

2022

El coste de la emancipación residencial en Euskadi

Euskadi, auzolana, bien comin



Lehendakaritza
Presidencia



Edición:

Octubre 2023

Internet:

www.observatoriojuventud.euskadi.eus

Autor:

Joffre López Oller

Coordinación:

Observatorio Vasco de la Juventud

Diseño y maquetación:

Observatorio Vasco de la Juventud

ISSN: 3020 - 6073



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

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

Bloque I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

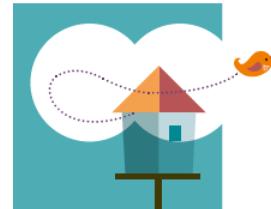
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima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



Bloque II:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

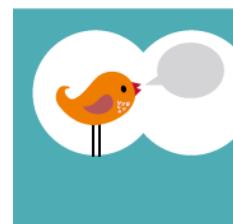
7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler
8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre
9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre



RESULTADOS MÁS DESTACADOS

Anexo I:

DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES



Anexo II:

FUENTES DE LOS DATOS Y OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

Anexo III:

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

Introducción

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

Concretamente se calculan diez indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler. Los datos, y su evolución para el periodo 2016-2022 (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

Para el cálculo de los indicadores se ponen en relación los sueldos medios que cobran las personas jóvenes asalariadas de entre 18 y 34 años con el precio medio de las viviendas en el mercado libre en un año dado.

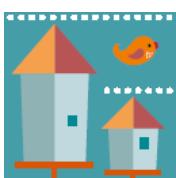


El coste de acceso a la vivienda libre, sea en propiedad o en alquiler, indica el esfuerzo económico que debería hacer una persona joven asalariada para hacer frente, en solitario, al pago de la primera cuota de la hipoteca o de la primera mensualidad de un alquiler a precio de mercado libre.

Se expresa como el porcentaje del sueldo neto que una persona joven asalariada necesita dedicar para el pago del primer vencimiento de una hipoteca suscrita por una vivienda tipo o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o con los importes medios de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en el registro de fianzas del Gobierno Vasco ese año. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados y se parte del supuesto de que el préstamo hipotecario solicitado cubre el 80 % del valor de la vivienda.



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



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

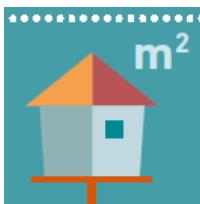
¹ Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda [en línea] Disponible en:

<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf> [Consulta: 5/10/2023]

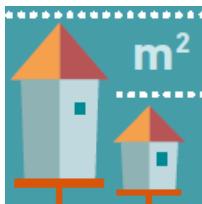


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda, de acuerdo a los precios medios de los contratos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

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



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

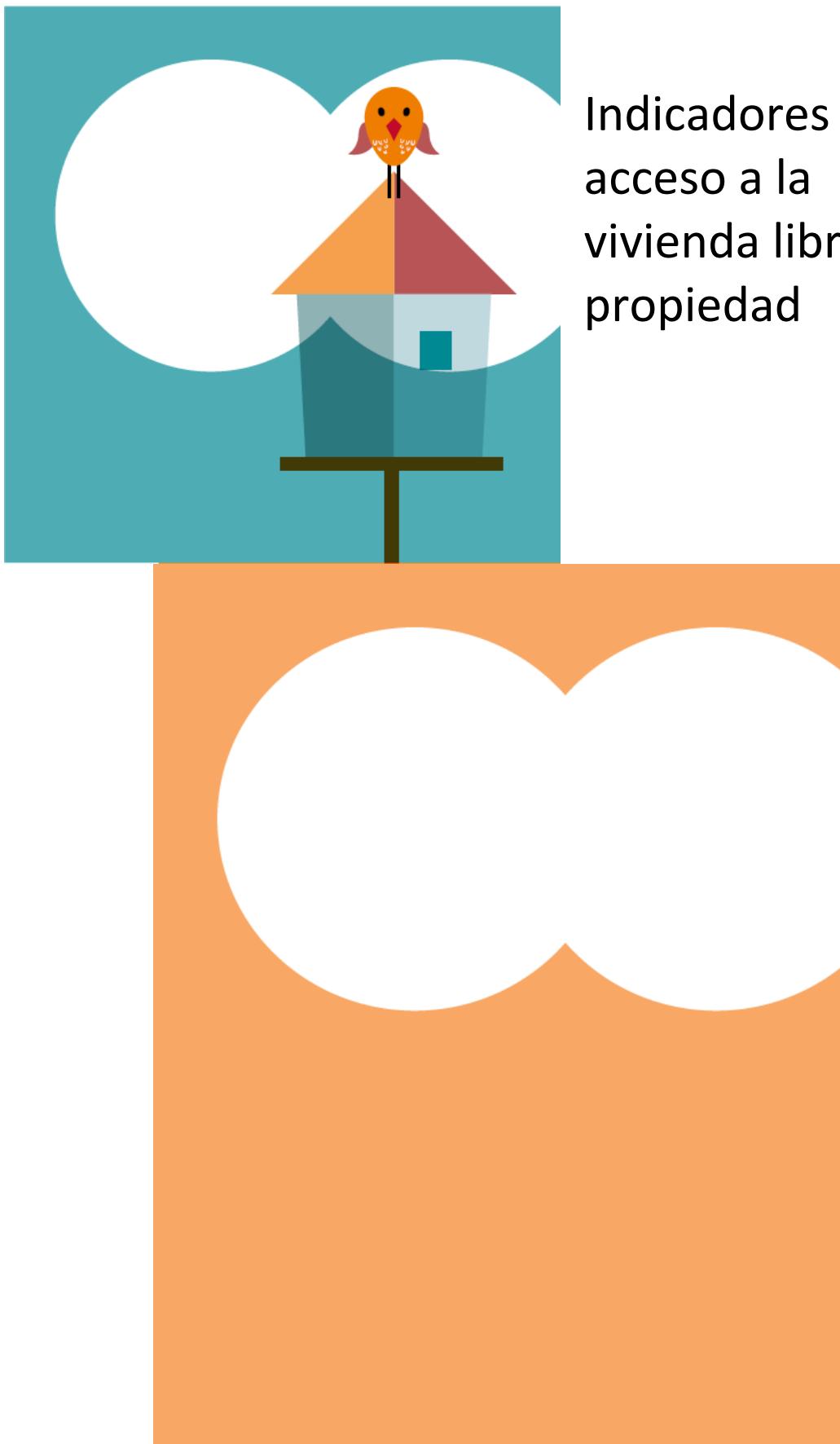


La **diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra** indica, en metros cuadrados, la diferencia entre el tamaño medio de las viviendas que se venden en el mercado libre y el tamaño de vivienda al que podría acceder una persona asalariada joven en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

Otros datos

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

BLOQUE I



Indicadores de
acceso a la
vivienda libre en
propiedad

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

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad **56,9 %**

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre **122.153 €**

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra **109.407 €**

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre **89,6 %**

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre **46,5 m²**

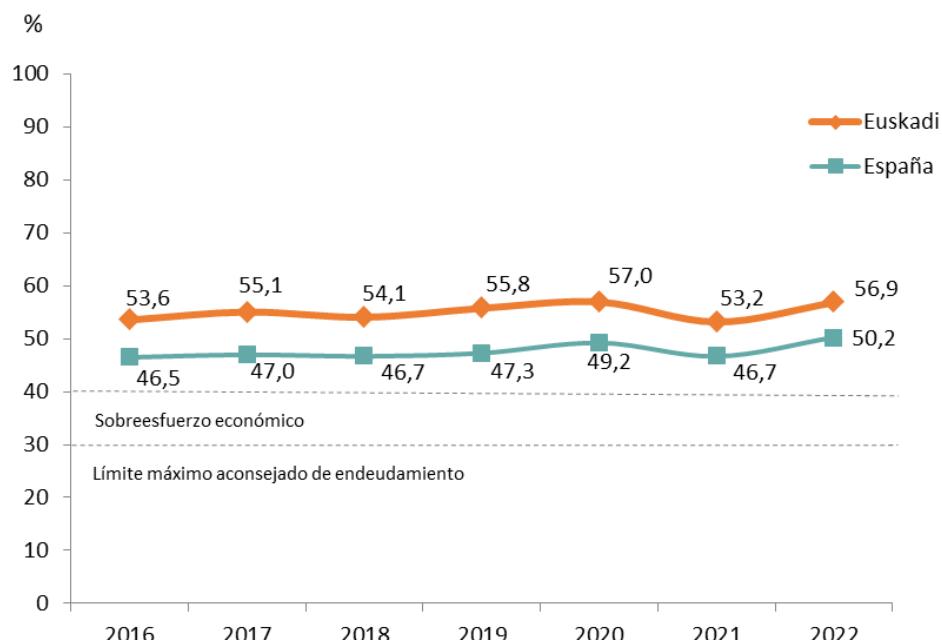
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra **45,1 m²**

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

DEFINICIÓN:

