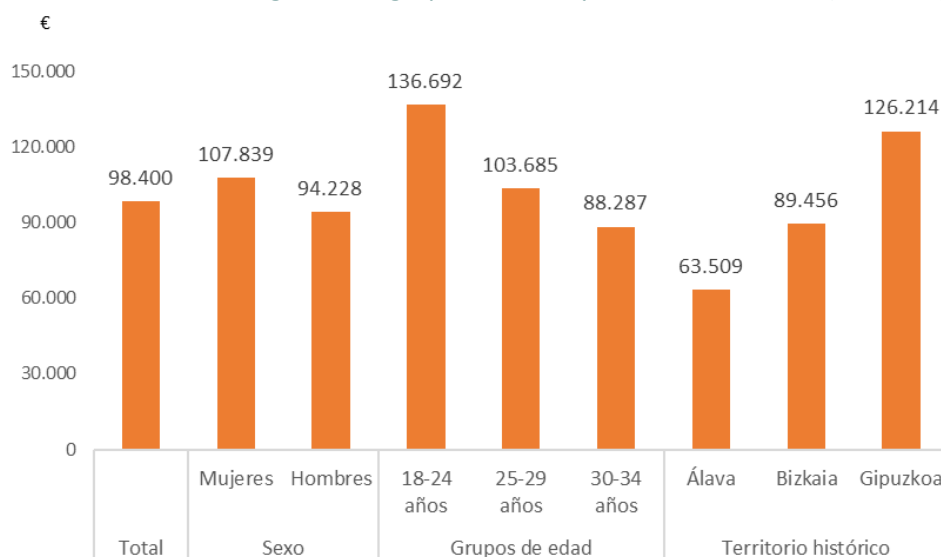


Tabla 3. Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

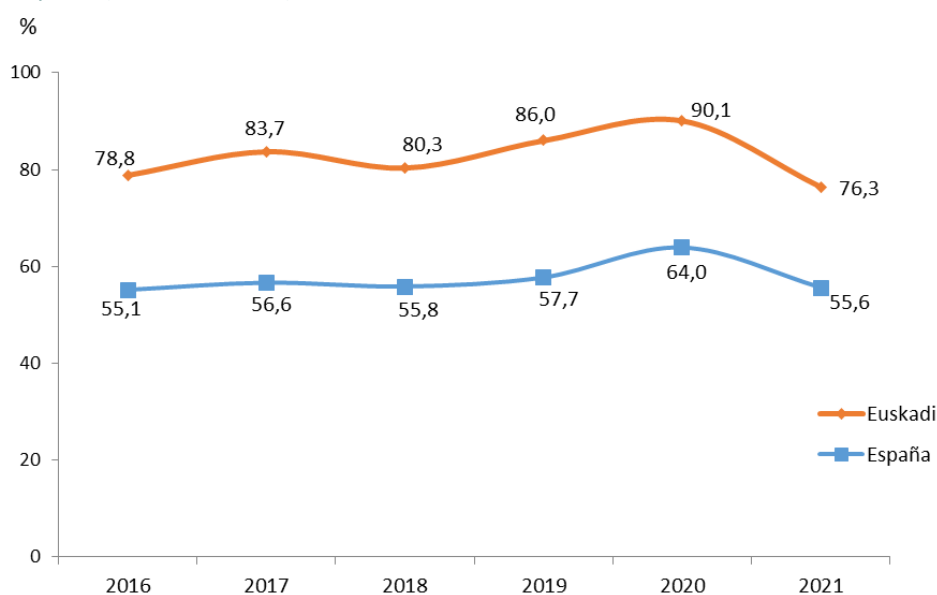
€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	88.739	41.183	83.820	115.133	52.269
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681	55.225
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438	56.747
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781	59.531
	2020	105.893	69.775	94.010	138.210	66.021
	2021	98.400	63.509	89.456	126.214	64.001
Mujeres 18-34 años	2016	100.175	52.640	95.334	126.437	61.098
	2017	102.169	58.696	92.034	136.459	62.076
	2018	102.559	61.829	96.641	127.681	66.835
	2019	108.444	68.053	99.994	135.570	67.500
	2020	111.532	75.192	99.688	143.894	72.030
	2021	107.839	72.574	98.957	135.727	73.464
Hombres 18-34 años	2016	80.410	32.839	75.435	106.901	46.515
	2017	83.380	39.873	73.117	117.888	49.425
	2018	84.175	41.842	78.133	109.152	49.740
	2019	92.945	51.788	84.391	119.948	55.327
	2020	98.211	62.397	86.277	130.468	58.529
	2021	94.228	55.416	85.255	122.009	59.415
18-24 años	2016	125.360	77.870	120.690	151.330	81.698
	2017	126.930	83.502	116.963	160.933	83.814
	2018	126.791	84.096	121.036	152.103	83.384
	2019	129.513	91.078	121.204	156.804	88.370
	2020	138.702	101.287	127.040	171.277	93.960
	2021	136.692	100.286	128.004	164.807	95.977
25-29 años	2016	99.087	51.550	94.239	125.362	56.942
	2017	102.079	58.606	91.943	136.370	58.771
	2018	98.423	60.047	92.477	123.512	58.296
	2019	101.921	64.578	93.428	128.996	60.524
	2020	110.287	71.038	98.434	142.639	67.175
	2021	103.685	68.584	94.775	131.540	65.290
30-34 años	2016	80.917	33.347	75.945	107.402	39.879
	2017	84.480	40.975	74.224	118.975	42.175
	2018	83.052	45.285	77.003	108.021	42.360
	2019	86.785	50.041	78.190	113.741	45.445
	2020	96.303	56.557	84.357	128.546	53.939
	2021	88.287	53.795	79.274	116.021	51.056

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle pagar la primera cuota de un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda (nueva o usada) en el mercado libre, destinando como máximo el 30 % de su sueldo.

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



Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

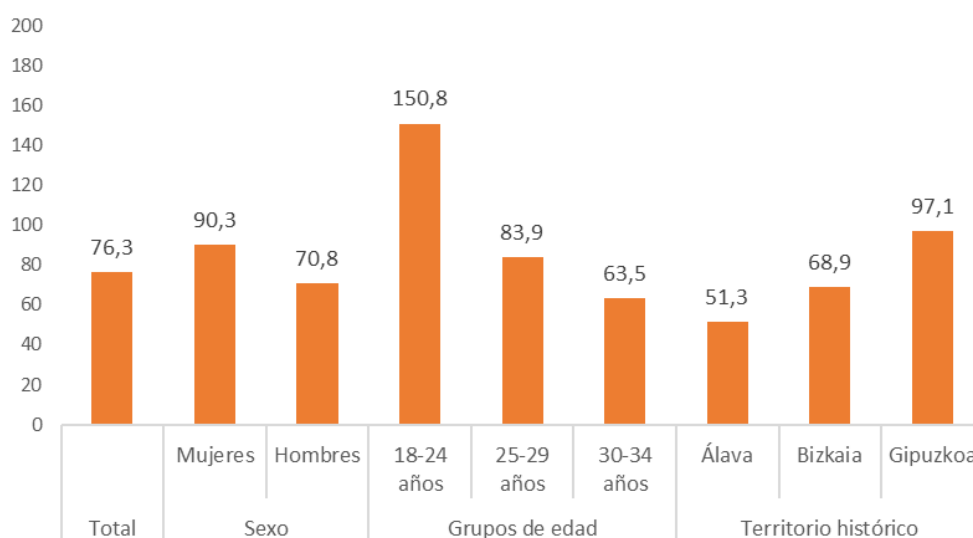


Tabla 4. Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

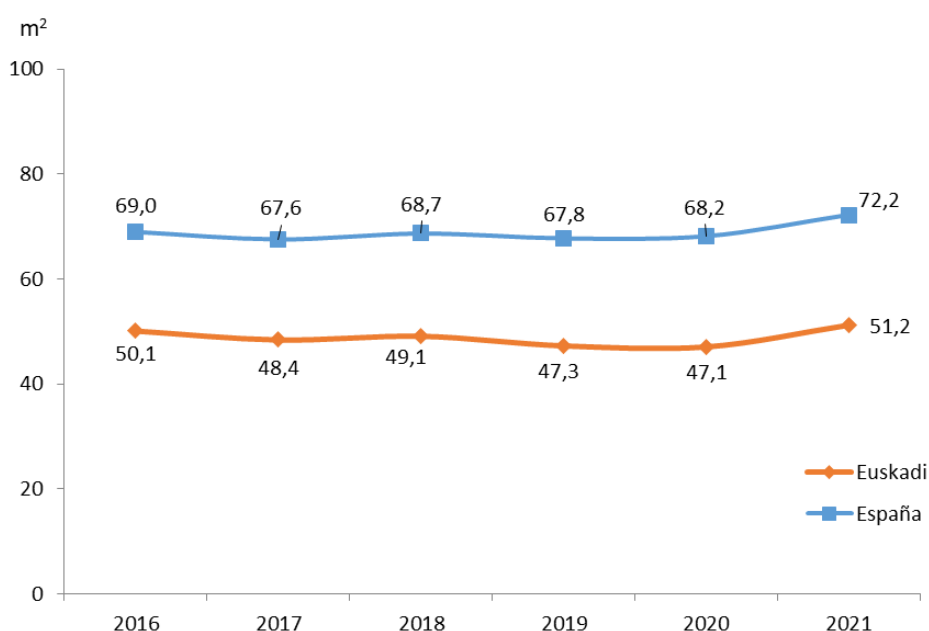
%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	78,8	36,5	74,0	103,5	55,1
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3	56,6
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5	55,8
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9	57,7
	2020	90,1	61,8	79,5	116,7	64,0
	2021	76,3	51,3	68,9	97,1	55,6
Mujeres 18-34 años	2016	99,0	51,9	93,6	126,5	71,0
	2017	101,8	58,4	91,1	137,6	68,5
	2018	99,9	61,3	93,5	123,4	72,9
	2019	105,3	66,9	96,4	130,6	70,9
	2020	99,7	70,0	88,5	127,6	74,1
	2021	90,3	63,2	82,3	112,7	69,5
Hombres 18-34 años	2016	66,5	27,1	62,0	89,5	46,2
	2017	70,0	33,4	61,0	100,1	47,8
	2018	69,5	34,6	64,1	89,5	45,7
	2019	78,4	43,9	70,7	100,4	51,5
	2020	78,4	51,9	68,4	103,4	52,9
	2021	70,8	42,0	63,6	91,0	49,6
18-24 años	2016	165,0	102,3	157,8	201,6	124,9
	2017	168,0	110,3	153,8	215,5	121,6
	2018	161,6	107,1	153,3	192,4	111,0
	2019	158,1	115,8	147,0	189,9	118,8
	2020	163,7	124,5	149,0	200,6	124,9
	2021	150,8	115,2	140,3	180,4	115,4
25-29 años	2016	96,9	50,3	91,6	124,1	63,2
	2017	101,7	58,3	91,0	137,4	62,6
	2018	92,1	58,5	86,0	114,7	58,2
	2019	93,1	61,4	84,7	116,9	59,2
	2020	97,5	63,6	86,4	125,1	65,8
	2021	83,9	57,8	76,2	105,6	57,4
30-34 años	2016	67,2	27,6	62,6	90,2	37,2
	2017	71,6	34,7	62,5	102,0	38,2
	2018	68,0	38,6	62,6	87,7	36,5
	2019	69,6	41,8	62,3	90,5	38,7
	2020	75,8	44,9	65,9	100,3	46,8
	2021	63,5	40,3	56,6	82,8	39,9

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Superficie en metros cuadrados construidos que debería tener como máximo la vivienda libre para que su compra (a precio de mercado) por parte de una persona joven asalariada de 18 a 34 años no le suponga destinar más del 30 % de su salario neto mensual al pago de la primera cuota del préstamo hipotecario.

Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad en Euskadi y España (en m²)



Superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

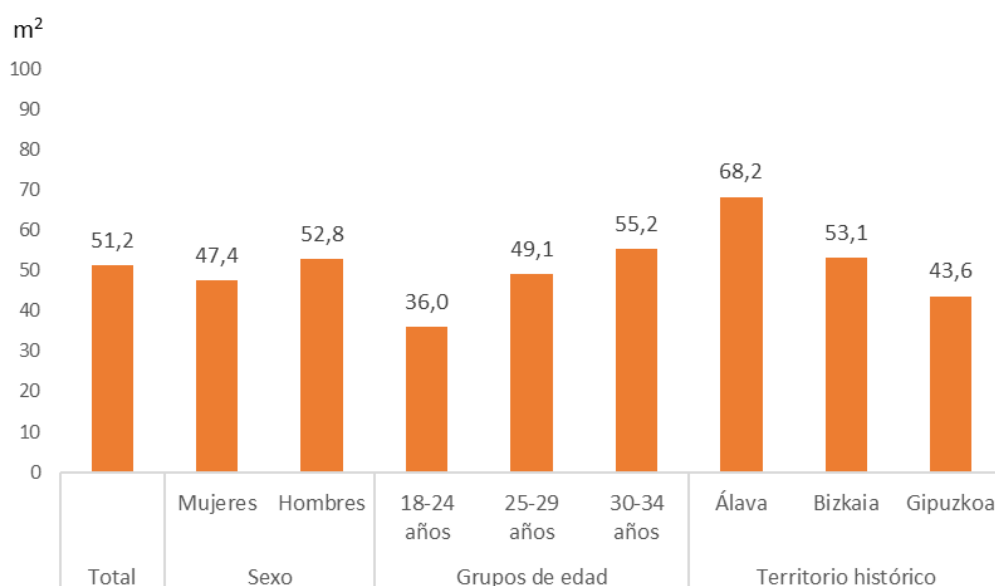


Tabla 5. Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

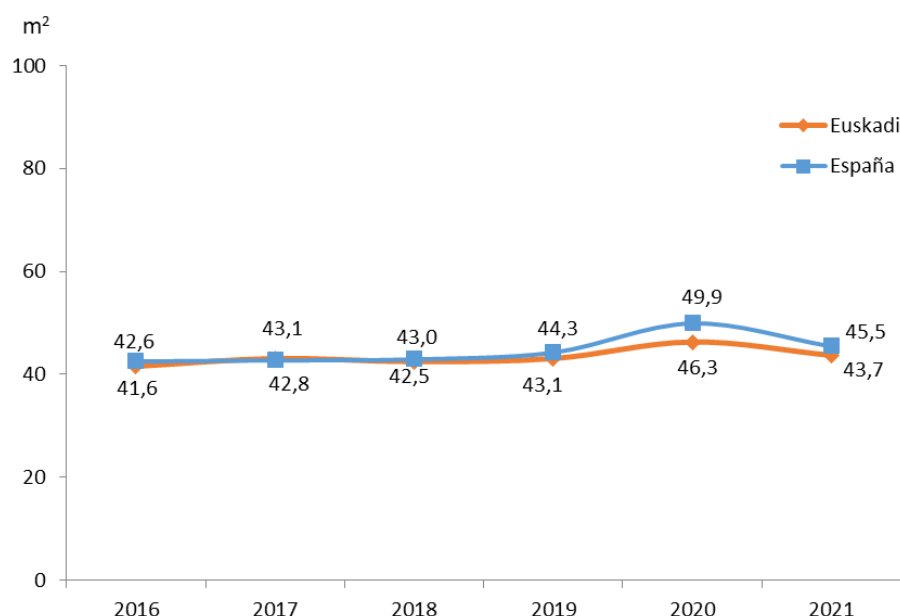
m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	50,1	72,1	52,2	41,8	69,0
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0	67,6
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4	68,7
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9	67,8
	2020	47,1	64,6	49,2	39,7	68,2
	2021	51,2	68,2	53,1	43,6	72,2
Mujeres 18-34 años	2016	45,0	64,8	46,9	37,5	62,6
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5	62,8
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4	61,9
	2019	42,9	58,7	45,0	36,2	62,6
	2020	44,8	61,5	46,8	37,8	64,3
	2021	47,4	63,2	49,2	40,4	66,3
Hombres 18-34 años	2016	53,8	77,4	56,0	44,9	73,2
	2017	52,3	73,3	55,5	42,2	71,6
	2018	52,3	72,2	54,6	44,1	73,4
	2019	49,3	68,1	51,8	41,6	70,6
	2020	50,2	68,8	52,4	42,3	73,2
	2021	52,8	72,7	54,9	45,0	75,1
18-24 años	2016	33,8	48,7	35,2	28,2	47,6
	2017	33,2	46,5	35,2	26,7	47,8
	2018	33,9	47,0	35,4	28,5	50,7
	2019	34,1	45,4	35,8	28,8	48,9
	2020	33,9	46,6	35,5	28,6	49,8
	2021	36,0	48,0	37,4	30,6	52,2
25-29 años	2016	45,5	65,5	47,4	37,9	65,6
	2017	44,1	61,8	46,8	35,5	65,1
	2018	46,1	61,3	48,2	38,9	67,6
	2019	45,6	60,7	47,8	38,5	67,2
	2020	45,3	63,9	47,4	38,2	67,5
	2021	49,1	65,4	51,0	41,8	71,4
30-34 años	2016	53,6	77,1	55,8	44,7	78,0
	2017	51,8	72,6	55,0	41,8	76,6
	2018	52,7	70,2	55,1	44,5	78,4
	2019	51,9	69,1	54,5	43,8	77,1
	2020	50,9	72,2	53,2	42,9	76,2
	2021	55,2	73,6	57,3	47,0	80,3

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

DEFINICIÓN:

Diferencia, en metros cuadrados construidos, entre la superficie media de las viviendas libres transmitidas ante notario y la superficie máxima tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera cuota del préstamo hipotecario le supusiera, como máximo, el 30% del salario medio neto mensual.

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



Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

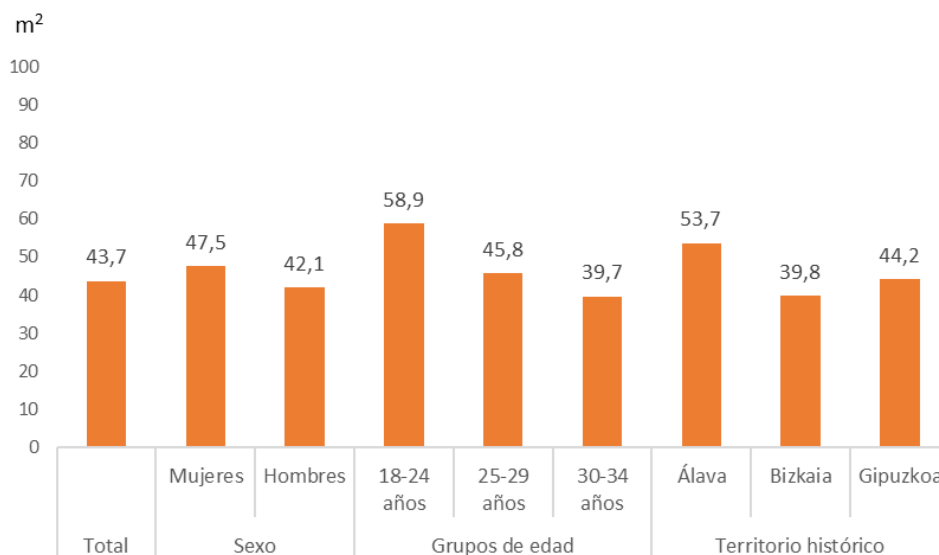


Tabla 6. Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	41,6	30,9	40,4	44,1	42,6
	2017	43,1	37,3	40,6	46,1	42,8
	2018	42,5	40,8	41,3	42,8	43,0
	2019	43,1	41,8	40,8	44,8	44,3
	2020	46,3	51,6	41,4	49,0	49,9
	2021	43,7	53,7	39,8	44,2	45,5
Mujeres 18-34 años	2016	46,7	38,2	45,7	48,4	49,0
	2017	47,5	43,4	45,2	49,6	47,6
	2018	47,3	45,9	46,3	46,8	49,8
	2019	47,5	46,1	45,5	48,5	49,5
	2020	48,6	54,7	43,8	50,9	53,8
	2021	47,5	58,7	43,7	47,4	51,4
Hombres 18-34 años	2016	37,9	25,6	36,6	41,0	38,4
	2017	39,2	31,8	36,4	42,9	38,8
	2018	39,3	34,0	38,0	40,1	38,3
	2019	41,1	36,7	38,7	43,1	41,5
	2020	43,2	47,4	38,2	46,4	44,9
	2021	42,1	49,2	38,0	42,8	42,6
18-24 años	2016	57,9	54,3	57,4	57,7	64,0
	2017	58,3	58,6	56,7	58,4	62,6
	2018	57,7	59,2	57,2	55,7	61,0
	2019	56,3	59,4	54,7	55,9	63,2
	2020	59,5	69,6	55,1	60,1	68,3
	2021	58,9	73,9	55,5	57,2	65,5
25-29 años	2016	46,2	37,5	45,2	48,0	46,0
	2017	47,4	43,3	45,1	49,6	45,3
	2018	45,5	44,9	44,4	45,3	44,1
	2019	44,8	44,1	42,7	46,2	44,9
	2020	48,1	52,3	43,2	50,5	50,6
	2021	45,8	56,5	41,9	46,0	46,3
30-34 años	2016	38,1	25,9	36,8	41,2	33,6
	2017	39,7	32,5	36,9	43,3	33,8
	2018	38,9	36,0	37,5	39,7	33,3
	2019	38,5	35,7	36,0	40,9	35,0
	2020	42,5	44,0	37,4	45,8	41,9
	2021	39,7	48,3	35,6	40,8	37,4

BLOQUE II



Indicadores de
acceso a la
vivienda libre en
alquiler



Indicadores de acceso a la vivienda libre en alquiler en Euskadi

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler	51,1 %
---	---------------

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre	418 €
--	--------------

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler	293 €
--	--------------

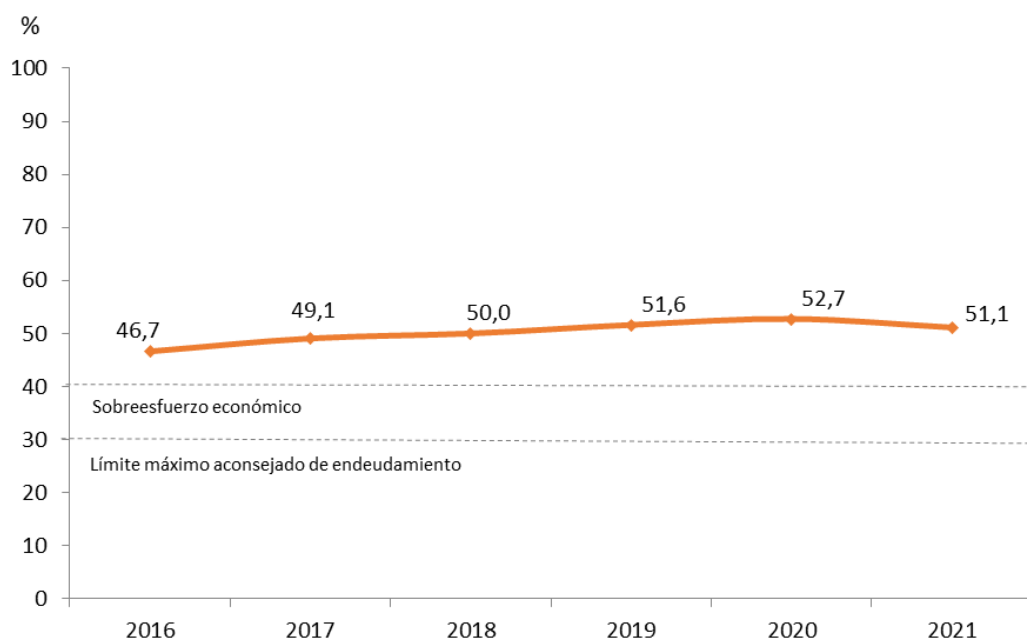
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre	70,2 %
--	---------------

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago en solitario de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre (sin contar con otros gastos adicionales como fianzas, altas de suministros, honorarios de intermediarios...), estimando dicha renta a partir de los importes medios de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco.

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



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

Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

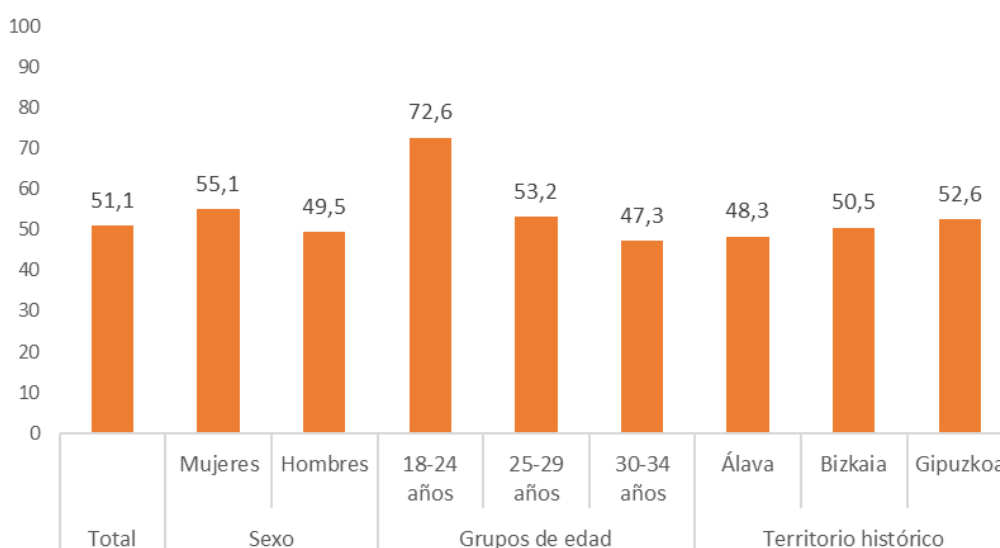


Tabla 7. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	46,7	40,4	47,4	48,4	
	2017	49,1	42,9	49,6	51,0	
	2018	50,0	46,2	49,9	51,3	
	2019	51,6	48,5	51,3	53,0	
	2020	52,7	49,6	52,3	54,3	
	2021	51,1	48,3	50,5	52,6	
Mujeres 18-34 años	2016	52,0	45,0	52,8	53,8	
	2017	53,9	47,1	54,5	56,0	
	2018	55,4	50,1	55,4	56,9	
	2019	56,9	52,1	56,7	58,5	
	2020	55,4	52,1	54,9	57,0	
	2021	55,1	52,1	54,5	56,7	
Hombres 18-34 años	2016	43,5	37,7	44,1	45,0	
	2017	45,4	39,7	45,9	47,2	
	2018	47,0	41,8	47,0	48,2	
	2019	49,5	44,9	49,3	50,9	
	2020	49,5	46,6	49,1	51,0	
	2021	49,5	45,3	48,9	50,9	
18-24 años	2016	69,2	59,9	70,2	71,7	
	2017	71,6	62,6	72,4	74,4	
	2018	72,5	64,3	72,5	74,4	
	2019	71,6	67,3	71,2	73,6	
	2020	73,2	68,8	72,6	75,3	
	2021	72,6	68,7	71,8	74,8	
25-29 años	2016	51,4	44,5	52,2	53,3	
	2017	53,9	47,1	54,5	56,0	
	2018	53,3	49,2	53,2	54,7	
	2019	53,5	50,4	53,3	55,0	
	2020	54,8	50,2	54,3	56,4	
	2021	53,2	50,3	52,6	54,8	
30-34 años	2016	43,6	37,8	44,3	45,2	
	2017	45,8	40,1	46,4	47,6	
	2018	46,6	43,0	46,5	47,8	
	2019	47,0	44,2	46,8	48,3	
	2020	48,8	44,4	48,4	50,2	
	2021	47,3	44,7	46,8	48,8	

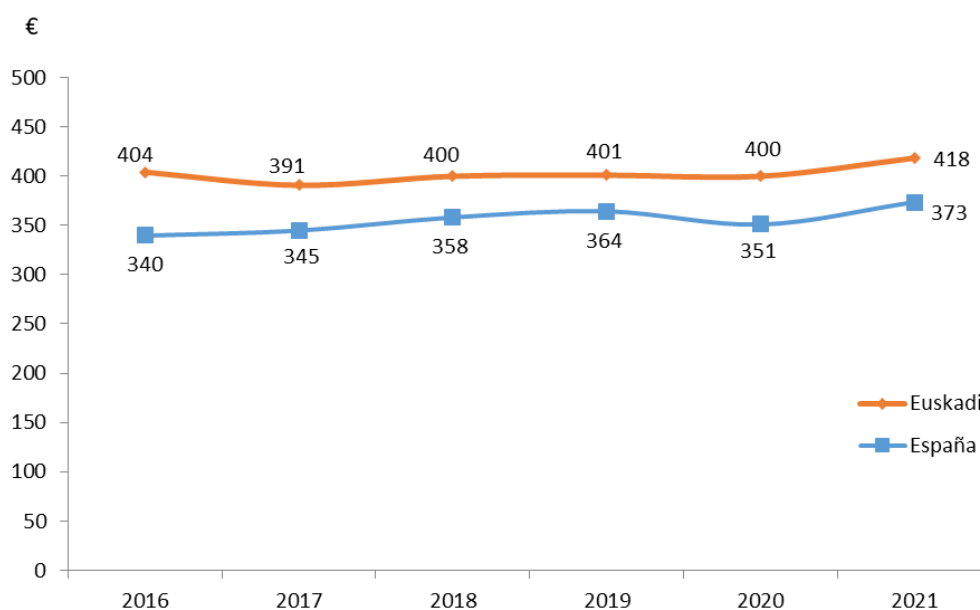
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Renta que debería tener la vivienda libre en alquiler para que el pago supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual para una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años.

Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en Euskadi y España (en euros)



Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

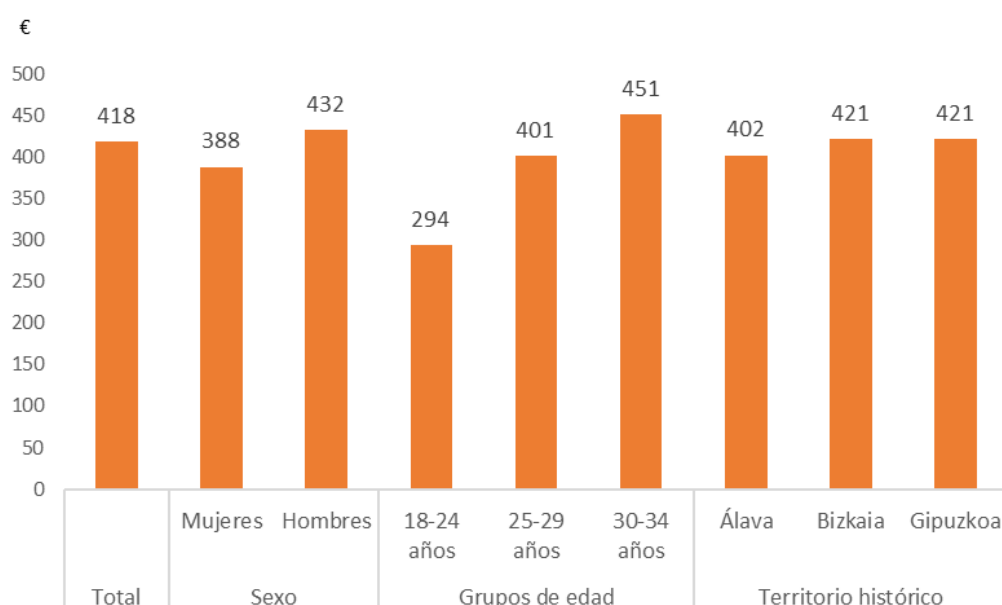


Tabla 8. Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

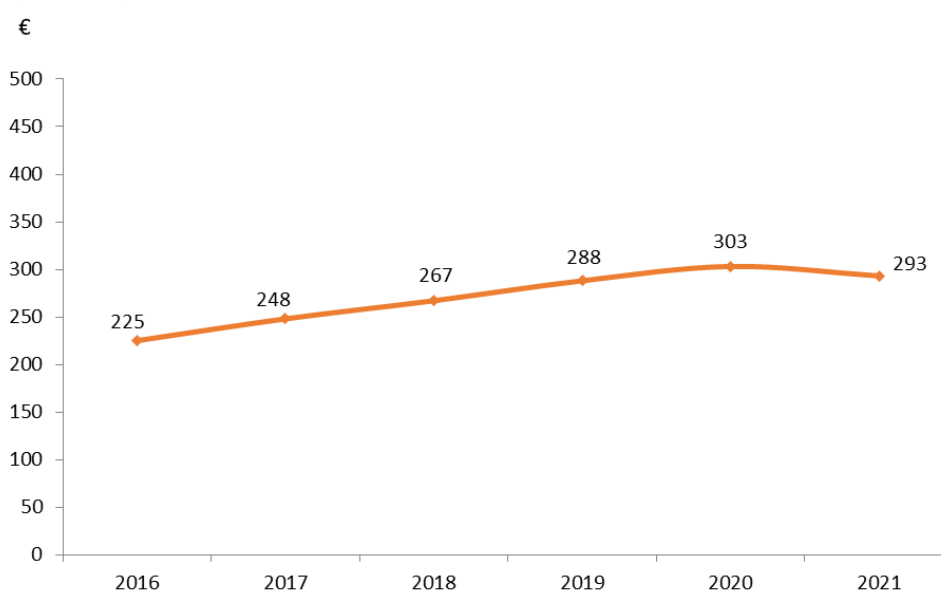
€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total	2016	404	405	407	399	340
	2017	391	391	393	386	345
	2018	400	385	403	404	358
	2019	401	385	403	404	364
	2020	400	384	403	403	351
	2021	418	402	421	421	373
Mujeres 18-34 años	2016	363	364	366	359	309
	2017	355	356	358	351	321
	2018	361	355	364	364	323
	2019	363	358	365	366	335
	2020	381	366	383	384	331
	2021	388	372	390	391	343
Hombres 18-34 años	2016	434	435	437	429	361
	2017	422	423	425	417	366
	2018	426	425	429	429	383
	2019	417	416	420	421	378
	2020	426	409	429	430	377
	2021	432	428	435	435	388
18-24 años	2016	273	273	275	270	235
	2017	268	268	270	265	244
	2018	276	276	278	278	264
	2019	289	277	291	291	262
	2020	288	277	290	291	256
	2021	294	282	296	296	270
25-29 años	2016	367	368	370	363	324
	2017	356	356	358	352	333
	2018	376	361	378	379	353
	2019	386	371	388	389	360
	2020	385	380	388	388	347
	2021	401	385	404	404	369
30-34 años	2016	432	433	435	427	385
	2017	418	419	421	413	392
	2018	430	413	433	433	409
	2019	439	422	442	443	413
	2020	433	429	436	436	392
	2021	451	433	454	454	415

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

DEFINICIÓN:

Diferencia en euros entre la renta media de la vivienda libre de alquiler (estimada a partir de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco) y la renta máxima tolerable para una persona joven asalariada a quien el pago del alquiler le supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual.

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



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

Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

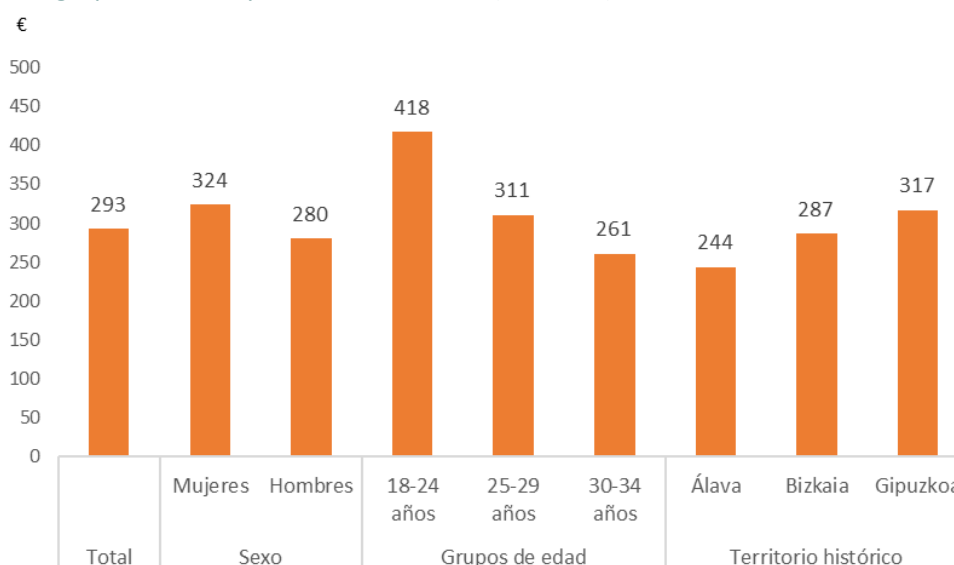


Tabla 9. Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-34 años	2016	225	141	236	245	
	2017	248	168	257	270	
	2018	267	208	268	286	
	2019	288	237	287	309	
	2020	303	251	299	327	
	2021	293	244	287	317	
Mujeres 18-34 años	2016	266	182	277	285	
	2017	283	203	293	305	
	2018	306	238	307	326	
	2019	326	264	325	347	
	2020	323	269	319	346	
	2021	324	274	318	348	
Hombres 18-34 años	2016	195	111	206	215	
	2017	217	137	226	239	
	2018	241	167	242	261	
	2019	271	206	270	292	
	2020	277	226	273	300	
	2021	280	218	274	304	
18-24 años	2016	356	273	368	375	
	2017	371	291	381	391	
	2018	391	316	393	412	
	2019	400	345	399	422	
	2020	415	358	412	439	
	2021	418	364	412	442	
25-29 años	2016	262	178	273	281	
	2017	283	203	292	304	
	2018	291	231	293	311	
	2019	303	251	302	324	
	2020	318	255	314	342	
	2021	311	261	304	335	
30-34 años	2016	197	113	208	217	
	2017	221	140	230	243	
	2018	237	180	238	257	
	2019	249	200	248	271	
	2020	271	206	267	294	
	2021	261	213	254	284	

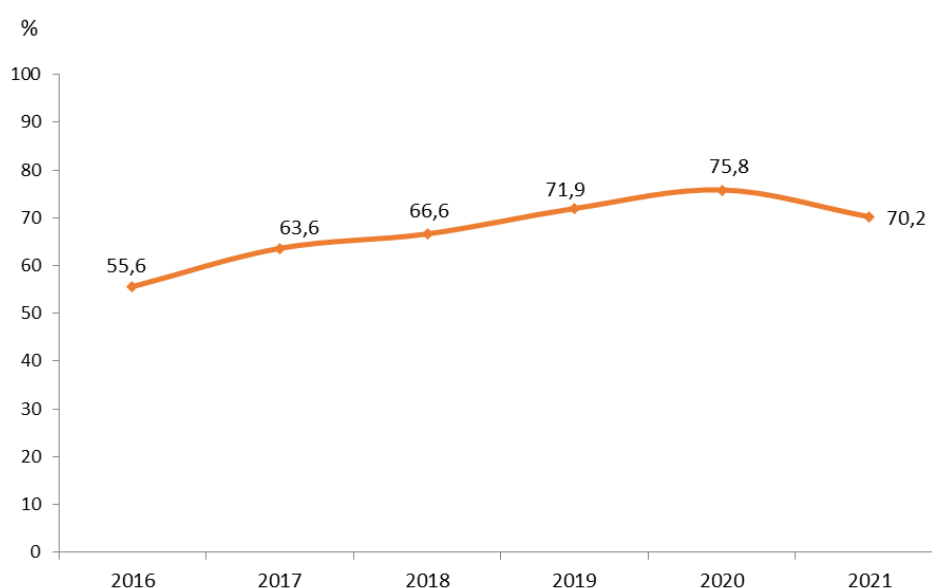
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle destinar como máximo el 30% de su salario neto mensual al pago de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre, estimada a partir de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas ante el Gobierno Vasco.

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



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

Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

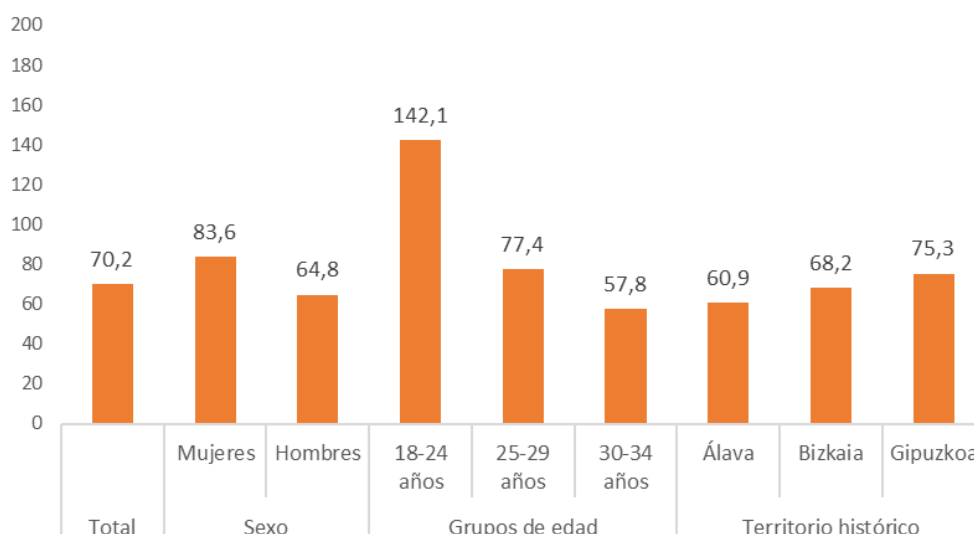


Tabla 10. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA *
Total 18 -34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,5	69,9	
	2018	66,6	54,0	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,7	71,1	76,7	
	2020	75,8	65,3	74,3	81,0	
	2021	70,2	60,9	68,2	75,3	
Mujeres 18-34 años	2016	73,2	50,0	75,8	79,5	
	2017	79,7	57,1	81,8	86,7	
	2018	84,7	67,0	84,6	89,6	
	2019	89,8	73,6	88,9	95,0	
	2020	84,7	73,7	83,1	90,2	
	2021	83,6	73,6	81,5	89,1	
Hombres 18-34 años	2016	44,9	25,5	47,1	50,2	
	2017	51,4	32,3	53,1	57,3	
	2018	56,6	39,4	56,5	60,8	
	2019	65,0	49,7	64,2	69,5	
	2020	65,0	55,2	63,6	69,9	
	2021	64,8	51,0	63,0	69,8	
18-24 años	2016	130,6	99,8	134,1	139,0	
	2017	138,7	108,6	141,4	147,9	
	2018	141,7	114,4	141,6	148,1	
	2019	138,6	124,4	137,5	145,2	
	2020	143,9	129,4	141,8	151,2	
	2021	142,1	128,8	139,3	149,3	
25-29 años	2016	71,3	48,5	74,0	77,6	
	2017	79,6	56,9	81,6	86,5	
	2018	77,5	64,1	77,4	82,2	
	2019	78,5	67,9	77,6	83,4	
	2020	82,7	67,2	81,1	88,1	
	2021	77,4	67,7	75,4	82,8	
30-34 años	2016	45,5	26,0	47,7	50,8	
	2017	52,8	33,5	54,5	58,7	
	2018	55,2	43,5	55,1	59,3	
	2019	56,8	47,5	56,1	61,1	
	2020	62,6	48,0	61,2	67,4	
	2021	57,8	49,2	56,0	62,5	