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

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

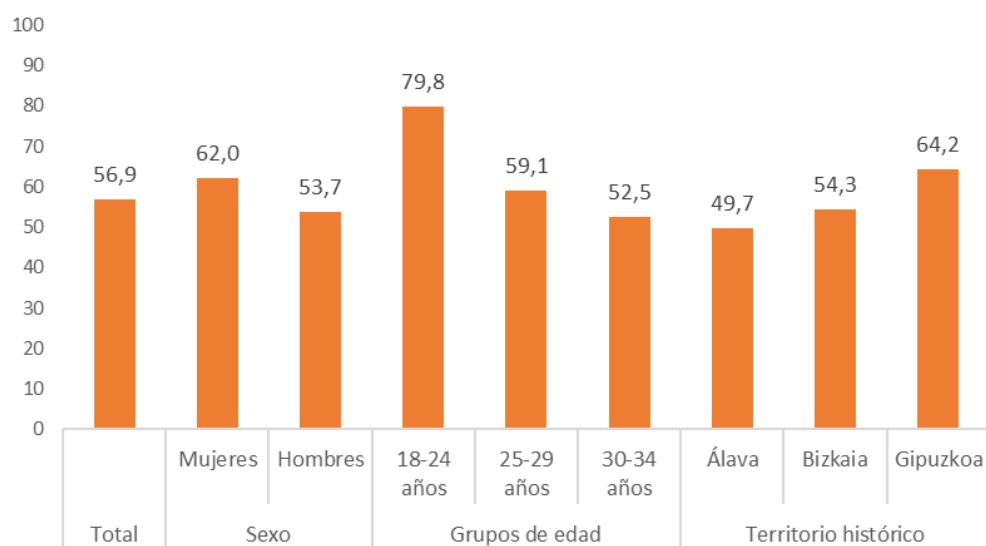


Tabla 1. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

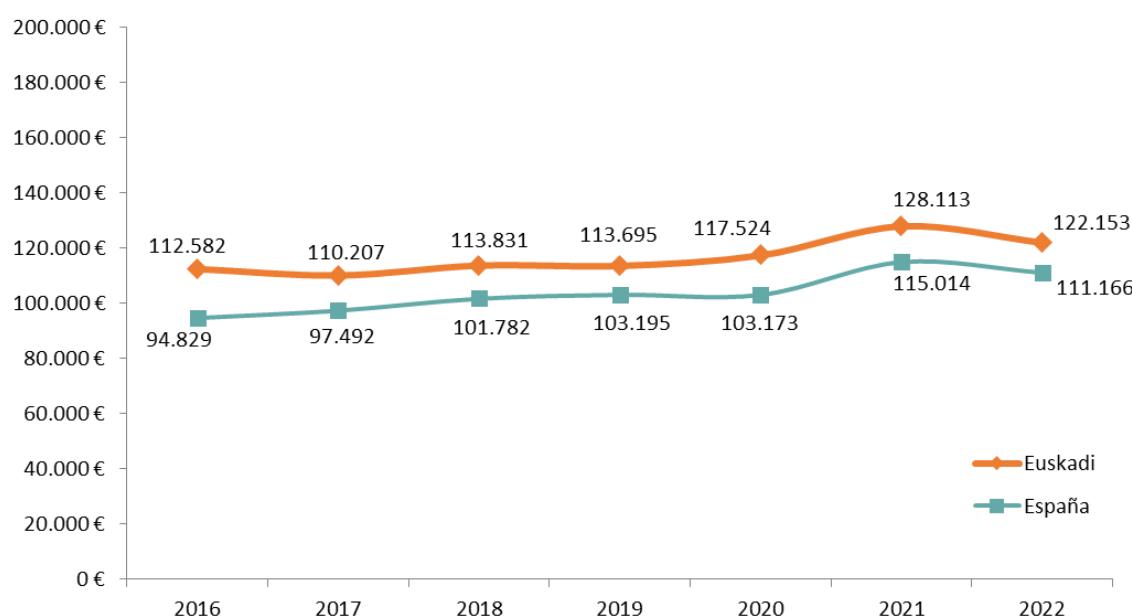
	%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	53,6	41,0	52,2	61,0	46,5
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9	47,0
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4	46,7
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7	47,3
	2020	57,0	48,5	53,8	65,0	49,2
	2021	53,2	45,7	51,0	59,5	46,7
Mujeres 18-34 años	2022	56,9	49,7	54,3	64,2	50,2
	2016	59,7	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
Hombres 18-34 años	2021	58,0	48,3	55,6	64,9	51,1
	2022	62,0	52,7	59,2	70,0	54,8
	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
18-24 años	2020	53,5	45,6	50,5	61,0	45,9
	2021	51,9	43,2	49,7	58,0	44,9
	2022	53,7	47,0	52,9	62,6	48,1
	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
25-29 años	2019	77,4	64,7	74,1	87,0	65,7
	2020	79,1	67,3	74,7	90,2	67,5
	2021	76,6	64,0	73,4	85,7	65,4
	2022	79,8	69,8	76,2	90,1	69,8
	2016	59,1	45,1	57,5	67,2	48,9
	2017	60,5	47,5	57,3	71,2	48,8
30-34 años	2018	57,6	47,6	55,8	64,4	47,4
	2019	57,9	48,4	55,4	65,1	47,8
	2020	59,2	49,1	55,9	67,5	49,8
	2021	54,9	47,1	52,6	61,4	46,8
	2022	59,1	51,7	56,4	66,7	50,2
	2016	50,2	38,3	48,8	57,1	41,2
30-34 años	2017	51,5	40,4	48,7	60,6	41,4
	2018	50,4	41,6	48,8	56,3	40,9
	2019	50,9	42,5	48,7	57,2	41,6
	2020	52,7	43,5	49,8	60,1	44,0
	2021	48,9	42,0	46,9	54,7	41,6
	2022	52,5	46,0	50,2	59,3	44,6

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

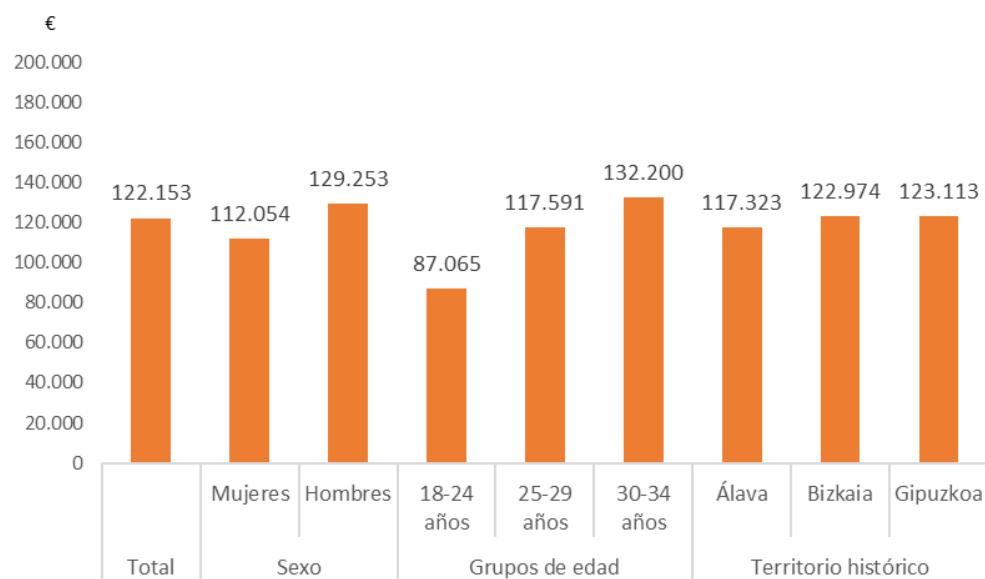


Tabla 2. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

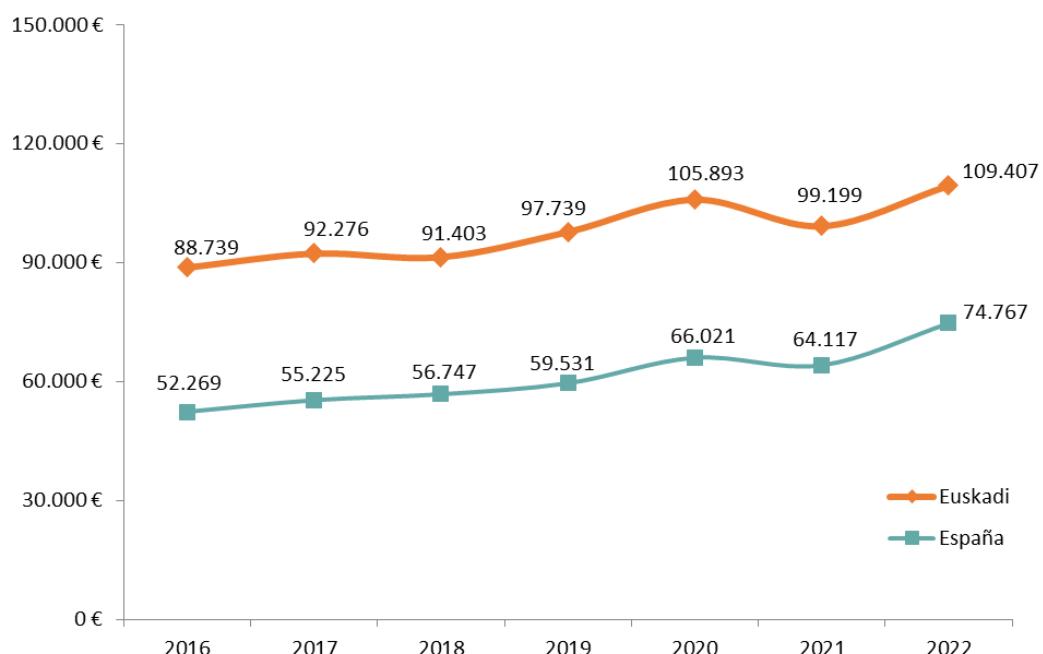
	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	112.582	112.785	113.347	111.277	94.829
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929	97.492
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725	101.782
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588	103.195
	2020	117.524	112.877	118.314	118.448	103.173
	2021	128.113	123.047	128.974	129.120	115.014
	2022	122.153	117.323	122.974	123.113	111.166
Mujeres 18-34 años	2016	101.146	101.328	101.833	99.973	86.000
	2017	100.314	100.495	100.995	99.151	90.641
	2018	102.675	100.806	103.365	103.482	91.694
	2019	102.990	101.707	103.682	103.799	95.226
	2020	111.885	107.460	112.636	112.764	97.164
	2021	117.521	116.431	118.311	118.445	105.219
	2022	112.054	110.709	112.807	112.934	101.699
Hombres 18-34 años	2016	120.911	121.129	121.732	119.509	100.583
	2017	119.103	119.318	119.912	117.722	103.292
	2018	121.059	120.793	121.873	122.011	108.789
	2019	118.489	117.972	119.285	119.421	107.399
	2020	125.206	120.255	126.047	126.190	110.665
	2021	131.361	130.199	132.244	132.394	119.684
	2022	129.253	124.142	126.222	126.365	115.999
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	88.997	87.858	89.594	89.696	82.122
	2022	87.065	83.622	87.650	87.749	79.955
25-29 años	2016	102.234	102.418	102.928	101.048	90.156
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240	93.946
	2018	106.811	102.588	107.529	107.651	100.233
	2019	109.513	105.182	110.248	110.373	102.202
	2020	113.130	111.614	113.890	114.019	102.019
	2021	124.109	119.201	124.942	125.084	114.929
	2022	117.591	112.941	118.381	118.515	111.085
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	139.382	133.871	140.319	140.478	129.130
	2022	132.200	126.972	133.088	133.238	125.154

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

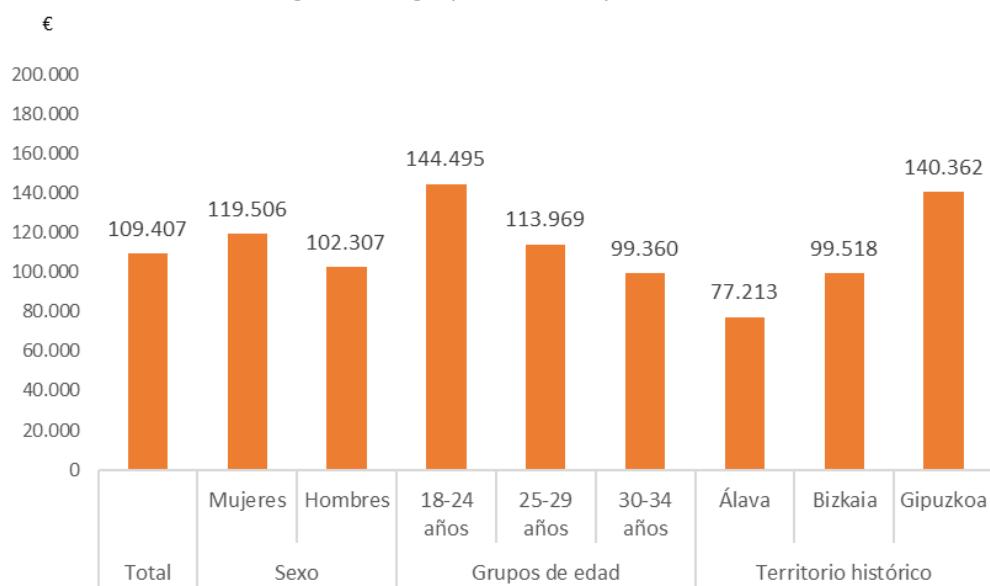


Tabla 3. Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

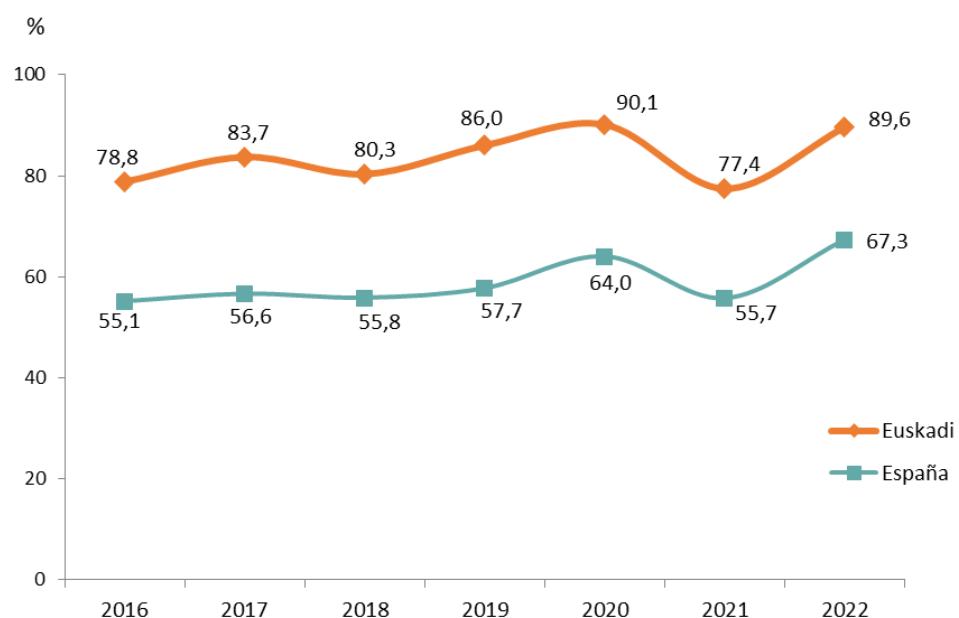
	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	88.739	41.183	83.820	115.133	52.269
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681	55.225
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438	56.747
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781	59.531
	2020	105.893	69.775	94.010	138.210	66.021
	2021	99.199	64.276	90.259	127.019	64.117
	2022	109.407	77.213	99.518	140.362	74.767
Mujeres 18-34 años	2016	100.175	52.640	95.334	126.437	61.098
	2017	102.169	58.696	92.034	136.459	62.076
	2018	102.559	61.829	96.641	127.681	66.835
	2019	108.444	68.053	99.994	135.570	67.500
	2020	111.532	75.192	99.688	143.894	72.030
	2021	109.791	70.892	100.922	137.694	73.912
	2022	119.506	83.827	109.685	150.541	84.234
Hombres 18-34 años	2016	80.410	32.839	75.435	106.901	46.515
	2017	83.380	39.873	73.117	117.888	49.425
	2018	84.175	41.842	78.133	109.152	49.740
	2019	92.945	51.788	84.391	119.948	55.327
	2020	98.211	62.397	86.277	130.468	58.529
	2021	95.951	57.124	86.989	123.745	59.447
	2022	102.307	70.394	96.270	137.110	69.934
18-24 años	2016	125.360	77.870	120.690	151.330	81.698
	2017	126.930	83.502	116.963	160.933	83.814
	2018	126.791	84.096	121.036	152.103	83.384
	2019	129.513	91.078	121.204	156.804	88.370
	2020	138.702	101.287	127.040	171.277	93.960
	2021	138.315	99.465	129.639	166.443	97.009
	2022	144.495	110.914	134.842	175.726	105.978
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	103.203	68.122	94.291	131.055	64.202
	2022	113.969	81.595	104.111	144.960	74.848
30-34 años	2016	80.917	33.347	75.945	107.402	39.879
	2017	84.480	40.975	74.224	118.975	42.175
	2018	83.052	45.285	77.003	108.021	42.360
	2019	86.785	50.041	78.190	113.741	45.445
	2020	96.303	56.557	84.357	128.546	53.939
	2021	87.930	53.452	78.914	115.661	50.001
	2022	99.360	67.564	89.404	130.237	60.779

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

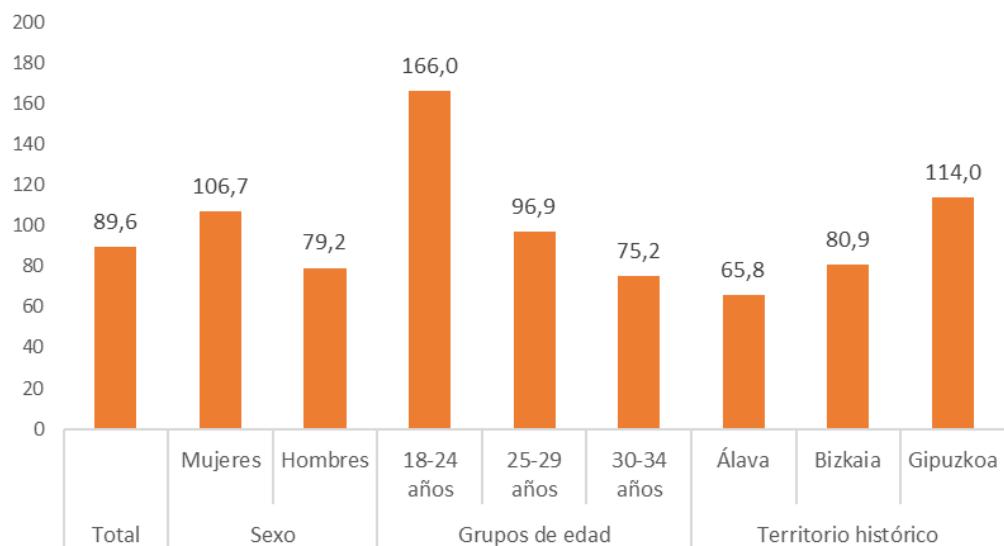


Tabla 4. Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (%/salario neto)

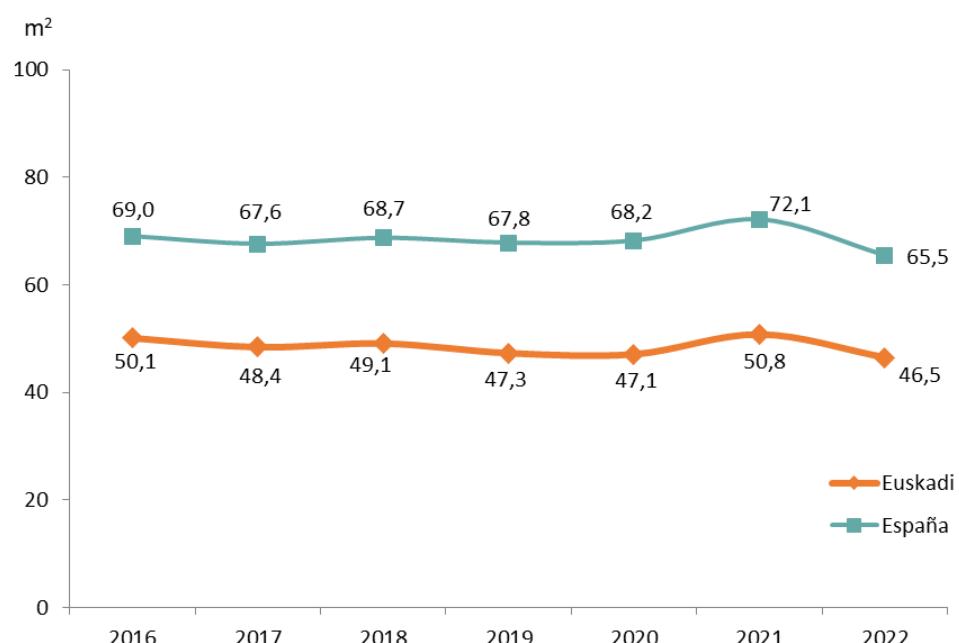
	%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	78,8	36,5	74,0	103,5	55,1
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3	56,6
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5	55,8
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9	57,7
	2020	90,1	61,8	79,5	116,7	64,0
	2021	77,4	52,2	70,0	98,4	55,7
	2022	89,6	65,8	80,9	114,0	67,3
Mujeres 18-34 años	2016	99,0	51,9	93,6	126,5	71,0
	2017	101,8	58,4	91,1	137,6	68,5
	2018	99,9	61,3	93,5	123,4	72,9
	2019	105,3	66,9	96,4	130,6	70,9
	2020	99,7	70,0	88,5	127,6	74,1
	2021	93,4	60,9	85,3	116,3	70,2
	2022	106,7	75,7	97,2	133,3	82,8
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	73,0	43,9	65,8	93,5	49,7
	2022	79,2	56,7	76,3	108,5	60,3
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	155,4	113,2	144,7	185,6	118,1
	2022	166,0	132,6	153,8	200,3	132,5
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	83,2	57,1	75,5	104,8	55,9
	2022	96,9	72,2	87,9	122,3	67,4
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	63,1	39,9	56,2	82,3	38,7
	2022	75,2	53,2	67,2	97,7	48,6