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

BLOQUE III:



Indicadores de
acceso a la
vivienda
protegida



Indicadores de acceso a la vivienda protegida en Euskadi

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad	28,8 %
---	---------------

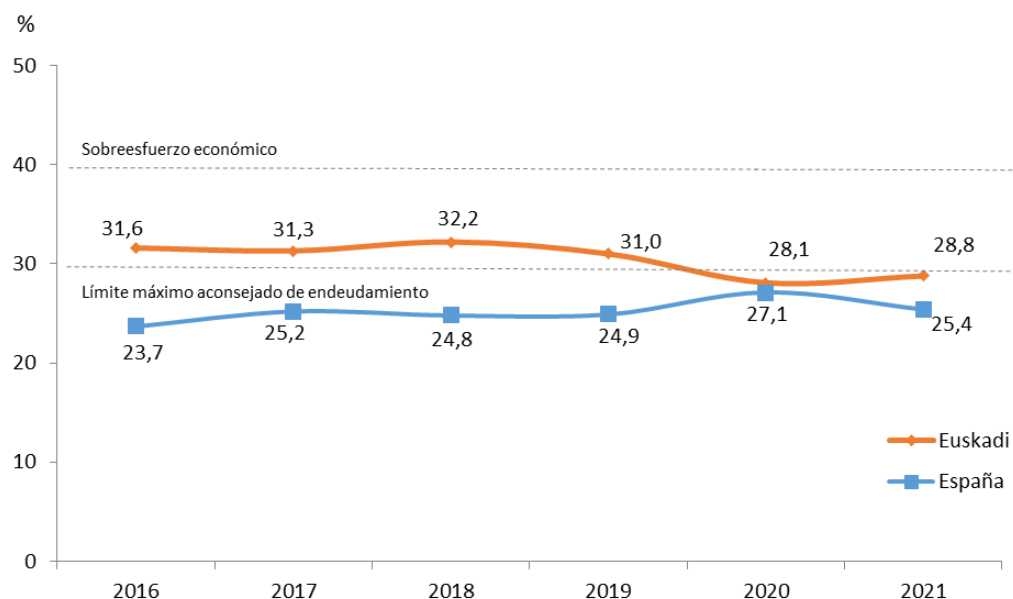
12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler	28,1 %
--	---------------

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

DEFINICIÓN:

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

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad en Euskadi y España (%/salario neto)



Coste de acceso a un piso protegido en propiedad en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

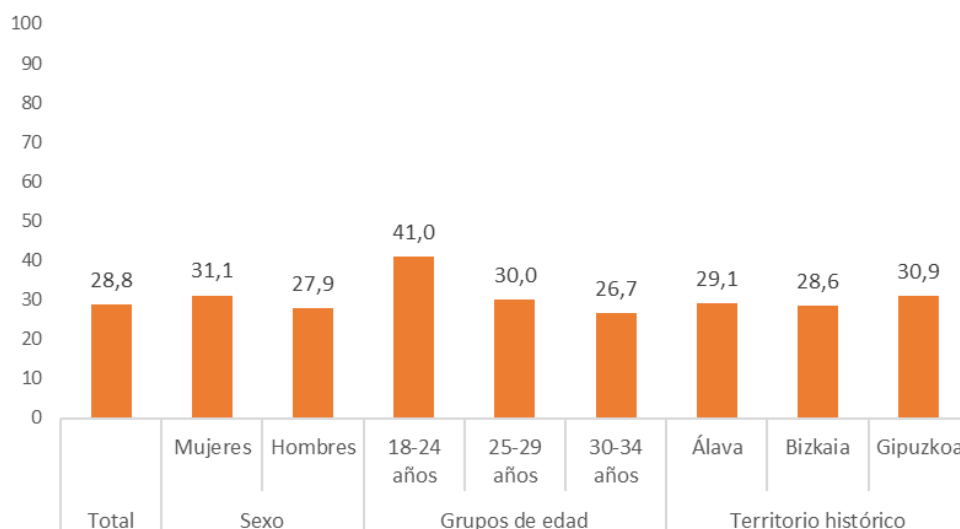


Tabla 11. Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

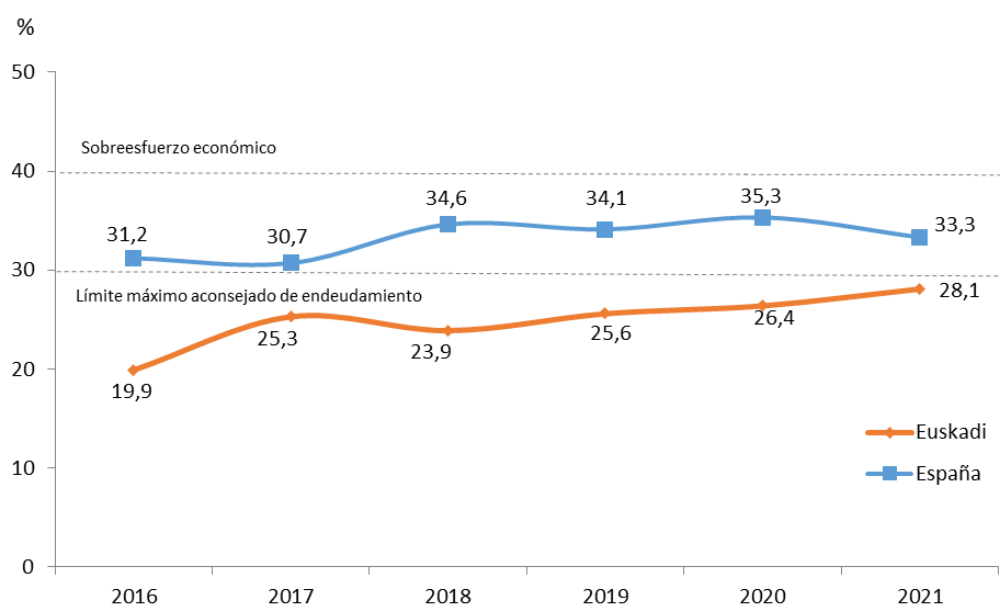
%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	31,6	28,3	30,2	34,2	23,7
	2017	31,3	29,6	30,0	32,2	25,2
	2018	32,2	32,9	32,6	33,5	24,8
	2019	31,0	31,6	30,6	37,7	24,9
	2020	28,1	29,9	26,2	37,5	27,1
	2021	28,8	29,1	28,6	30,9	25,4
Mujeres 18-34 años	2016	35,2	31,5	33,6	38,1	26,1
	2017	34,3	32,5	33,0	35,4	27,1
	2018	35,7	35,7	36,1	37,1	27,5
	2019	34,3	34,0	33,8	41,6	26,9
	2020	29,5	31,4	27,6	39,4	28,8
	2021	31,1	31,4	30,9	33,4	27,7
Hombres 18-34 años	2016	29,4	26,3	28,1	31,9	22,4
	2017	28,9	27,4	27,8	29,8	23,8
	2018	30,3	29,8	30,6	31,5	23,2
	2019	29,8	29,3	29,4	36,2	23,9
	2020	26,4	28,0	24,6	35,2	25,3
	2021	27,9	27,3	27,7	29,9	24,4
18-24 años	2016	46,9	41,9	44,7	50,8	34,4
	2017	45,6	43,2	43,8	47,0	35,7
	2018	46,7	45,8	47,3	48,6	33,6
	2019	43,1	43,9	42,5	52,3	34,5
	2020	39,0	41,4	36,4	52,0	37,2
	2021	41,0	41,4	40,7	44,0	35,2
25-29 años	2016	34,8	31,2	33,2	37,7	24,9
	2017	34,3	32,5	32,9	35,4	26,2
	2018	34,3	35,1	34,7	35,7	25,2
	2019	32,2	32,8	31,8	39,1	25,1
	2020	29,2	30,2	27,3	39,0	27,4
	2021	30,0	30,4	29,8	32,2	25,7
30-34 años	2016	29,6	26,5	28,2	32,0	21,0
	2017	29,2	27,6	28,0	30,1	22,3
	2018	30,0	30,7	30,4	31,2	21,7
	2019	28,3	28,9	27,9	34,4	21,9
	2020	26,0	26,7	24,3	34,7	24,3
	2021	26,7	27,0	26,5	28,7	22,8

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

DEFINICIÓN:

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

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler en Euskadi y España (%/salario neto)



Coste de acceso a un piso protegido en alquiler en Euskadi en 2021, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

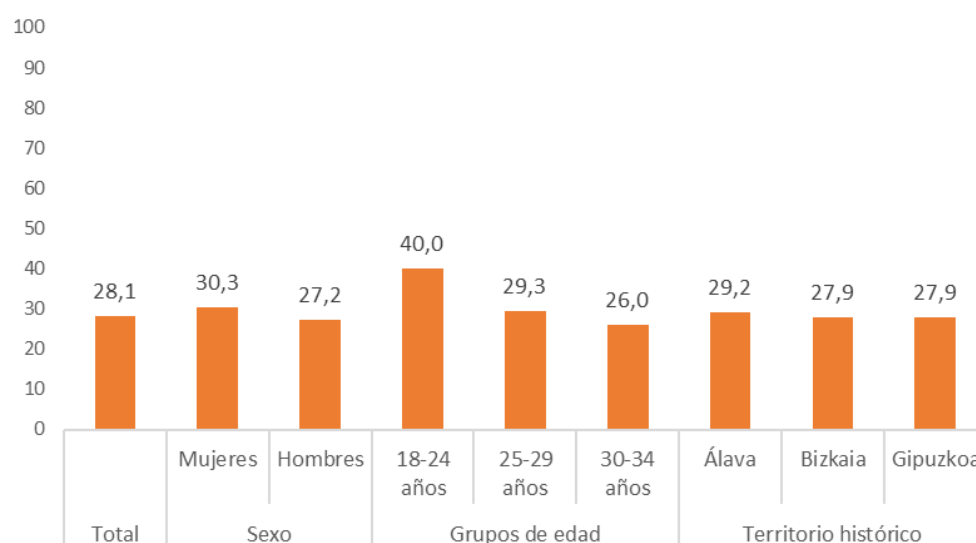
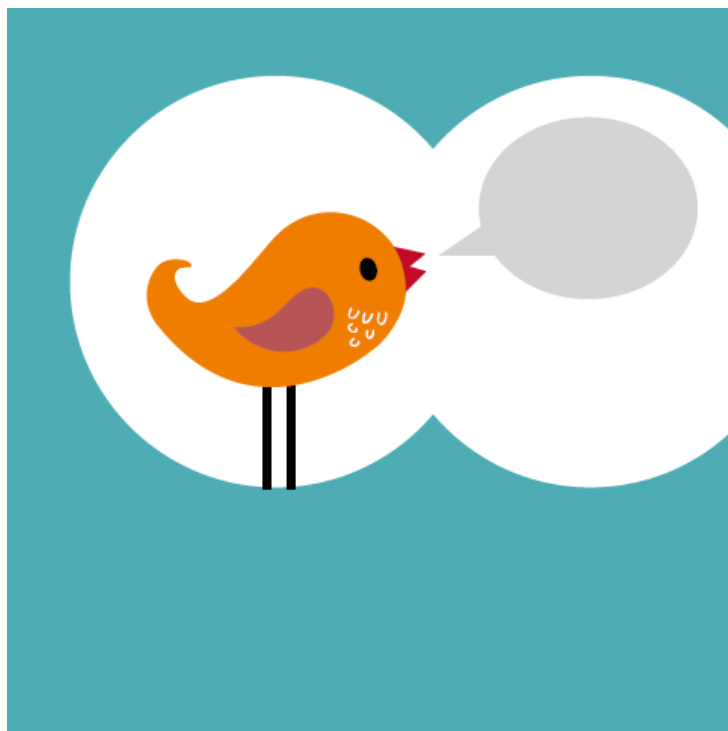


Tabla 12. Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016					
	2017	25,3	25,3	25,1	25,6	30,7
	2018	23,9	24,9	23,7	23,7	34,6
	2019	25,6	26,6	25,4	25,4	34,1
	2020	26,4	27,5	26,2	26,2	35,3
	2021	28,1	29,2	27,9	27,9	33,3
Mujeres 18-34 años	2016	22,1	22,1	22,0	22,4	34,4
	2017	27,8	27,8	27,6	28,1	33,0
	2018	26,5	27,0	26,3	26,3	38,4
	2019	28,3	28,6	28,1	28,0	37,0
	2020	27,7	28,9	27,6	27,5	37,5
	2021	30,3	31,6	30,1	30,1	36,2
Hombres 18-34 años	2016	18,5	18,5	18,4	18,7	29,4
	2017	23,4	23,4	23,3	23,7	29,0
	2018	22,5	22,5	22,3	22,3	32,4
	2019	24,6	24,7	24,4	24,4	32,8
	2020	24,8	25,8	24,6	24,6	32,9
	2021	27,2	27,5	27,0	27,0	32,0
18-24 años	2016	29,5	29,4	29,3	29,8	45,2
	2017	36,9	36,8	36,7	37,3	43,5
	2018	34,7	34,6	34,4	34,4	46,9
	2019	35,5	37,0	35,3	35,2	47,3
	2020	36,6	38,1	36,4	36,3	48,4
	2021	40,0	41,6	39,7	39,6	46,1
25-29 años	2016	21,9	21,9	21,8	22,2	32,8
	2017	27,8	27,7	27,6	28,1	31,9
	2018	25,5	26,5	25,3	25,3	35,2
	2019	26,6	27,7	26,4	26,4	34,4
	2020	27,4	27,8	27,2	27,2	35,7
	2021	29,3	30,5	29,1	29,1	33,6
30-34 años	2016	18,6	18,6	18,5	18,8	27,6
	2017	23,6	23,6	23,5	23,9	27,1
	2018	22,3	23,2	22,1	22,1	30,3
	2019	23,3	24,3	23,2	23,2	30,0
	2020	24,4	24,6	24,3	24,2	31,6
	2021	26,0	27,1	25,9	25,8	29,9



Resultados más destacados



A continuación, se detallan los principales resultados de cada uno de los 12 indicadores que incluye el estudio. A la hora de interpretar los resultados hay que tener en cuenta que la construcción de los indicadores implica un ejercicio simultáneo de abstracción y simplificación, por lo que difícilmente pueden llegar a identificar casuísticas individuales. Por un lado, se parte del supuesto de que se cobra el salario medio y, por otro, de que las viviendas se adquieren o alquilan al precio medio de mercado o de las viviendas protegidas, según el caso, obviando, por tanto, las diferencias salariales y los diferentes precios de alquiler o compraventa según el tipo de vivienda, si es nueva o usada, su estado de conservación, su localización, etc. Pero el interés y la validez de estos indicadores residen en la capacidad de mostrar la evolución de las posibilidades económicas de adquirir o alquilar una vivienda en solitario, comparando distintos ámbitos territoriales.

También debe subrayarse que el acceso a una vivienda no solo depende de factores monetarios (salario y precio de vivienda), ya que se trata de un proceso en el que intervienen otros factores como pueden ser la oferta de vivienda, las trayectorias laborales de las personas jóvenes y las facilidades que las entidades financieras den para acceder a préstamos hipotecarios y sus condiciones, entre otros. Sin embargo, abordar cómo evolucionan estos dos grandes factores, el mercado de trabajo y el mercado de la vivienda, ayuda a comprender las mayores o menores dificultades objetivas con las que se topan las personas jóvenes cuando deciden emprender su salida del hogar familiar.

Además, para contextualizar los datos de 2021, hay que tener en cuenta que, tras la recesión económica de 2020 consecuencia de la pandemia de la COVID-19, el año 2021 se cerró con un crecimiento macroeconómico sin precedentes en la última década. Este crecimiento supuso una notable creación de empleo y, desde el punto de vista inmobiliario, un vertiginoso ritmo de compraventa de viviendas.

La población joven se vio parcialmente beneficiada de esta coyuntura económica, a priori favorable. Es cierto que disminuyó el desempleo respecto a 2020 y los salarios medios aumentaron, pero también crecieron las cifras de temporalidad. Por otro lado, el mercado de la vivienda en 2021 se caracterizó por una intensa actividad en la compraventa de viviendas libres. Tanto en Euskadi como en España en 2021 se vendieron más viviendas que en cualquiera de los diez años anteriores, gracias a los mínimos históricos en los tipos de interés y al ahorro que pudieron acumular algunos hogares en 2020. No obstante, probablemente pocas personas jóvenes fueron protagonistas de estas compraventas. En primer lugar, porque, por lo general, una persona joven difícilmente puede contar con el ahorro suficiente necesario para sufragar la compra de una vivienda. Únicamente el apoyo familiar puede llegar a cubrir este requisito, aunque solo está al alcance de las personas jóvenes cuyas familias tienen suficientes recursos u ostentan una posición socioeconómica privilegiada. En segundo lugar, porque las personas jóvenes no suelen contar con la solvencia económica necesaria que se exige, cada vez con mayor rigurosidad, para adquirir una vivienda libre: antigüedad en el empleo, un contrato indefinido, un salario que asegure el pago continuo de las cuotas mensuales de la hipoteca... De hecho, hay argumentos para sostener que el dinamismo en el sector de la compraventa de viviendas lo lideraron los hogares que, contando con una vivienda anterior que poner a la venta, buscaron mejorar sus condiciones residenciales. Esto explicaría el incremento de las compraventas de viviendas unifamiliares y de mayor tamaño². En otras palabras, la explosión en el mercado de la vivienda fue promovida por la “demanda de mejora” de personas y hogares que ya contaban con una vivienda propia, pero no por la “demanda de primera residencia” que incluye las personas jóvenes que buscan abandonar el hogar de origen.

² <<https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/espana-analisis-de-la-demanda-de-vivienda-tras-la-irrupcion-de-la-covid-19/>> [Consulta: 6/10/2022].

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

El “coste de acceso a la vivienda libre en propiedad” para una persona joven se refiere a la proporción de su salario neto mensual (incluidas pagas extra prorrateadas) que debería reservar para hacer frente al pago de la primera mensualidad de un préstamo hipotecario vinculado a la compra de una vivienda libre, al precio medio de las viviendas libres escrituradas ante notario ese año. Ello implica, lo cual no siempre es probable, que esta persona joven está trabajando por cuenta ajena y que, previamente, ha logrado cumplir todos los requisitos necesarios que las entidades financieras exigen para conceder dicho préstamo. A pesar de estas limitaciones, se trata de un indicador muy válido para evaluar la capacidad de la población joven para acceder al mercado de la vivienda, puesto que cuando arroja cifras superiores al 30% expresa que, en la coyuntura analizada, una persona joven no podría asumir la compra de una vivienda libre en solitario al superar el nivel máximo de endeudamiento por encima del cual cualquier solicitud de hipoteca se considera insolvente.

Así pues, afirmar que en 2021 una persona joven en Euskadi debería destinar, de media, el 52,9% de su salario neto al pago de la hipoteca significa que, en principio, la mayoría de las personas jóvenes no podían afrontar el gasto de adquirir una vivienda libre por sí solas. Sin embargo, se trata de la cifra más baja de la serie, fundamentalmente por los mínimos que alcanzaron los tipos de interés hipotecarios (1,5%) y el incremento de los salarios (del 4,5% entre 2020 y 2021), que sirvieron para contrarrestar el alza en el precio de las viviendas libres (del 1,7%). En el conjunto de España se produjo una tendencia similar, pero siempre partiendo de cifras más bajas, por lo que a lo largo de toda la serie se constata que la juventud de Euskadi debe afrontar un coste mayor que la media de la juventud de España para adquirir en solitario una vivienda libre.

Obviamente, los colectivos con menores salarios (y, a su vez, con menor presencia en el mercado de trabajo) deberían asumir un coste aun mayor para adquirir una vivienda libre: para las personas de 18 a 24 años, hasta el 75,3 % del mismo. A medida que aumenta la edad y los salarios medios, el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad baja, pero, aun así, se mantiene casi en el 50 % entre quienes tienen de 30 a 34 años (49,1 %). Para las mujeres jóvenes el coste es mayor que para los hombres jóvenes (57,1 % y 51,2 %, respectivamente, de su salario neto).

Las desigualdades territoriales en el acceso de la juventud a una vivienda libre mediante compra son destacadas; en Gipuzkoa, donde los precios medios de compraventa de las viviendas libres son más elevados que la media de Euskadi, las personas jóvenes deberían destinar el 59,1 % de su sueldo al pago de la cuota hipotecaria, mientras que en Álava (donde los precios de las viviendas en venta son más baratos) deberían destinar el 45,4 % del sueldo.

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

El precio máximo tolerable de compra es el resultado de estimar el valor máximo que debería tener una vivienda para que el importe de la primera cuota de la hipoteca contratada para su pago supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual de una persona joven que se decidiera a comprar en solitario. Ese límite del 30 % no es arbitrario, dado que es uno de los criterios que emplean las entidades financieras para evaluar la viabilidad de una solicitud de préstamo. Este indicador, por tanto, obvia el valor real de las viviendas y hace una estimación teórica teniendo en cuenta los salarios medios de la juventud y las condiciones de los préstamos hipotecarios.

En 2021 el precio máximo que podría financiar una persona joven en Euskadi sin riesgo inicial de sobreendeudamiento y, asumiendo, claro está, que reúne todas las garantías previas necesarias (ahorro previo, estabilidad de ingresos, etc.) es de 128.912 euros. Este precio máximo tolerable es el mayor de la serie, debido al descenso en los tipos de interés junto con la subida de los salarios medios.

El precio máximo tolerable de compra es algo mayor para la juventud de Bizkaia y Gipuzkoa que para la de Álava, debido a las diferencias en sus salarios medios. Las diferencias son aún mayores si atendemos al sexo y, especialmente, a la edad; la capacidad de compra de las mujeres y de las personas de 18 a 24 años es bastante menor debido a que, en esos casos, las diferencias salariales son sustanciales. Así, por ejemplo, frente a los 90.620 euros que podría asumir como máximo una persona asalariada de 18 a 24 años, una de 30 a 34 años podría aspirar a la compra en solitario de una vivienda con un precio de 139.025 euros.

Para el conjunto de la juventud de España se ha reproducido la misma tendencia, esto es, el precio máximo tolerable de compra se ha incrementado respecto a años anteriores, y las diferencias por sexo y edad también son patentes, pero, en todos los casos, el precio máximo tolerable es inferior al registrado en Euskadi, dado que los salarios también son más bajos que los que perciben, de media, las personas jóvenes asalariadas que residen en Euskadi.

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

Aunque las viviendas libres en régimen de venta en Euskadi se encarecieron un 1,7% entre 2020 y 2021 (y un 5,9% en España), el aumento aún mayor del precio máximo tolerable de compra que podría asumir una persona joven en solitario (por la subida de los salarios medios y la rebaja de los tipos de interés) ha derivado en que la diferencia entre ambos precios se haya estrechado. Concretamente en Euskadi esta diferencia en 2021 es de 98.400 euros, cuando en 2020 superaba los 100.000 euros. Es cierto que, aún así, esta diferencia es mayor que la registrada entre 2016 y 2019 y la subida de los tipos de interés en 2022 hace presuponer que vuelva a aumentar. Hay que recordar, además, que estamos hablando del poder de compra de la juventud asalariada que cuenta con una estabilidad acreditable en su empleo que le permite acceder a un préstamo hipotecario.

Las mujeres, las personas menores de 30 años y aquellas que residen en Gipuzkoa se mantienen por encima de ese umbral simbólico de los 100.000 euros.

En España, en cambio, ningún colectivo tiene una diferencia superior a los 100.000 euros. Ello se debe a que la vivienda tiene un precio medio de compraventa inferior al de Euskadi (recordemos que se trata de la media española), pese a que los salarios medios de la juventud también sean más bajos, de media, que los que se cobran en Euskadi.

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

Otra perspectiva desde la que se puede analizar el grado de accesibilidad de una persona joven al mercado de la vivienda consiste en estimar la cuantía del salario que debería percibir para que pudiera comprar en solitario una vivienda en el mercado libre al precio medio de compraventa escriturado ante notario en el año de referencia, sin tener que dedicar más del 30 % de su sueldo mensual al pago de la primera cuota del préstamo hipotecario suscrito para tal compra, y comparar dicho salario necesario con el salario “real” que, de media, ingresa la gente de su edad. A partir de ahí se puede determinar en qué porcentaje debería incrementarse su salario actual para poder acceder a una vivienda libre al precio de mercado actual con solvencia económica.

En 2021 una persona joven asalariada debería ver incrementar su salario medio en un 76,3 % para poder comprar en solitario una vivienda en el mercado libre y que el pago de la primera cuota del préstamo hipotecario supusiera el 30 % de su salario mensual. Este porcentaje es notablemente inferior al registrado en 2020 (90,1 %) y, de hecho, es el menor de la serie, pero sigue ilustrando la poca plausibilidad de la emancipación en solitario de la gente joven.

Las diferencias territoriales son significativas: las personas jóvenes de Gipuzkoa deberían incrementar su salario en un 97,1 %, frente al 51,3 % de la juventud alavesa.

El incremento necesario del salario para la compra viable de una vivienda libre es mayor en el caso de las mujeres que de los hombres (90,3 % frente a 70,8 %). Pero el mayor incremento correspondería a las personas asalariadas menores de 25 años, que deberían ver aumentado su salario en un 150,8 %. A medida que aumenta la edad el porcentaje de incremento necesario descende, pero aun así sería del 63,5 % en el colectivo de 30 a 34 años.

En España la situación es algo mejor (una persona de 18 a 34 años debería incrementar sus ingresos un 55,6 %), pero la cifra sigue mostrando que, en general, no es posible emanciparse en solitario (de hecho, según la Encuesta Cuatrienal de Estructura Salarial de 2018, apenas un 11,9 % de la juventud española de 18 a 34 años cobraba un salario bruto que posibilitara afrontar con solvencia el pago de una hipoteca en el mercado libre).

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

Una persona joven que, con un salario medio, opta por buscar una vivienda libre en propiedad se encuentra con que la mayoría de las ofertas existentes están fuera de su alcance económico. Esta tesitura es la que recogen los indicadores anteriores. Una alternativa, sin renunciar a la compra, es acceder a viviendas de menor superficie que, en términos absolutos (no relativos por metro cuadrado), suelen tener un menor precio total (aunque también es cierto que la oferta de viviendas de este tamaño en el mercado es muy limitada).

La superficie máxima tolerable de compra se calcula poniendo en relación el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en el mercado libre y el salario medio de la juventud. Así, se estima qué superficie en m² debería tener una vivienda para que su adquisición mediante préstamo hipotecario supusiera destinar como máximo un 30 % del salario mensual al pago de la primera cuota hipotecaria.

En 2021, como consecuencia de la subida de los salarios medios (pese al incremento de los precios por metro cuadrado de las viviendas libres), la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi ha aumentado y se estima en 51,2 m², lo que constituye un tipo de vivienda poco habitual en el mercado libre.

Además, hay notables diferencias por colectivos; las personas jóvenes en Gipuzkoa apenas podrían acceder a una vivienda de 43,6 m² y las de 18 a 24 años a una vivienda de 36,0 m². Las personas de 30 a 34 años que residen en Álava son las que podrían acceder a una vivienda de mayor tamaño en solitario (de 73,6 m², exactamente), pero este tamaño es bastante inferior a la media de las viviendas libres en compraventa en este territorio.

En España, de media, la juventud asalariada podría acceder de forma solvente en solitario a una vivienda de 72,2 m², pero este tamaño es 45 m² inferior a la media de las viviendas libres del mercado.

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

En Euskadi, en conjunto, la superficie construida media de las viviendas objeto de compraventa en el mercado libre apenas ha sufrido variaciones en los últimos años, si bien esto no ha sido uniforme en los tres territorios, dado que en Álava sí se ha producido un incremento. La superficie media de las viviendas libres en Euskadi en 2021 es de 94,9 m². Si comparamos esta superficie con la máxima que podría adquirir una persona joven sin destinar más del 30 % de su salario al pago de la mensualidad de la hipoteca suscrita para tal compra (51,2 m² en 2021, tal y como hemos visto en el indicador anterior), vemos que hay una diferencia de 43,7 m² entre la superficie media de las viviendas en venta y lo que podría comprar una persona joven en solitario.