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

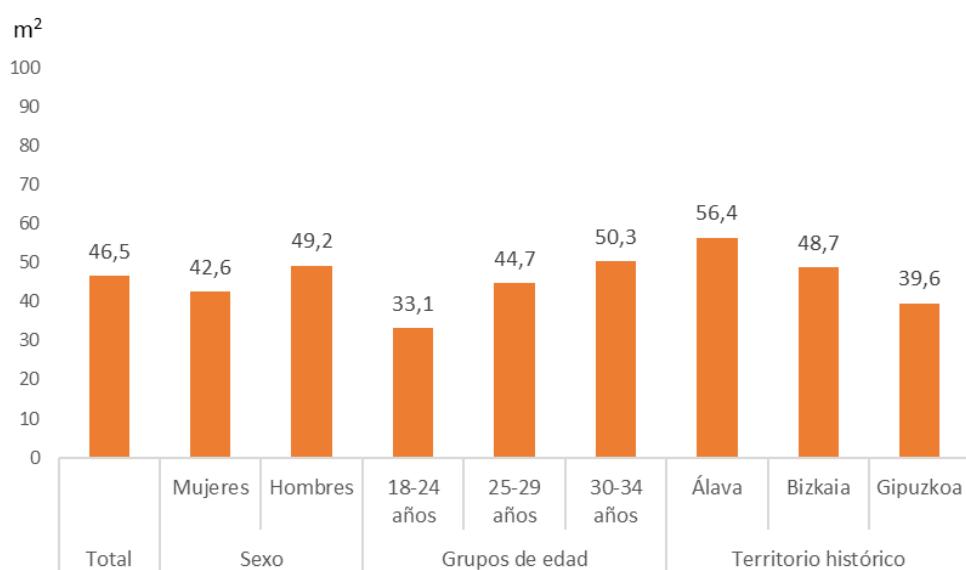


Tabla 5. Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

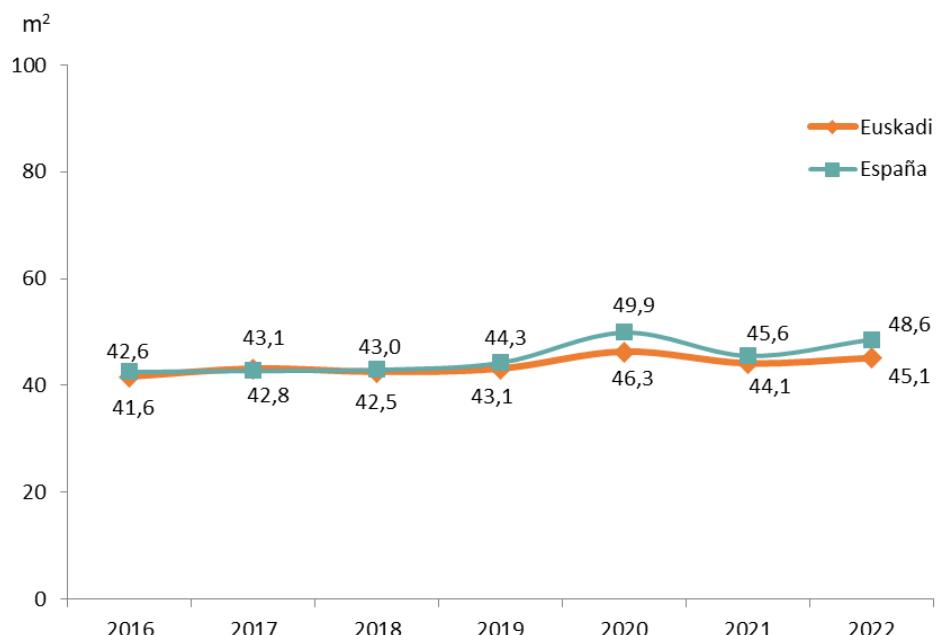
	m ²	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	50,1	72,1	52,2	41,8	69,0
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0	67,6
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4	68,7
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9	67,8
	2020	47,1	64,6	49,2	39,7	68,2
	2021	50,8	67,8	52,8	43,3	72,1
	2022	46,5	56,4	48,7	39,6	65,5
Mujeres 18-34 años	2016	45,0	64,8	46,9	37,5	62,6
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5	62,8
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4	61,9
	2019	42,9	58,7	45,0	36,2	62,6
	2020	44,8	61,5	46,8	37,8	64,3
	2021	46,6	64,2	48,4	39,7	66,0
	2022	42,6	53,2	44,7	36,3	60,0
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	52,1	71,7	54,1	44,4	75,1
	2022	49,2	59,6	50,0	40,6	68,4
18-24 años	2016	33,8	48,7	35,2	28,2	47,6
	2017	33,2	46,5	35,2	26,7	47,8
	2018	33,9	47,0	35,4	28,5	50,7
	2019	34,1	45,4	35,8	28,8	48,9
	2020	33,9	46,6	35,5	28,6	49,8
	2021	35,3	48,4	36,7	30,1	51,5
	2022	33,1	40,2	34,7	28,2	47,1
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	49,2	65,7	51,2	42,0	72,1
	2022	44,7	54,3	46,9	38,1	65,5
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	55,3	73,8	57,5	47,1	81,0
	2022	50,3	61,0	52,7	42,8	73,8

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en m²)

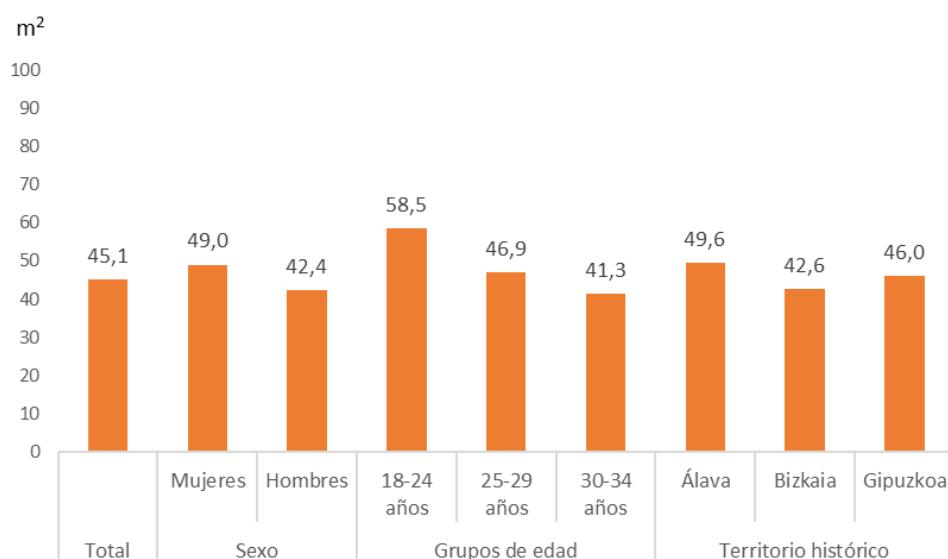
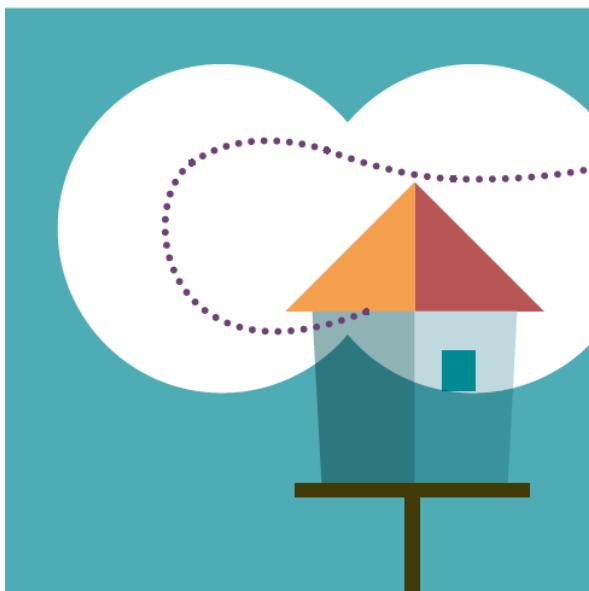