La evolución de este indicador ha sido positiva en relación a 2020, pero se mantiene en la media de los cinco años anteriores. Y no se aprecian diferencias destacadas respecto al valor del indicador en el conjunto de estado español.

El análisis por colectivos nos muestra que entre las personas menores de 25 años y entre quienes residen en Álava (donde el tamaño medio de las viviendas objeto de compraventa es mayor), las diferencias entre la superficie media de las viviendas libres y la superficie máxima tolerable de compra por parte de una persona joven en solitario superan 50 m².

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

El coste de acceso a una vivienda en alquiler en el mercado libre se calcula en base al importe medio de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas ante el Gobierno Vasco, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. En Euskadi el depósito de las fianzas es obligatorio para todos los contratos de alquiler formalizados a partir del 26 de septiembre de 2015 de todas las viviendas de uso habitual, todos los arrendamientos para uso distinto de vivienda (incluidos los alquileres de temporada) y también las revisiones de contratos anteriores que se efectúan a partir de esa misma fecha. Los importes que se derivan de esta explotación de los depósitos de fianzas distan mucho de los precios medios a los que se ofertan las viviendas de alquiler en las inmobiliarias, al igual que hay diferencias entre los precios de compraventa ofertados y los registrados ante notario, pero son los que quedan registrados a efectos oficiales.

De acuerdo a las fianzas de alquiler depositadas, acceder a una vivienda libre en alquiler supone a una persona joven en 2021 destinar la mitad de su sueldo al pago de la renta (el 51,1 %, más exactamente). No ha habido grandes variaciones en el valor de este indicador y tampoco se dispone de un valor de comparación para España, dado que el depósito de la fianza en un organismo público no es obligatorio en todas las comunidades autónomas.

En este caso, las diferencias entre territorios históricos no son tan destacadas como en la compra, pero Gipuzkoa sigue siendo el territorio donde es más costoso acceder a una vivienda. Las mujeres soportan costes superiores a los hombres para emanciparse en solitario y el esfuerzo es especialmente destacado en el caso de las personas menores de 25 años, que deberían destinar el 72,6 % de su salario mensual al pago de la renta. Los valores están por encima del límite de sobreendeudamiento incluso entre las personas de 30 a 34 años que perciben salarios mayores (deberían destinar el 47,3 % del sueldo).

8. Renta máxima tolerable de alquiler de la vivienda libre

Al igual que su homónimo en el supuesto de compra, la renta máxima tolerable de alquiler para una vivienda libre expresa el importe mensual que, como máximo, podría pagar una persona sin destinar a ello más del 30 % de su salario neto (como sucede con el estudio de la viabilidad de un préstamo hipotecario, se juzga que destinar más del 30 % de los ingresos al pago del alquiler supone una carga económica insostenible a corto y medio plazo). Como no intervienen elementos financieros, esta renta máxima tolerable equivale directamente al 30 % del salario neto y depende, por tanto, de la evolución de los salarios.

Debido a la evolución positiva de los salarios de 2020 a 2021, la renta máxima tolerable de alquiler ha aumentado este último año un 4,5 % y ha pasado de los 400 a los 418 euros mensuales. La juventud española, con unas ganancias medias inferiores, podría aspirar a abonar 373 euros al mes sin riesgo para su solvencia.

Dada la vinculación del indicador con la cuantía de los salarios medios, las personas jóvenes con empleos peor remunerados son las que podrían asumir menores rentas de alquiler; las de 18 a 24 años no alcanzarían los 300 euros (294 euros, exactamente) y las mujeres presentan una diferencia de 44 euros respecto a los hombres.

En cualquier caso, la renta máxima tolerable de alquiler no alcanza en ningún colectivo los precios medios del mercado libre en Euskadi, como veremos en el siguiente indicador.

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

El incremento de los salarios (y, en consecuencia, de la renta máxima tolerable) ha coincidido con la subida de los precios de alquiler en el mercado libre, por lo que, aunque de 2020 a 2021 la diferencia entre la renta máxima tolerable y la renta media del mercado ha descendido un 3,3 % (de 303 a 293 euros), la tendencia de los últimos años es claramente alcista, con lo que la distancia entre lo que una persona joven puede pagar y lo que debe pagar es cada vez más amplia (225 euros en 2016 frente a 293 euros en 2021).

En Gipuzkoa la diferencia es mayor que la media y alcanza los 317 euros. Las mujeres también superan los 300 euros y, en su caso, la diferencia entre la renta máxima tolerable y la renta de mercado es de 324 euros. Pero la mayor diferencia entre lo que se puede pagar y lo que hay que pagar la sufren las personas asalariadas menores de 25 años, entre las cuales esta distancia asciende a 418 euros (esto es, no podrían llegar a pagar ni la mitad de la mensualidad al precio actual de mercado).

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

Este indicador calcula el incremento de sueldo que sería necesario para poder alquilar una vivienda en solitario a precio de mercado sin destinar a ello más del 30 % del salario neto mensual (por precio de mercado se entiende el importe medio de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas ante el Gobierno Vasco). En el conjunto de Euskadi, en 2021, este incremento debería ser del 70,2 % para una persona asalariada de 18 a 34 años (inferior al 75,8 % de 2020, pero bastante superior al 55,6 % de 2016).

En Gipuzkoa las personas jóvenes deberían incrementar su salario un 75,3 % para poder alquilar en solitario una vivienda libre a precio de mercado sin destinar más del 30 % del sueldo; las mujeres deberían incrementar aún más su salario, un 83,6 % exactamente; pero son, sin duda, las personas de 18 a 24 años quienes necesitarían en mayor medida ese incremento salarial, que debería ser del 142,1 % para poder acceder en solitario a una vivienda libre en alquiler. Estas cifras explican por qué hay pocas personas jóvenes viviendo solas de alquiler.

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

Las diferencias en los importes medios de las viviendas libres y de los pisos protegidos (227.312 euros las viviendas libres en 2021 frente a los 162.783 euros de los pisos protegidos), además de los tipos de interés aplicables a los préstamos hipotecarios para su financiación (1,5 % y 0,7 %, respectivamente), hacen que las condiciones de acceso a la vivienda protegida en Euskadi sean mucho más favorables para la población joven que el recurso de acudir al mercado libre. En 2021 el coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona de 18 a 34 años en Euskadi supone destinar el 28,8 % del salario neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este porcentaje es casi 25 puntos inferior al coste de acceso a una vivienda libre en propiedad y, además, queda por debajo del límite máximo aconsejado de endeudamiento (que se fija en el 30 % del salario).

La juventud de Gipuzkoa y las mujeres superan ligeramente el umbral del 30 %, a pesar de que las diferencias territoriales en el precio de la vivienda protegida son notablemente inferiores a las que se registran en el mercado libre. Las personas menores de 25 años son, nuevamente, las que se enfrentan al mayor coste de acceso, del 41,0 %, pero, aun así, mucho menor al que deberían asumir en el mercado libre.

Sin embargo, para contextualizar los resultados acerca de las verdaderas alternativas de una persona joven para acceder a la compra de una vivienda protegida en 2021, hay que tener en cuenta que, del total de pisos escriturados ese año, tan solo un 4,9 % son pisos protegidos, el menor porcentaje de la última década. Por lo tanto, aunque el coste de acceso a un piso protegido en propiedad se considera accesible para la juventud, son muy pocas las viviendas protegidas a las que las personas jóvenes podrían aspirar. Eso sin contar con que las personas jóvenes apenas tienen capacidad de generar el ahorro previo y sus ingresos, con los que afrontar el pago continuo de un préstamo hipotecario, suelen ser inestables.

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

El acceso a una vivienda protegida en alquiler también queda por debajo del umbral del 30 % para el conjunto de la juventud asalariada de 18 a 34 años, ya que en 2021 le implicaría tener que reservar el 28,1 % del salario neto al pago mensual de la renta de alquiler. Entre las personas menores de 25 años en cambio, supondría destinar el 40,0 %³.

Al igual que ocurre en el caso de la compra, la diferencia entre el coste de alquilar una vivienda libre y una protegida supera los 20 puntos. A esta ventaja hay que añadir que el acceso a un piso protegido en alquiler no requiere de un ahorro previo tan considerable como en el caso de la compra.

El mayor impedimento no radica tanto en el esfuerzo económico que supone, sino en el volumen de viviendas protegidas de alquiler existentes, que no alcanzan a cubrir la demanda (en 2021 había 17.675 personas menores de 35 años demandantes de vivienda en alquiler inscritas en Etxebide).

³ En cualquier caso, en aquellas viviendas protegidas que son propiedad del Gobierno Vasco o forman parte de sus programas de intermediación, se establece un límite superior de modo que el importe de la renta mensual no puede superar el 30 % de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

En definitiva

El coste de acceso a la vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler, que se expresa como el porcentaje de salario neto mensual (incluidas pagas extra prorrateadas) que una persona asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la cuota mensual de la hipoteca para la compra de una vivienda o de la renta de alquiler en el mercado libre es algo superior al 50 %. Este coste ha descendido en 2021 respecto a 2020, debido a que el incremento de los salarios ha sido porcentualmente mayor al incremento de los precios de compraventa y de alquiler de las viviendas en el mercado libre.

En cualquier caso, estos costes de acceso a la vivienda libre están por encima del límite establecido por las entidades financieras para determinar la solvencia de la persona solicitante, que se fija en un 30 % del salario neto, y también están por encima de lo que se considera sobreendeudamiento (40 %), lo que da cuenta de la imposibilidad real de emancipación en solitario de la juventud.

Si se hace el cálculo inverso para ver cuánto debería incrementarse el salario de las personas jóvenes para acceder a una vivienda libre al precio actual del mercado, vemos que los incrementos superan el 70 % tanto para comprar como para alquilar la vivienda.

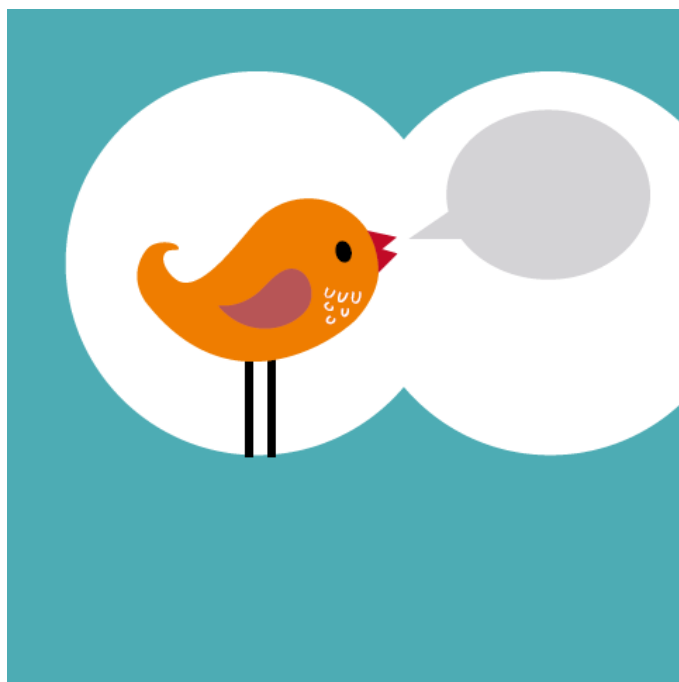
La vivienda protegida, tanto en compra como en alquiler, presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. Teóricamente, estas opciones permiten a la juventud emanciparse en solitario con solvencia económica (en caso de contar con una fuente de ingresos estable). El problema, en este caso, es que la oferta de vivienda pública es reducida.

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

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

Por último, hay que señalar que las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes implican mayores dificultades de emancipación en solitario para las mujeres.

ANEXO I



Datos utilizados
para la
obtención de
los indicadores



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

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-34 años	2016	1.347	1.350	1.356	1.332	1.135
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287	1.151
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345	1.193
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346	1.212
	2020	1.334	1.281	1.343	1.344	1.171
	2021	1.394	1.339	1.403	1.405	1.245
Mujeres 18-34 años	2016	1.210	1.213	1.219	1.196	1.029
	2017	1.185	1.187	1.193	1.171	1.071
	2018	1.204	1.182	1.212	1.213	1.075
	2019	1.209	1.194	1.218	1.219	1.118
	2020	1.270	1.220	1.278	1.280	1.103
	2021	1.292	1.241	1.300	1.302	1.142
Hombres 18-34 años	2016	1.447	1.449	1.457	1.430	1.204
	2017	1.407	1.409	1.416	1.390	1.220
	2018	1.419	1.416	1.429	1.431	1.276
	2019	1.391	1.385	1.401	1.402	1.261
	2020	1.421	1.365	1.430	1.432	1.256
	2021	1.439	1.426	1.449	1.450	1.294
18-24 años	2016	909	911	915	898	783
	2017	892	894	898	882	814
	2018	920	921	926	927	881
	2019	962	924	968	970	873
	2020	961	923	968	969	854
	2021	980	941	986	987	899
25-29 años	2016	1.223	1.226	1.232	1.209	1.079
	2017	1.186	1.188	1.194	1.172	1.110
	2018	1.252	1.203	1.261	1.262	1.175
	2019	1.286	1.235	1.295	1.296	1.200
	2020	1.284	1.267	1.293	1.294	1.158
	2021	1.337	1.284	1.346	1.347	1.231
30-34 años	2016	1.441	1.443	1.451	1.424	1.283
	2017	1.394	1.396	1.403	1.378	1.306
	2018	1.433	1.376	1.442	1.444	1.362
	2019	1.464	1.406	1.474	1.475	1.377
	2020	1.443	1.431	1.452	1.454	1.308
	2021	1.503	1.444	1.513	1.515	1.385

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), la Encuesta de Estructura Salarial (EES), la Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), la Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar de Eustat.

2. Tipos de interés hipotecarios y plazos de amortización

VIVIENDA LIBRE

	Tipo de interés de los préstamos hipotecarios (%)	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2016	2,0	277
2017	1,9	280
2018	1,9	283
2019	1,9	283
2020	1,7	287
2021	1,5	295

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

VIVIENDA PROTEGIDA EN EUSKADI

	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda de protección pública cuya financiación no supere el 80 % del precio de adquisición (%)	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2016	2,1	360
2017	1,8	360
2018	1,8	360
2019	1,6	360
2020	0,8	360
2021	0,7	360

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

VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos cualificados (%)	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2016	1,3	360
2017	1,6	360
2018	1,9	360
2019	1,9	360
2020	1,7	360
2021	1,5	360

Fuente: En 2016 y 2017, elaboración propia a partir del "Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012" y estimación de los plazos de amortización (el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 mantuvo las medidas del plan anterior y se prolongó un año más). A partir de 2018, con la entrada en vigor del "Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021", se aplica el mismo tipo de interés que en el supuesto de la compra de una vivienda libre.

3. Precio medio de venta por m² de la vivienda libre y protegida (en euros por metro cuadrado construido)

VIVIENDA LIBRE*

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	2.247	1.564	2.173	2.663	1.375
2017	2.279	1.628	2.161	2.792	1.442
2018	2.316	1.672	2.233	2.769	1.482
2019	2.403	1.733	2.304	2.869	1.521
2020	2.496	1.748	2.405	2.984	1.512
2021	2.520	1.815	2.442	2.980	1.594

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

VIVIENDA PROTEGIDA**

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	1.861	1.522	1.896	2.082	1.083
2017	1.873	1.569	1.947	2.082	1.082
2018	1.859	1.670	1.968	2.246	1.078
2019	1.860	1.688	1.946	2.411	1.087
2020	1.834	1.682	1.891	2.660	1.151
2021	1.996	1.803	2.062	2.336	1.194

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.

Fuente: Colegio General del Notariado.

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

VIVIENDA LIBRE*

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	201.321	153.968	197.167	226.410	147.098
2017	202.483	159.191	193.029	235.610	152.717
2018	205.234	162.635	200.006	231.163	158.529
2019	211.434	169.760	203.676	239.369	162.726
2020	223.417	182.652	212.324	256.658	169.194
2021	227.312	187.323	219.233	256.139	179.119

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

VIVIENDA PROTEGIDA**

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	142.073	127.391	136.434	152.094	97.227
2017	140.556	133.315	135.854	143.207	98.967
2018	148.759	145.997	151.528	155.804	101.122
2019	147.132	144.013	146.196	180.153	102.756
2020	150.275	153.312	141.226	202.129	111.548
2021	162.783	158.049	162.628	176.033	114.510

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.

Fuente: Colegio General del Notariado.

5. Superficie media construida de las viviendas libres y protegidas objeto de compraventa (en metros cuadrados)

VIVIENDA LIBRE*

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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

VIVIENDA PROTEGIDA**

m ²	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	76,4	84,1	73,8	74,7	89,8
2017	75,0	85,3	71,6	71,9	91,5
2018	80,0	87,5	77,9	71,5	93,8
2019	79,1	85,6	76,6	75,7	94,5
2020	82,0	91,2	76,5	76,7	96,9
2021	81,5	87,7	79,6	76,7	95,9

**Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos.

Fuente: Colegio General del Notariado.

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

VIVIENDA LIBRE

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	629	546	643	644
2017	639	559	651	656
2018	667	592	671	690
2019	689	622	690	713
2020	704	635	702	730
2021	712	646	708	739

Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

VIVIENDA PROTEGIDA*

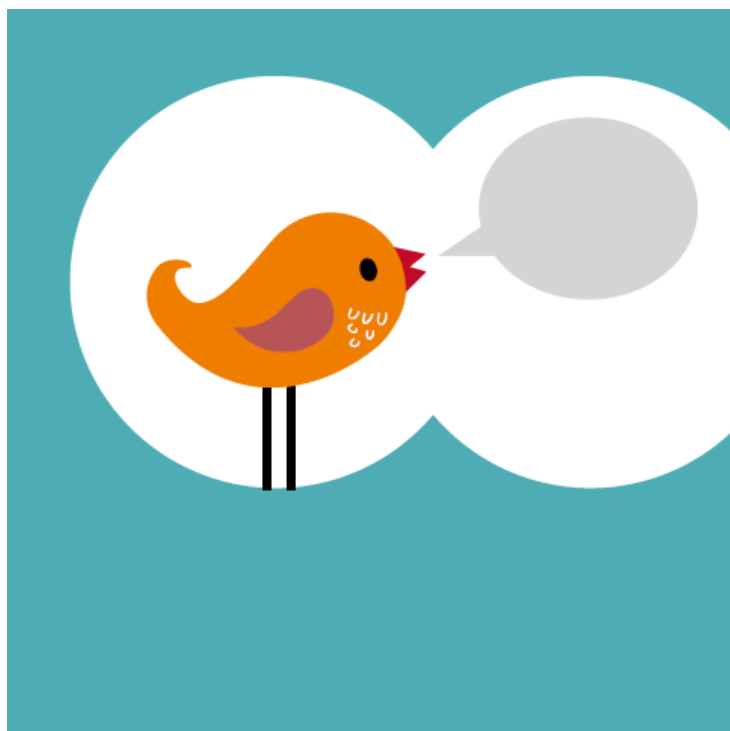
€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	268	268	268	268	354
2017	329	329	329	329	354
2018	319	319	319	319	413
2019	342	342	342	342	413
2020	352	352	352	352	413
2021	392	392	392	392	414

* Los datos hacen referencia a los pisos protegidos, ya que dentro de la promoción pública la gran mayoría son pisos. Además, hay que tener en cuenta que el precio del alquiler varía en función de si se trata de una vivienda social o protegida y también del nivel de ingresos de las personas arrendatarias, ya que en aquellas viviendas que son propiedad del Gobierno Vasco o forman parte de sus programas de intermediación, se establece un límite superior de modo que la renta mensual no puede superar el 30% de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

Fuente de datos de Euskadi: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Esta encuesta no ofrece el desglose por territorios históricos en el caso de los pisos protegidos, por lo que se ha imputado a cada territorio histórico el valor medio de Euskadi.

Fuente de datos de España: Para los años 2016 y 2017, media aritmética entre el precio máximo de las “viviendas en alquiler de rotación” y el de las “viviendas de alquiler protegido” (Plan estatal 2013-2016). Para el periodo 2018-2021, media aritmética del precio máximo de las dos modalidades de subvención previstas para la promoción de viviendas en alquiler (Plan estatal 2018-2021).

ANEXO II



Fuentes de los
datos y
observaciones
metodológicas



Fuente de datos de cada indicador

1

Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

2

Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

3

Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta

de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

4 Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

5 Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

6 Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye tanto pisos como viviendas unifamiliares).
- ✓ Banco de España, para los tipos medios de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años.
- ✓ Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, para la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.

- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

7 Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

- ✓ Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

8 Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre

- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

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

- ✓ Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

10 Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

- ✓ Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

11 Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

- ✓ Estadística del Colegio General del Notariado, para los precios de compraventas registradas ante notario de pisos protegidos.
- ✓ Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda, para tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública en Euskadi.
- ✓ Planes estatales de Vivienda y Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria, para la imputación de los tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública en España.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

12 Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

- ✓ Encuesta de Oferta Inmobiliaria (OFIN) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, para la renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi.
- ✓ Planes estatales de Vivienda, para la renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en España.
- ✓ Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Estadística de la Renta Personal y Familiar, de Eustat, para el cálculo del salario medio.

Notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas

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

A continuación, se explica qué datos se han extraído de cada una de las fuentes utilizadas.

1. Banco de España

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

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

2. Colegio General del Notariado

Dato: Precio recogido en las compraventas de viviendas registradas ante notario.

Observaciones: El precio notarial no coincide con el precio de oferta, el precio de tasación o el precio final de la operación (por ejemplo, cuando hay pagos “en negro”), pero sí con el que realmente se declara a efectos tributarios. La estadística del Colegio General del Notariado ofrece directamente el precio total, el precio por metro cuadrado y la superficie construida media de las viviendas, distinguiendo entre libres, protegidas, pisos y viviendas unifamiliares. En el caso de las viviendas protegidas, solo es posible identificar el precio de los pisos protegidos (excluyendo, pues, las viviendas unifamiliares protegidas, que representan una minoría dentro del conjunto de la promoción protegida). Cuando el Consejo General del Notariado no publica directamente el precio medio para ciertas tipologías, se ha estimado dicho valor considerándolo como el diferencial, ponderado según el número de compraventas registradas, entre el precio medio de las tipologías conocidas y el precio medio total.

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

Dato: Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda; duración que se publica en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Observaciones: Para la vivienda protegida, se aplica un único plazo de amortización de 30 años (25 años en el caso de los préstamos protegidos a tipo fijo para el conjunto de España).

4. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco

- Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)

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

Observaciones: Es el resultado de la explotación del depósito de fianzas de alquiler, obligatorio para los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de septiembre de 2015, para todos los arrendamientos de viviendas de uso habitual y de temporada, así como para la revisión de contratos anteriores realizados con posterioridad a esa fecha. Los datos de 2021 son provisionales y corresponden a contratos registrados a fecha 23/06/2022.

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

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria (OFIN)

Dato: Renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi.

Observaciones: Es el resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria. Solo se publica el valor medio del conjunto de Euskadi por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos. La última oleada de la OFIN corresponde al tercer trimestre de 2021 y no se ha publicado la media anual, como en años anteriores, por lo que en este informe se ha tomado como referencia de 2021 el valor del tercer trimestre.

5. Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

Dato: Tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública.

Observaciones: Se trata del tipo de interés efectivo aplicable a la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición de la vivienda y anejos vinculados, según el año y el convenio vigente.

6. Eustat, Instituto Vasco de Estadística: Estadística de Renta Personal y Familiar

Dato: Renta personal media de la población ocupada.

Observaciones: Para actualizar la diferencia salarial de cada territorio histórico con respecto a la media de Euskadi, a partir de 2018 se han adoptado los márgenes que se desprenden de las “rentas de trabajo” de la Estadística de Renta Personal y Familiar.

7. Gobierno de España - Planes estatales de vivienda

Dato: Renta máxima mensual de las viviendas protegidas en alquiler en España.

Observaciones: A diferencia de la información que facilita el Observatorio Vasco de la Vivienda, en España no existe ninguna estadística acerca de los precios reales por los que se alquilan o se ofertan las viviendas protegidas en arrendamiento en el conjunto de España. Para soslayar esta laguna, se ha acudido directamente a los precios máximos establecidos por los distintos planes estatales de vivienda, excluyendo garajes, trasteros y anexos y con independencia de los posibles incrementos derivados por la adscripción de las viviendas en municipios ubicados en un “ámbito territorial declarado de precio máximo superior”. Para el período 2013-2017 se ha usado la media aritmética entre el alquiler máximo de las “viviendas en alquiler de rotación” y el de las “viviendas de alquiler protegido”. Y, finalmente, para 2018-2021, la media aritmética del precio máximo de las viviendas en alquiler o cesión en uso que reciban alguna de las dos modalidades de subvención a la promoción previstas por el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. La conversión de la renta por metro cuadrado que regulan los planes estatales a euros mensuales totales se ha realizado estimando una superficie útil media de 50 metros cuadrados (algo menos de 60 metros cuadrados construidos).

Dato: Tipo de interés efectivo aplicable a la adquisición de vivienda protegida en España.

Observaciones: En España no existe una estadística comparable a la que oferta Etxebide, de modo que se han adoptado distintos criterios según el plan estatal vigente en cada momento. Para 2016 y 2017, se han aplicado los criterios establecidos en el “Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

2013-2017", que mantuvo las ayudas del plan anterior (Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012) y se prorrogó un año más, hasta 2017. De acuerdo a tales criterios, se ha aplicado una media ponderada entre los tipos de interés variable (Euribor a dos meses, incrementado con el diferencial intermedio de los valores máximos y mínimos que recoge el plan de vivienda) y los tipos de interés fijo. El peso de cada uno de los componentes se ha determinado a partir de la proporción de préstamos para la compra de vivienda a tipo fijo y variable que recogen los Anuarios de Estadística Registral Inmobiliaria, asumiendo la hipótesis de que el subsector de la vivienda protegida en España reproduce, al menos en ese ámbito, el mismo comportamiento que el resto del mercado inmobiliario. A partir de 2018, con la entrada en vigor del "Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021", se aplica el mismo tipo de interés que en el supuesto de la compra de una vivienda libre, ya que no se reconocen nuevas ayudas a la promoción de viviendas protegidas en régimen de venta, y la única diferencia con la compra de una vivienda libres es el periodo de amortización, que se mantiene en 30 años.

8. Instituto Nacional de Estadística (INE)

- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)

Dato: Coste salarial total.

Observaciones: El coste salarial comprende todas las percepciones económicas realizadas a los trabajadores y trabajadoras, en efectivo o en especie, por la prestación profesional de los servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los períodos de descanso computables como de trabajo. Se incluyen, pues, las pagas extraordinarias y las gratificaciones que puedan establecerse y se calcula la media de los cuatro trimestres. Por lo tanto, el salario medio neto mensual incluye dos pagas extraordinarias prorrateadas.

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

- Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Población Activa (EPA)

Dato: Ganancia media anual por trabajador o trabajadora.

Observaciones: La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad, sexo y territorio histórico. La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (las dos últimas de 2014 y 2018) y de encuestas anuales en los años intermedios y posteriores, que ofrecen estimaciones a partir del Fichero General de Afiliación de la Seguridad Social, de las declaraciones del Modelo 190 del IRPF y de la misma ETCL. Se aplican las diferencias de las ganancias brutas anuales por edad y sexo de la EES al coste salarial total de la ETCL.

Para el cómputo del salario medio del conjunto de la población joven de 18 a 34 años se ha realizado una media ponderada de las tres franjas de edad (18-24 años, 25-29 años y 30-34 años) a partir del número de personas asalariadas en cada una de ellas, según la EPA.

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

- Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC)

Dato: Modelo de transformación de salarios brutos a netos.

Observaciones: La EU-SILC es una encuesta que se realiza en toda la Unión Europea sobre las condiciones de vida de la población a nivel genérico (salud, educación, vivienda, trabajo, ingresos, relaciones familiares...). En uno de sus apartados, incorpora la “renta neta y bruta monetaria o cuasi monetaria de las personas asalariadas”, siempre para el año anterior al de la realización de la entrevista.