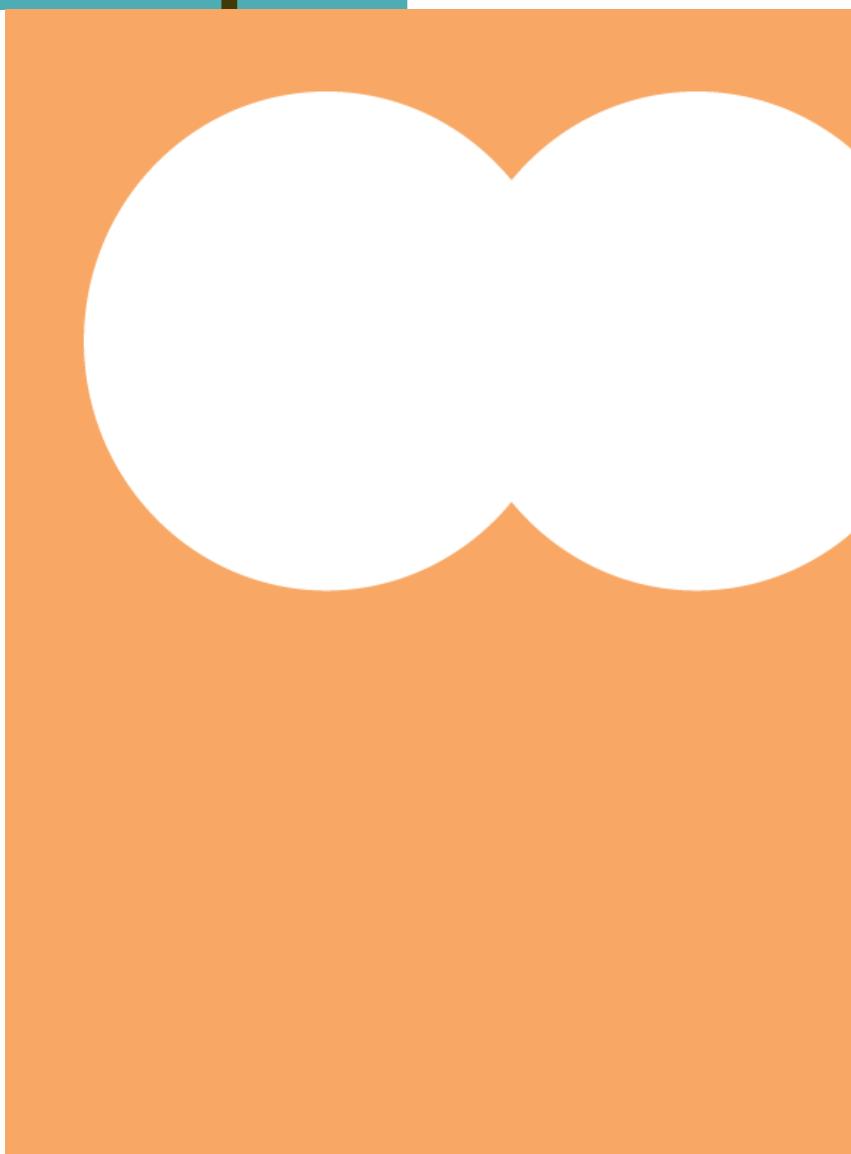
Tabla 6. Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en m²)

	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	44,1	54,1	40,1	44,5	45,6
	2022	45,1	49,6	42,6	46,0	48,6
Mujeres 18-34 años	2016	46,7	38,2	45,7	48,4	49,0
	2017	47,5	43,4	45,2	49,6	47,6
	2018	47,3	45,9	46,3	46,8	49,8
	2019	47,5	46,1	45,5	48,5	49,5
	2020	48,6	54,7	43,8	50,9	53,8
	2021	48,3	57,7	44,5	48,1	51,7
	2022	49,0	52,8	46,6	49,3	54,1
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	42,8	50,2	38,8	43,4	42,6
	2022	42,4	46,4	41,3	45,0	45,7
18-24 años	2016	57,9	54,3	57,4	57,7	64,0
	2017	58,3	58,6	56,7	58,4	62,6
	2018	57,7	59,2	57,2	55,7	61,0
	2019	56,3	59,4	54,7	55,9	63,2
	2020	59,5	69,6	55,1	60,1	68,3
	2021	59,6	73,5	56,2	57,7	66,2
	2022	58,5	65,8	56,6	57,4	67,0
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	45,7	56,2	41,7	45,8	45,6
	2022	46,9	51,7	44,4	47,5	48,6
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	39,6	48,1	35,4	40,7	36,7
	2022	41,3	45,0	38,6	42,8	40,3

BLOQUE II



Indicadores de
acceso a la
vivienda libre en
alquiler



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

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler **51,9 %**

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre **425 €**

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler **311 €**

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre **73,1 %**

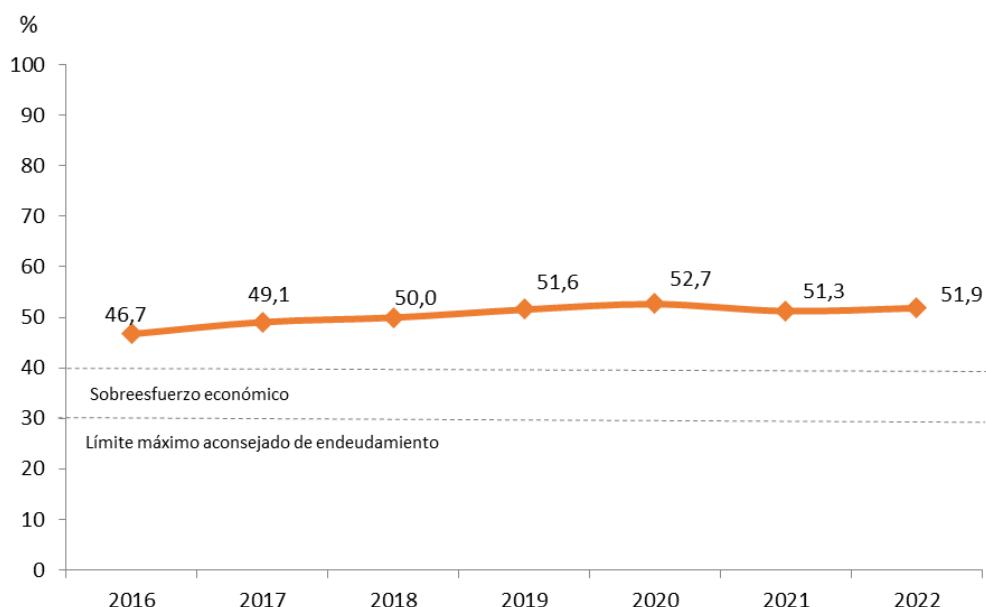
7.

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

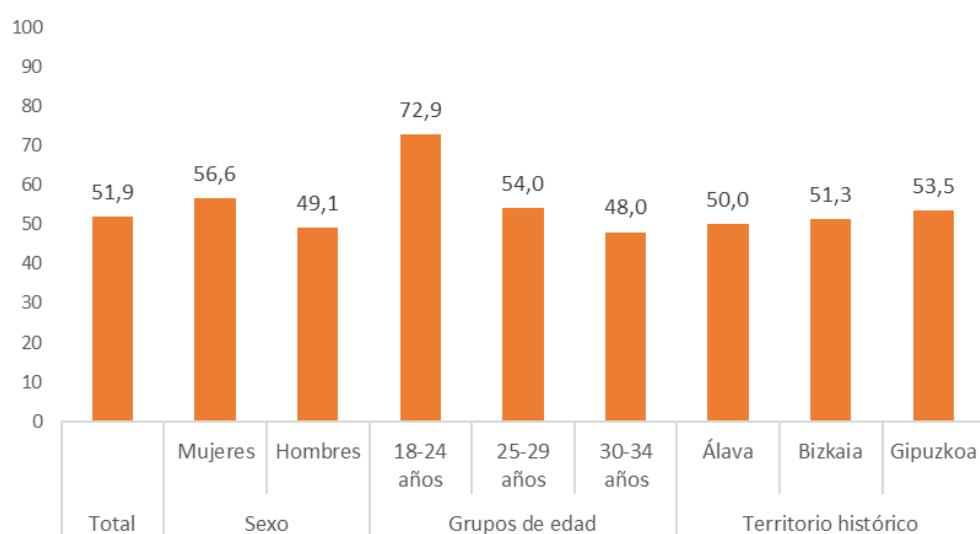


Tabla 7. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

	%	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	52,2	54,3	
	2021	51,3	48,5	50,7	52,9	
	2022	51,9	50,0	51,3	53,5	
Mujeres 18-34 años	2016	52,0	45,0	52,7	53,9	
	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	57,1	
	2021	55,9	51,3	55,3	57,6	
	2022	56,6	52,9	55,9	58,3	
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	49,2	50,9	
	2020	49,5	46,6	49,0	51,0	
	2021	50,0	45,9	49,5	51,6	
	2022	49,1	47,2	50,0	52,1	
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	73,1	68,8	72,5	75,4	
	2021	73,8	67,9	73,0	76,1	
	2022	72,9	70,1	72,0	75,0	
25-29 años	2016	51,4	44,5	52,2	53,3	
	2017	53,9	47,1	54,5	56,0	
	2018	53,3	49,3	53,2	54,7	
	2019	53,5	50,3	53,3	55,0	
	2020	54,8	50,2	54,3	56,4	
	2021	52,9	50,1	52,4	54,6	
	2022	54,0	51,9	53,3	55,5	
30-34 años	2016	43,6	37,8	44,3	45,2	
	2017	45,8	40,1	46,3	47,6	
	2018	46,6	43,1	46,5	47,8	
	2019	47,0	44,2	46,8	48,4	
	2020	48,7	44,4	48,3	50,2	
	2021	47,1	44,6	46,6	48,6	
	2022	48,0	46,2	47,4	49,4	

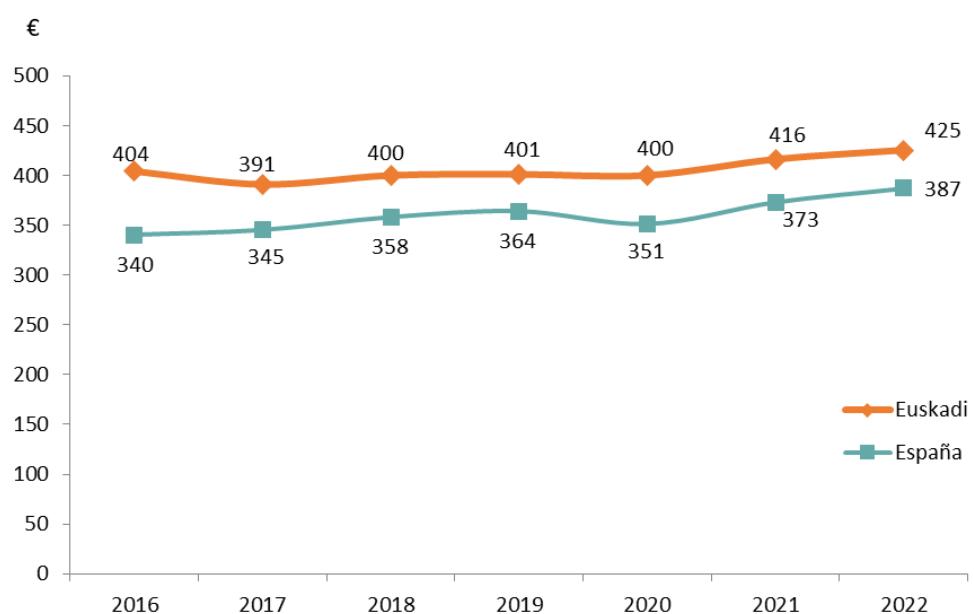
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