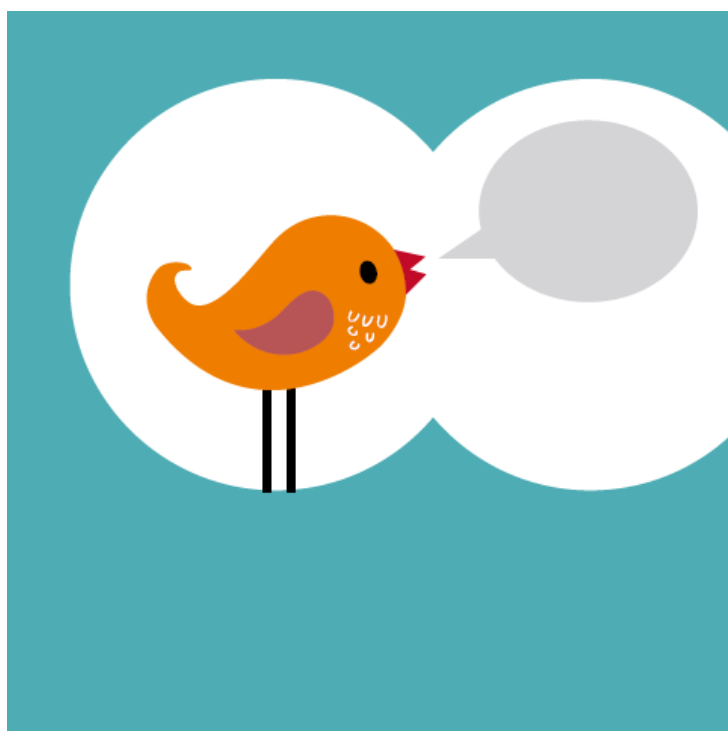
La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: “Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales”⁴. Para cada edición de la EU-SILC, se han calculado las diferencias entre renta bruta y neta y se han distribuido por deciles de la renta neta monetaria o cuasi monetaria bruta. Así pues, para cada año, se dispone de diez coeficientes de conversión de salarios brutos a netos según el rango salarial.

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

En la medida que las cifras de la EU-SILC sobre salarios y renta se refieren siempre al año anterior al de la entrevista, las cuantías salariales de 2021 son provisionales hasta la publicación en 2023 de la EU-SILC de 2022.

⁴ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA. *Encuesta de condiciones de Vida. Metodología*. Madrid: 2011, p.46. [en línea]
Disponible en: <http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf> [Consulta: 6/10/2022].

ANEXO III



Los valores de
los indicadores
entre las
personas
menores de 30
años



1.-Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	61,8	47,2	60,1	70,4	52,1
	2017	63,6	49,9	60,2	74,9	52,4
	2018	62,9	51,9	60,9	70,3	52,1
	2019	64,5	53,9	61,7	72,4	53,9
	2020	66,0	54,7	62,3	75,2	54,7
	2021	60,9	52,3	58,4	68,1	53,2
Mujeres 18-29 años	2016	67,7	51,6	65,8	77,0	57,1
	2017	68,3	53,6	64,7	80,4	57,4
	2018	68,5	56,5	66,3	76,6	57,2
	2019	69,9	58,5	66,9	78,6	57,6
	2020	71,7	58,5	67,7	81,7	57,5
	2021	68,0	55,9	65,1	76,0	56,0
Hombres 18-29 años	2016	57,9	44,2	56,3	65,9	49,5
	2017	59,1	46,4	56,0	69,6	49,8
	2018	57,6	47,5	55,7	64,3	49,3
	2019	59,4	49,6	56,8	66,7	50,0
	2020	59,1	50,3	57,3	69,2	50,6
	2021	56,3	48,3	53,9	63,0	49,3

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

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

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	97.682	97.858	98.345	96.549	84.679
	2017	95.475	95.647	96.123	94.368	87.511
	2018	97.939	94.066	98.597	98.709	91.335
	2019	98.395	94.504	99.056	99.168	90.496
	2020	101.612	100.141	102.295	102.410	92.839
	2021	111.923	107.497	112.675	112.803	100.952
Mujeres 18-29 años	2016	89.276	89.437	89.883	88.241	77.325
	2017	88.926	89.087	89.530	87.895	79.798
	2018	89.846	86.293	90.449	90.552	83.169
	2019	90.702	87.116	91.312	91.415	84.734
	2020	93.471	93.687	94.099	94.206	88.222
	2021	100.337	100.593	101.011	101.125	95.954
Hombres 18-29 años	2016	104.266	104.454	104.974	103.057	89.149
	2017	102.797	102.983	103.495	101.605	91.991
	2018	106.932	102.703	107.650	107.772	96.391
	2019	106.804	102.581	107.522	107.644	97.730
	2020	113.407	108.922	111.144	111.269	100.260
	2021	121.099	116.310	121.912	122.050	109.021

3.- Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra para la juventud asalariada menor de 30 años

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

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	103.639	56.110	98.822	129.861	62.419
	2017	107.008	63.544	96.906	141.242	65.206
	2018	107.295	68.569	101.409	132.454	67.194
	2019	113.039	75.256	104.620	140.201	72.230
	2020	121.805	82.511	110.029	154.248	76.355
	2021	115.389	79.826	106.558	143.336	78.167
Mujeres 18-29 años	2016	112.045	64.531	107.284	138.169	69.773
	2017	113.557	70.104	103.499	147.715	72.919
	2018	115.388	76.342	109.557	140.611	75.360
	2019	120.732	82.644	112.364	147.954	77.992
	2020	129.946	88.965	118.225	162.452	80.972
	2021	126.975	86.730	118.222	155.014	83.165
Hombres 18-29 años	2016	97.055	49.514	92.193	123.353	57.949
	2017	99.686	56.208	89.534	134.005	60.726
	2018	98.302	59.932	92.356	123.391	62.138
	2019	104.630	67.179	96.154	131.725	64.996
	2020	110.010	73.730	101.180	145.389	68.934
	2021	106.213	71.013	97.321	134.089	70.098

4.- Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre entre la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	106,1	57,3	100,5	134,5	73,7
	2017	112,1	66,4	100,8	149,7	74,5
	2018	109,6	72,9	102,9	134,2	73,6
	2019	114,9	79,6	105,6	141,4	79,8
	2020	119,9	82,4	107,6	150,6	82,2
	2021	103,1	74,3	94,6	127,1	77,4
Mujeres 18-29 años	2016	125,5	72,2	119,4	156,6	90,2
	2017	127,7	78,7	115,6	168,1	91,4
	2018	128,4	88,5	121,1	155,3	90,6
	2019	133,1	94,9	123,1	161,8	92,0
	2020	139,0	95,0	125,6	172,4	91,8
	2021	126,5	86,2	117,0	153,3	86,7
Hombres 18-29 años	2016	93,1	47,4	87,8	119,7	65,0
	2017	97,0	54,6	86,5	131,9	66,0
	2018	91,9	58,4	85,8	114,5	64,5
	2019	98,0	65,5	89,4	122,4	66,5
	2020	97,0	67,7	91,0	130,7	68,8
	2021	87,7	61,1	79,8	109,9	64,3

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

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

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	43,5	62,6	45,3	36,3	61,6
	2017	41,9	58,8	44,5	33,8	60,7
	2018	42,3	56,3	44,2	35,6	61,6
	2019	40,9	54,5	43,0	34,6	59,5
	2020	40,7	57,3	42,5	34,3	61,4
	2021	44,4	59,2	46,1	37,9	63,3
Mujeres 18-29 años	2016	39,7	57,2	41,4	33,1	56,2
	2017	39,0	54,7	41,4	31,5	55,3
	2018	38,8	51,6	40,5	32,7	56,1
	2019	37,7	50,3	39,6	31,9	55,7
	2020	37,4	53,6	39,1	31,6	58,4
	2021	39,8	55,4	41,4	33,9	60,2
Hombres 18-29 años	2016	46,4	66,8	48,3	38,7	64,8
	2017	45,1	63,3	47,9	36,4	63,8
	2018	46,2	61,4	48,2	38,9	65,0
	2019	44,4	59,2	46,7	37,5	64,3
	2020	45,4	62,3	46,2	37,3	66,3
	2021	48,1	64,1	49,9	41,0	68,4

6.- Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre para la juventud asalariada menor de 30 años

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

m ²		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	48,2	40,4	47,3	49,6	50,0
	2017	49,6	46,3	47,4	51,3	49,7
	2018	49,3	49,9	48,4	48,6	50,1
	2019	49,5	50,3	47,5	50,1	52,6
	2020	52,7	58,9	48,1	54,4	56,7
	2021	50,5	62,7	46,8	49,9	54,4
Mujeres 18-29 años	2016	52,0	45,8	51,2	52,8	55,4
	2017	52,5	50,4	50,5	53,6	55,1
	2018	52,8	54,6	52,1	51,5	55,6
	2019	52,7	54,5	50,9	52,8	56,4
	2020	56,0	62,6	51,5	57,1	59,7
	2021	55,1	66,5	51,5	53,9	57,5
Hombres 18-29 años	2016	45,3	36,2	44,3	47,2	46,8
	2017	46,4	41,8	44,0	48,7	46,6
	2018	45,4	44,8	44,4	45,3	46,7
	2019	46,0	45,6	43,8	47,2	47,8
	2020	48,0	53,9	44,4	51,4	51,8
	2021	46,8	57,8	43,0	46,8	49,3

7.- Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	53,8	46,6	54,6	55,8	
	2017	56,7	49,5	57,3	58,9	
	2018	58,1	53,7	58,0	59,6	
	2019	59,6	56,1	59,3	61,2	
	2020	61,0	55,9	60,5	62,8	
	2021	58,8	55,6	58,1	60,6	
Mujeres 18-29 años	2016	58,9	51,0	59,8	61,0	
	2017	60,8	53,2	61,5	63,2	
	2018	63,3	58,5	63,3	65,0	
	2019	64,6	60,8	64,3	66,4	
	2020	66,3	59,8	65,8	68,3	
	2021	65,6	59,4	64,8	67,6	
Hombres 18-29 años	2016	50,4	43,7	51,2	52,2	
	2017	52,6	46,0	53,2	54,7	
	2018	53,2	49,2	53,2	54,6	
	2019	54,9	51,6	54,6	56,4	
	2020	54,7	51,4	55,7	57,8	
	2021	54,3	51,4	53,7	56,0	

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

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

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

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18-29 años	2016	351	351	353	347	304
	2017	338	339	341	334	310
	2018	345	331	347	347	321
	2019	347	333	349	349	319
	2020	346	341	348	349	316
	2021	363	349	365	366	327
Mujeres 18-29 años	2016	320	321	323	317	278
	2017	315	316	317	311	283
	2018	316	304	318	319	293
	2019	320	307	322	322	299
	2020	318	319	320	321	300
	2021	325	326	328	328	311
Hombres 18-29 años	2016	374	375	377	370	320
	2017	364	365	367	360	326
	2018	376	361	379	379	339
	2019	376	361	379	379	344
	2020	386	371	378	379	341
	2021	393	377	395	396	354

9.- Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

€		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	278	195	290	298	
	2017	301	220	310	322	
	2018	322	261	324	343	
	2019	342	289	341	364	
	2020	358	294	354	381	
	2021	349	297	343	373	
Mujeres 18-29 años	2016	308	225	320	327	
	2017	324	244	333	344	
	2018	351	289	353	371	
	2019	369	315	368	391	
	2020	385	316	382	409	
	2021	386	320	381	411	
Hombres 18-29 años	2016	255	171	266	274	
	2017	275	194	284	296	
	2018	291	231	292	311	
	2019	312	261	311	334	
	2020	317	265	324	351	
	2021	319	269	313	343	

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

10.- Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre entre la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	79,3	55,4	82,1	85,9	
	2017	88,9	65,0	91,0	96,2	
	2018	93,6	79,0	93,5	98,7	
	2019	98,6	86,8	97,7	104,1	
	2020	103,4	86,4	101,6	109,4	
	2021	96,0	85,3	93,8	101,9	
Mujeres 18-29 años	2016	96,2	70,0	99,2	103,4	
	2017	102,8	77,2	105,1	110,6	
	2018	111,0	95,1	110,9	116,6	
	2019	115,5	102,7	114,5	121,4	
	2020	121,1	99,2	119,2	127,6	
	2021	118,6	98,0	116,1	125,2	
Hombres 18-29 años	2016	68,0	45,6	70,6	74,1	
	2017	75,4	53,3	77,4	82,2	
	2018	77,3	64,0	77,2	82,0	
	2019	83,0	72,1	82,1	88,1	
	2020	82,2	71,3	85,6	92,7	
	2021	81,1	71,2	79,1	86,6	

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

11.-Coste de acceso a un piso protegido en propiedad para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	36,4	32,6	34,8	39,5	26,6
	2017	36,1	34,2	34,6	37,2	28,1
	2018	37,4	38,3	37,9	38,9	27,6
	2019	35,9	36,6	35,4	43,6	28,3
	2020	32,5	33,7	30,4	43,4	30,2
	2021	33,2	33,6	32,9	35,6	29,0
Mujeres 18-29 años	2016	39,9	35,7	38,0	43,2	29,1
	2017	38,7	36,7	37,2	39,9	30,8
	2018	40,8	41,7	41,3	42,4	30,3
	2019	38,9	39,7	38,4	47,3	30,3
	2020	35,3	36,0	33,0	47,2	31,7
	2021	37,0	35,9	36,7	39,7	30,5
Hombres 18-29 años	2016	34,1	30,6	32,6	37,0	25,2
	2017	33,5	31,7	32,2	34,5	26,7
	2018	34,3	35,0	34,7	35,6	26,2
	2019	33,0	33,7	32,6	40,1	26,2
	2020	29,1	30,9	27,9	39,9	27,9
	2021	30,7	31,0	30,4	32,9	26,8

12.- Coste de acceso a un piso protegido en alquiler para la juventud asalariada menor de 30 años

Evolución según sexo y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

%		EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	22,9	22,9	22,8	23,2	34,9
	2017	29,2	29,2	29,0	29,6	34,2
	2018	27,8	28,9	27,6	27,6	38,6
	2019	29,6	30,8	29,4	29,3	38,9
	2020	30,5	31,0	30,3	30,3	39,2
	2021	32,4	33,7	32,1	32,1	37,9
Mujeres 18-29 años	2016	25,1	25,0	24,9	25,4	38,2
	2017	31,4	31,3	31,2	31,7	37,5
	2018	30,3	31,5	30,1	30,0	42,4
	2019	32,1	33,4	31,9	31,8	41,5
	2020	33,2	33,1	33,0	32,9	41,3
	2021	36,1	36,0	35,8	35,8	39,9
Hombres 18-29 años	2016	21,5	21,4	21,3	21,7	33,2
	2017	27,1	27,1	26,9	27,4	32,6
	2018	25,4	26,5	25,3	25,2	36,6
	2019	27,2	28,4	27,1	27,0	36,0
	2020	27,4	28,5	27,9	27,9	36,3
	2021	29,9	31,1	29,7	29,7	35,1