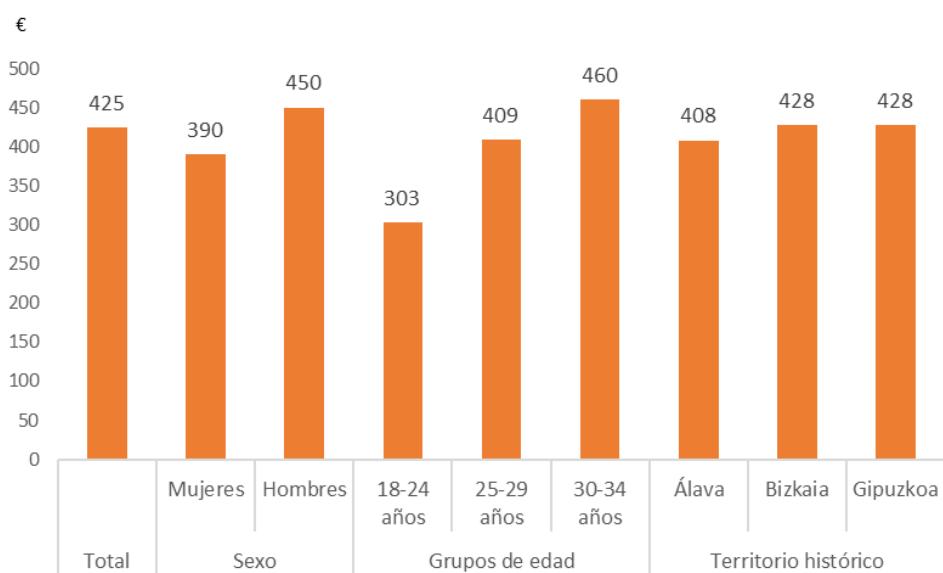


Tabla 8. Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico y comparación con España (en euros)

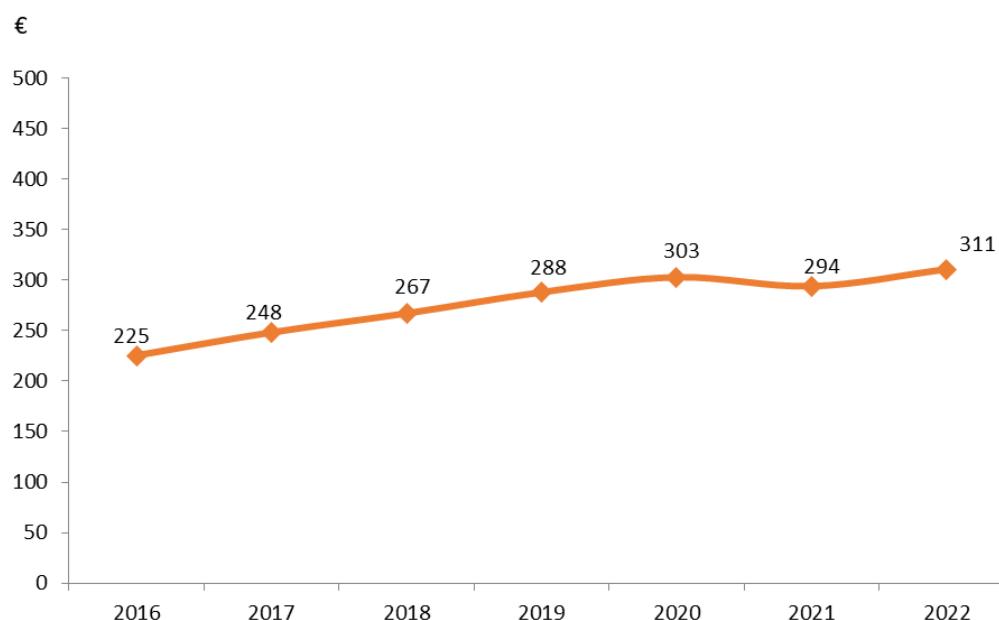
	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	404	405	407	399	340
	2017	391	391	393	386	345
	2018	400	385	403	404	358
	2019	401	385	403	404	364
	2020	400	384	403	403	351
	2021	416	399	418	419	373
	2022	425	408	428	428	387
Mujeres 18-34 años	2016	363	364	366	359	309
	2017	355	356	358	351	321
	2018	361	355	364	364	323
	2019	363	358	365	366	335
	2020	381	366	383	384	331
	2021	381	378	384	384	341
	2022	390	385	392	393	354
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	426	422	429	429	388
	2022	450	432	439	439	403
18-24 años	2016	273	273	275	270	235
	2017	268	268	270	265	244
	2018	276	276	278	278	264
	2019	289	277	291	291	262
	2020	288	277	290	291	256
	2021	289	285	291	291	266
	2022	303	291	305	305	278
25-29 años	2016	367	368	370	363	324
	2017	356	356	358	352	333
	2018	376	361	378	379	353
	2019	386	371	388	389	360
	2020	385	380	388	388	347
	2021	403	387	405	406	373
	2022	409	393	412	412	386
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	452	434	455	456	419
	2022	460	442	463	463	435

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

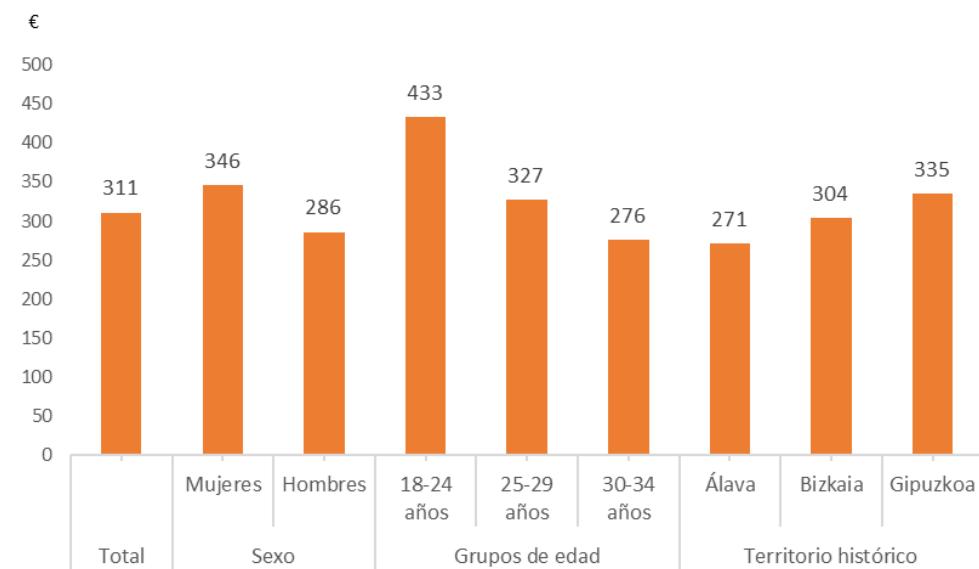


Tabla 9. Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (en euros)

	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18 -34 años	2016	225	141	236	245	
	2017	248	168	257	270	
	2018	267	208	268	287	
	2019	288	237	287	310	
	2020	303	251	298	327	
	2021	294	246	289	319	
	2022	311	271	304	335	
Mujeres 18-34 años	2016	266	182	277	285	
	2017	283	203	292	305	
	2018	306	238	308	326	
	2019	326	264	325	348	
	2020	322	270	318	346	
	2021	329	268	324	354	
	2022	346	294	339	370	
Hombres 18-34 años	2016	195	111	206	215	
	2017	217	136	225	239	
	2018	241	168	242	261	
	2019	271	206	270	293	
	2020	277	226	272	301	
	2021	284	223	278	309	
	2022	286	248	292	324	
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	359	411	440	
	2021	421	360	417	447	
	2022	433	389	427	458	
25-29 años	2016	262	178	273	281	
	2017	283	203	292	304	
	2018	291	232	293	311	
	2019	303	251	301	325	
	2020	318	256	314	342	
	2021	307	259	302	332	
	2022	327	287	320	351	
30-34 años	2016	197	113	208	217	
	2017	221	140	229	243	
	2018	237	180	238	257	
	2019	249	200	248	271	
	2020	270	206	266	294	
	2021	258	211	252	282	
	2022	276	238	269	300	

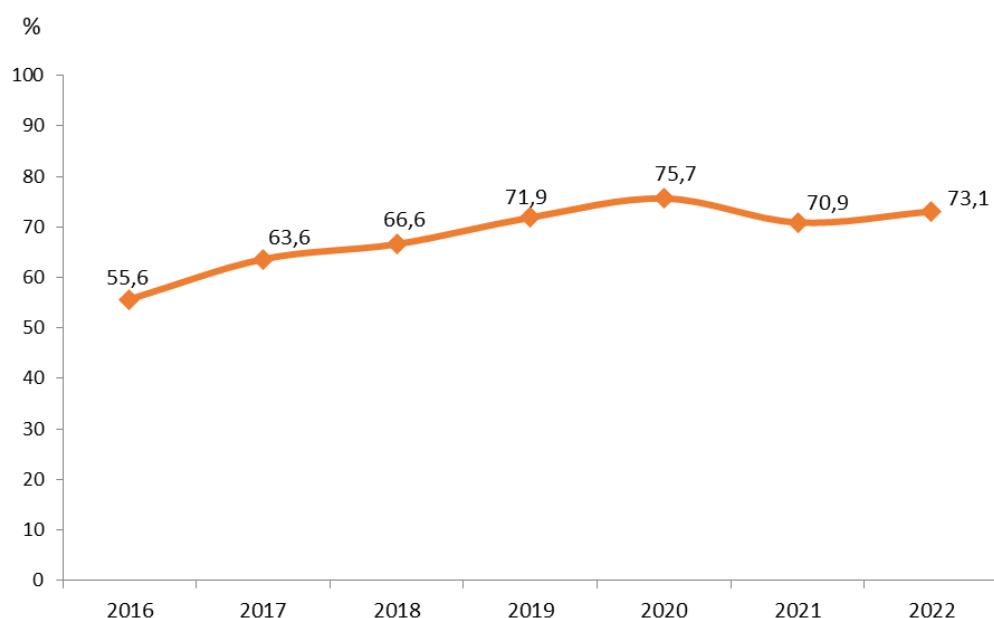
* No hay datos de España, dado que no hay un registro de fianzas de los contratos de alquiler equiparable al de Euskadi.

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 2022, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

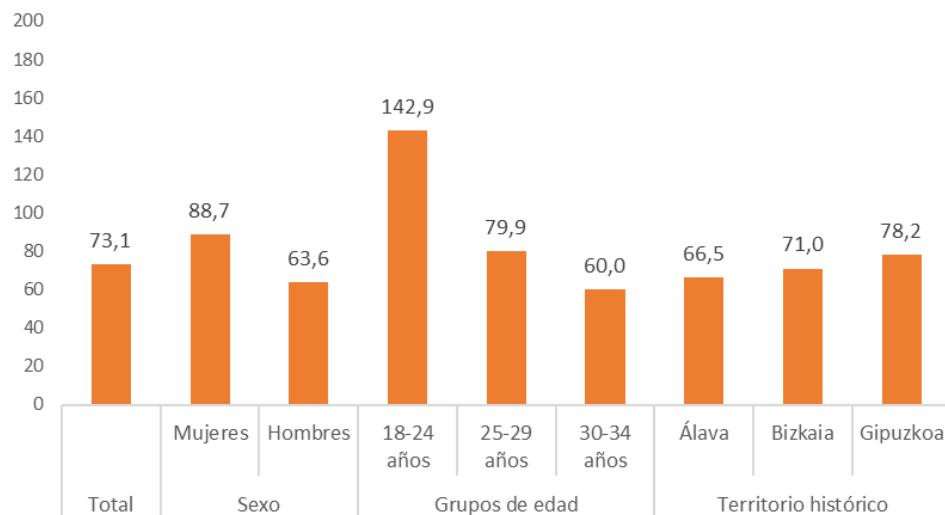


Tabla 10. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según sexo, grupos de edad y territorio histórico (%/salario neto)

	%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18 -34 años	2016	55,6	34,8	58,0	61,3	
	2017	63,6	43,0	65,4	70,0	
	2018	66,6	54,1	66,5	71,0	
	2019	71,9	61,7	71,1	76,7	
	2020	75,7	65,4	74,1	81,1	
	2021	70,9	61,7	69,1	76,2	
	2022	73,1	66,5	71,0	78,2	
Mujeres 18-34 años	2016	73,2	50,1	75,8	79,5	
	2017	79,7	57,1	81,7	86,7	
	2018	84,7	67,1	84,6	89,6	
	2019	89,8	73,6	88,9	95,1	
	2020	84,6	73,7	82,9	90,2	
	2021	86,3	70,9	84,3	92,1	
	2022	88,7	76,5	86,4	94,3	
Hombres 18-34 años	2016	44,9	25,5	47,1	50,2	
	2017	51,4	32,3	53,0	57,3	
	2018	56,6	39,4	56,5	60,8	
	2019	64,9	49,6	64,2	69,6	
	2020	65,0	55,2	63,4	70,0	
	2021	66,6	52,8	64,9	71,9	
	2022	63,6	57,4	66,6	73,6	
18-24 años	2016	130,6	99,8	134,1	139,0	
	2017	138,6	108,5	141,4	147,9	
	2018	141,7	114,4	141,6	148,1	
	2019	138,6	124,4	137,4	145,3	
	2020	143,8	129,4	141,5	151,2	
	2021	145,9	126,5	143,4	153,7	
	2022	142,9	133,7	140,0	150,0	
25-29 años	2016	71,3	48,5	74,0	77,6	
	2017	79,6	56,9	81,5	86,5	
	2018	77,5	64,2	77,4	82,2	
	2019	78,5	67,8	77,6	83,5	
	2020	82,6	67,2	80,9	88,1	
	2021	76,4	66,9	74,6	81,9	
	2022	79,9	73,0	77,7	85,1	
30-34 años	2016	45,5	26,1	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	47,4	56,0	61,2	
	2020	62,5	48,0	61,0	67,4	
	2021	57,0	48,6	55,4	62,0	
	2022	60,0	53,9	58,0	64,7	

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



Resultados más destacados

A continuación, se detallan los principales resultados del 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 las personas jóvenes están asalariadas y cobran el salario medio y, por otro, que las viviendas se adquieren o alquilan al precio medio de mercado. Se obvia, por tanto, la situación de las personas jóvenes que no trabajan o lo hacen por cuenta propia y tampoco se tienen en cuenta las diferencias salariales y los diferentes precios de alquiler o compraventa según el tipo de vivienda, si es nueva o usada, su estado de conservación, su localización, etc. 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 2022, hay que tener en cuenta que ese año se caracterizó, desde el punto de vista macroeconómico, por un lado, por el aumento de los precios de la mayor parte de bienes y servicios que afectan al consumo en la vida cotidiana (alimentación, luz, gas, etc.) y, por otro lado, por la subida de los tipos de interés (que se está alargando hasta hoy en día), así, el euribor a doce meses, la referencia más utilizada en el mercado hipotecario, pasó de valores negativos en 2021 (-0,491%) a positivos en 2022 (1,088%) por primera vez desde 2016. Este nuevo escenario no benefició a las expectativas de las personas jóvenes de encontrar una vivienda lejos del hogar familiar, aun cuando se recuperaron los niveles de empleo anteriores al estallido de la pandemia de la COVID-19. Los salarios perdieron poder adquisitivo, las entidades financieras endurecieron los requisitos para obtener financiación hipotecaria y, en el mercado de alquiler, la escasa oferta disponible, debido, en parte, al boom de los pisos turísticos, fue aumentando de precio.

El acceso a la vivienda libre en propiedad

En el cálculo de los indicadores relacionados con el acceso a una vivienda libre en propiedad se asume, implícitamente, que la población joven ya cuenta con los ahorros suficientes para pagar el importe del precio de la vivienda que no queda cubierto por el préstamo hipotecario (20 % del precio de venta de la vivienda, ya que en este informe se ha considerado que el préstamo hipotecario solicitado sería por el 80 % del valor total), a los que habría que añadir la provisión de fondos para la operación de compraventa.

Presuponiendo que se cuenta con ese ahorro previo (que en 2022 ascendería a alrededor de 46.000 euros) y que la entidad bancaria concede el préstamo hipotecario, en 2022 una persona asalariada de 18 a 34 años debía destinar, teóricamente, el 56,9 % de su salario neto mensual al pago de la cuota hipotecaria. El esfuerzo económico para acceder en solitario a una vivienda libre en propiedad se ha incrementado de 2021 a 2022 en 3,7 puntos debido, principalmente, al incremento del precio medio de compraventa de las viviendas y a la subida de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios. Los salarios medios también han aumentado, pero no en la misma proporción, por lo que se ha producido una pérdida de poder adquisitivo. La brecha entre el precio

medio de una vivienda en el mercado libre y el precio asumible por una persona joven se ha ensanchado y alcanza el valor más alto de la serie.

Para alcanzar los parámetros de solvencia que miden las entidades financieras, esto es, dedicar como máximo el 30 % del salario al pago de la cuota hipotecaria, y acceder a una vivienda del mercado libre al precio actual, las personas jóvenes deberían ver incrementados sus ingresos en casi un 90 %.

Con el salario medio de 2022, sin dedicar más del 30 % del mismo al pago de la hipoteca, y con los precios medios de las viviendas (precios por m²) ese año, únicamente accederían a viviendas de menos de 50 m².

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

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

El acceso a la vivienda libre en alquiler

El coste de acceso a una vivienda en alquiler en el mercado libre se calcula en base al importe medio de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas ante el Gobierno Vasco, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Departamento de 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 agencias 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 en solitario a una vivienda libre en alquiler supone a una persona joven en 2022 destinar la mitad de su sueldo al pago de la renta (el 51,9 %, más exactamente). No ha habido grandes variaciones en el valor de este indicador y tampoco se dispone de un dato de comparación para España, dado que el depósito de la fianza en un organismo público no es obligatorio en todas las comunidades autónomas.

Siguiendo la misma lógica que con la compraventa de una vivienda, se puede calcular el importe máximo de la renta de alquiler que podría asumir una persona joven para que no superara el 30 % de su salario. En este supuesto, el cálculo es mucho más simple porque no intervienen variables financieras, como el tipo de interés o el plazo de amortización del préstamo hipotecario. En 2022 una persona joven podría abonar como máximo 425 euros (le faltarían 311 euros para poder pagar íntegramente la renta media, según fianzas). Para poder pagar la renta en solitario, dedicando el 30 % de su salario neto, este debería incrementarse en un 73,1 %.

En este caso, las diferencias entre colectivos no son tan destacadas como en la compra, la juventud menor de 25 años, las mujeres y quienes residen en Gipuzkoa son quienes se enfrentan a mayores dificultades para alquilar una vivienda en solitario.

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 prorrteadas) 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 superior al 50 % si desea emanciparse en solitario. Este coste ha aumentado en 2022 respecto a 2021, especialmente en el caso de querer comprar la vivienda. Las principales razones de este incremento son, por un lado, que la subida de los salarios ha sido porcentualmente menor al incremento de los precios de compraventa y de alquiler de las viviendas en el mercado libre, con la consiguiente pérdida de poder adquisitivo y, por otro lado, en el caso de la compra, que también han subido los tipos de interés aplicables a los créditos hipotecarios.

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

Si se hace el cálculo inverso para ver cuánto debería incrementarse el salario de las personas jóvenes para acceder en solitario a una vivienda libre al precio actual del mercado dedicando el 30 % del salario neto al pago de la vivienda, vemos que, en el caso de querer comprarla, el incremento debería ser casi del 90 % y, en el caso de querer alquilarla, el incremento necesario también supera el 70 %.

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.

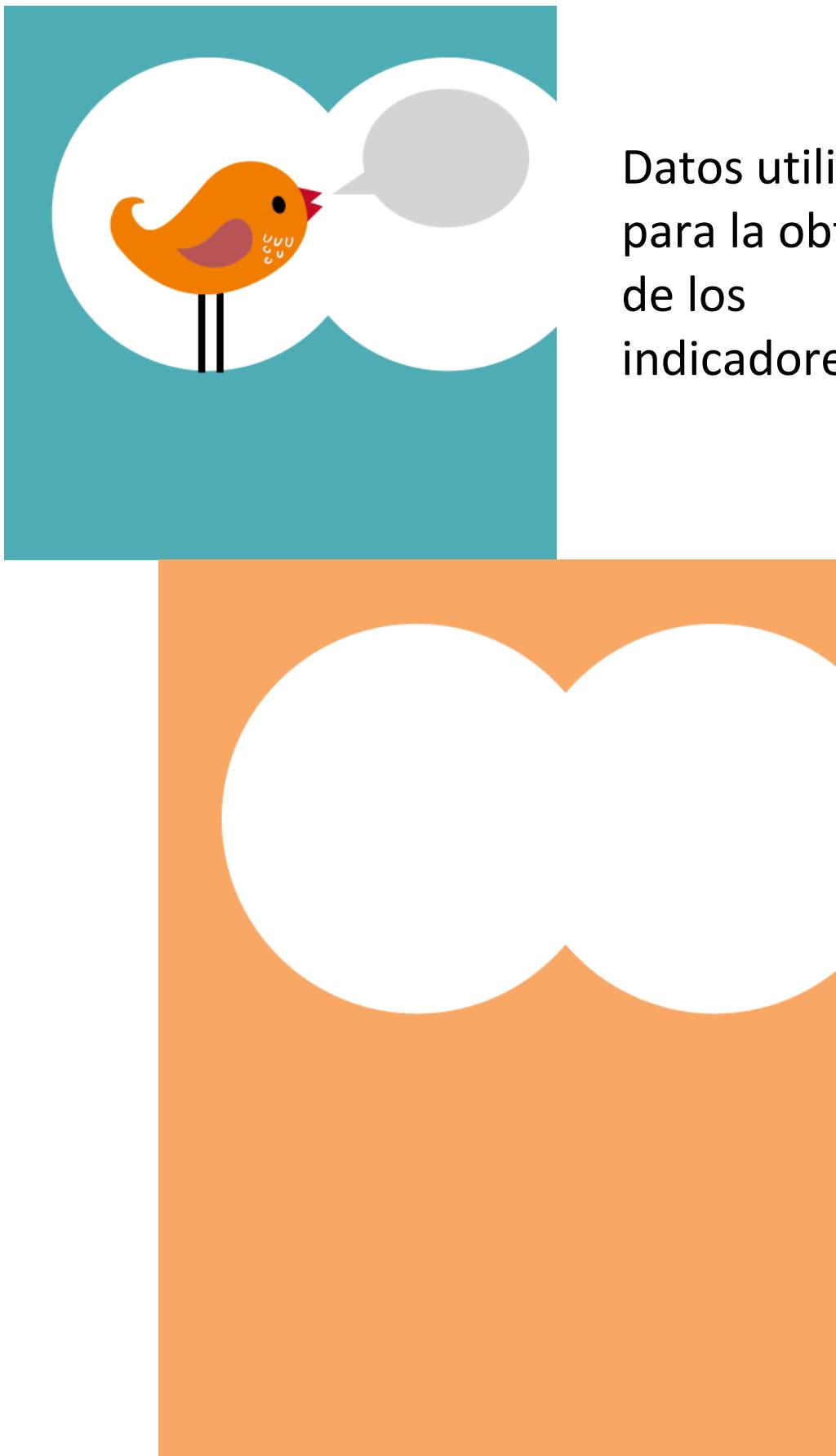
Las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes implican mayores dificultades de emancipación en solitario para las mujeres.

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

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

La vivienda protegida y las ayudas dirigidas a financiar parte de los alquileres de las personas jóvenes a través de programas impulsados por el gobierno como Gaztelagun y las ayudas que mantienen muchos municipios de Euskadi para apoyar la emancipación, son medidas para crear condiciones más favorables para facilitar la emancipación, y por tanto, el desarrollo autónomo de la vida y proyectos de las personas jóvenes.

ANEXO I



Datos utilizados
para la obtención
de los
indicadores

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

	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -34 años	2016	1.347	1.350	1.356	1.332	1.135
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287	1.151
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345	1.193
	2019	1.335	1.282	1.344	1.346	1.212
	2020	1.334	1.281	1.343	1.344	1.171
	2021	1.385	1.330	1.394	1.396	1.243
	2022	1.416	1.360	1.426	1.427	1.289
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	1.271	1.259	1.279	1.281	1.138
	2022	1.299	1.283	1.308	1.309	1.179
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	1.420	1.408	1.430	1.431	1.294
	2022	1.498	1.439	1.463	1.465	1.345
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	962	950	969	970	888
	2022	1.009	969	1.016	1.017	927
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	1.342	1.289	1.351	1.352	1.243
	2022	1.363	1.309	1.372	1.374	1.288
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	1.507	1.447	1.517	1.519	1.396
	2022	1.532	1.472	1.543	1.545	1.451

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

2. Tipos de interés hipotecarios y plazos de amortización de la vivienda libre

	Tipo de interés de los préstamos hipotecarios (%)	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2016	2,0	277
2017	1,9	280
2018	1,9	283
2019	1,9	283
2020	1,7	287
2021	1,5	295
2022	2,1	288

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

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

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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

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

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
2016	201.321	153.968	197.167	226.410	147.098
2017	202.483	159.191	193.029	235.610	152.717
2018	205.234	162.635	200.006	231.163	158.529
2019	211.434	169.760	203.676	239.369	162.726
2020	223.417	182.652	212.324	256.658	169.194
2021	227.312	187.323	219.233	256.139	179.131
2022	231.560	194.536	222.492	263.475	185.933

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

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

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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

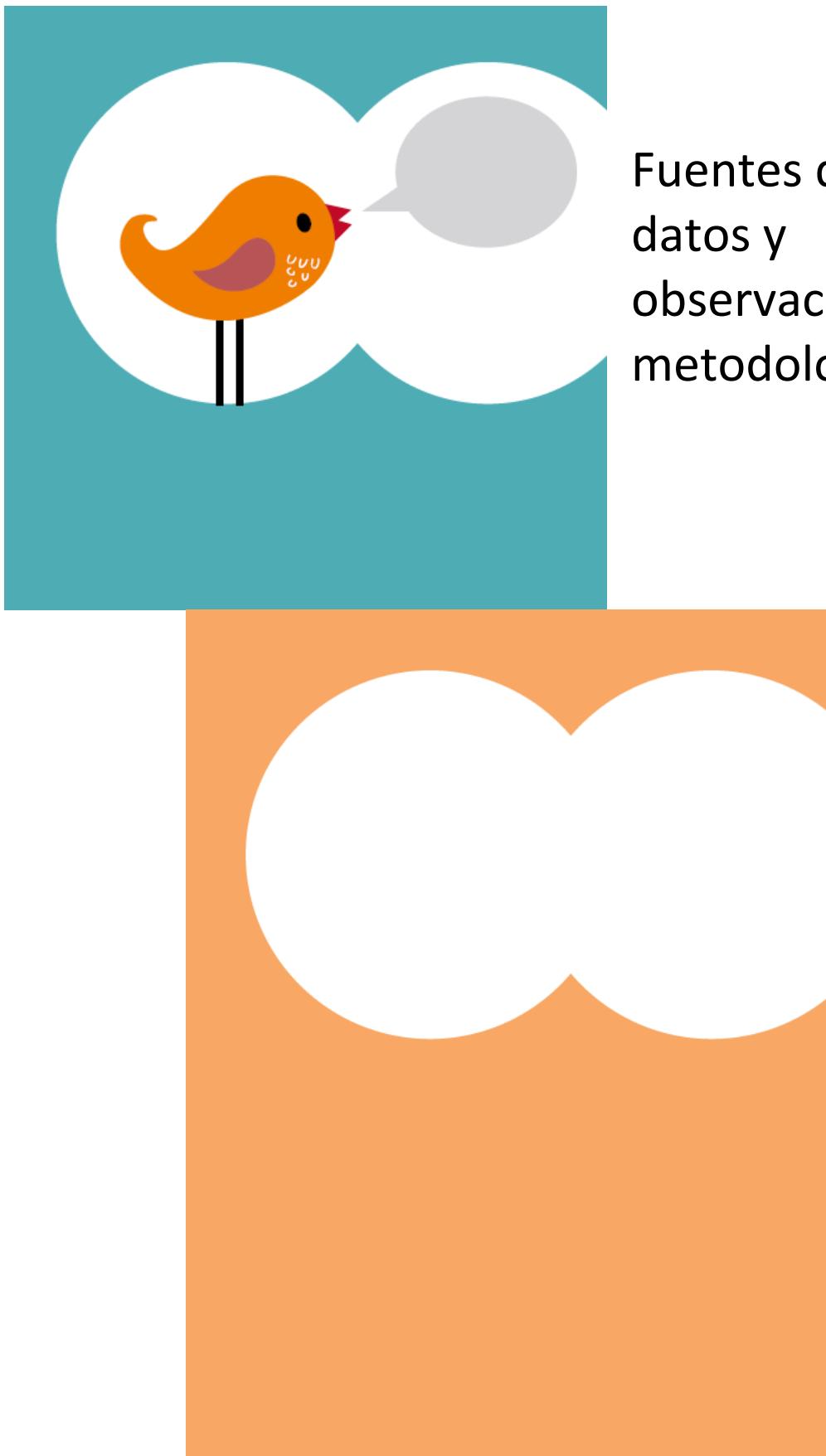
6. Alquiler medio mensual de la vivienda libre (en euros)

€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2016	629	546	643	644
2017	639	559	650	656
2018	667	592	671	690
2019	689	622	690	713
2020	703	636	701	730
2021	710	645	707	738
2022	736	679	731	736

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

No existen datos equiparables para el conjunto de España.

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.

Notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas

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

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

1. Banco de España

Dato: **Tipos medios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres a más de tres años².**

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

2. Colegio General del Notariado

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

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

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

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

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

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

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

Observaciones: Es el resultado de la explotación del depósito de fianzas de alquiler, que es obligatorio para los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de septiembre de 2015 para todos los arrendamientos de viviendas de uso habitual y de temporada, así como para la revisión de contratos anteriores que se efectúen con posterioridad a esa fecha. Los datos han sido actualizados con los resultados del primer trimestre de 2023.

² Banco de España. *Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos oficiales de referencia*. [en línea] Disponible en: <<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/boletin-estadistico/capitulo-19.html>> [Consulta: 29/09/2023].

A efectos de la EMAL, se considera que un alquiler es de vivienda habitual cuando se destina a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato. Y una vivienda colectiva es aquélla que se ubica en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas independientes.

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

5. Eustat, Instituto Vasco de Estadística

- Estadística de Renta Personal y Familiar

Dato: Renta personal media de la población ocupada.

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

6. Instituto Nacional de Estadística (INE)

- Encuesta 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 prorrataeas.

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 publicadas son 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.

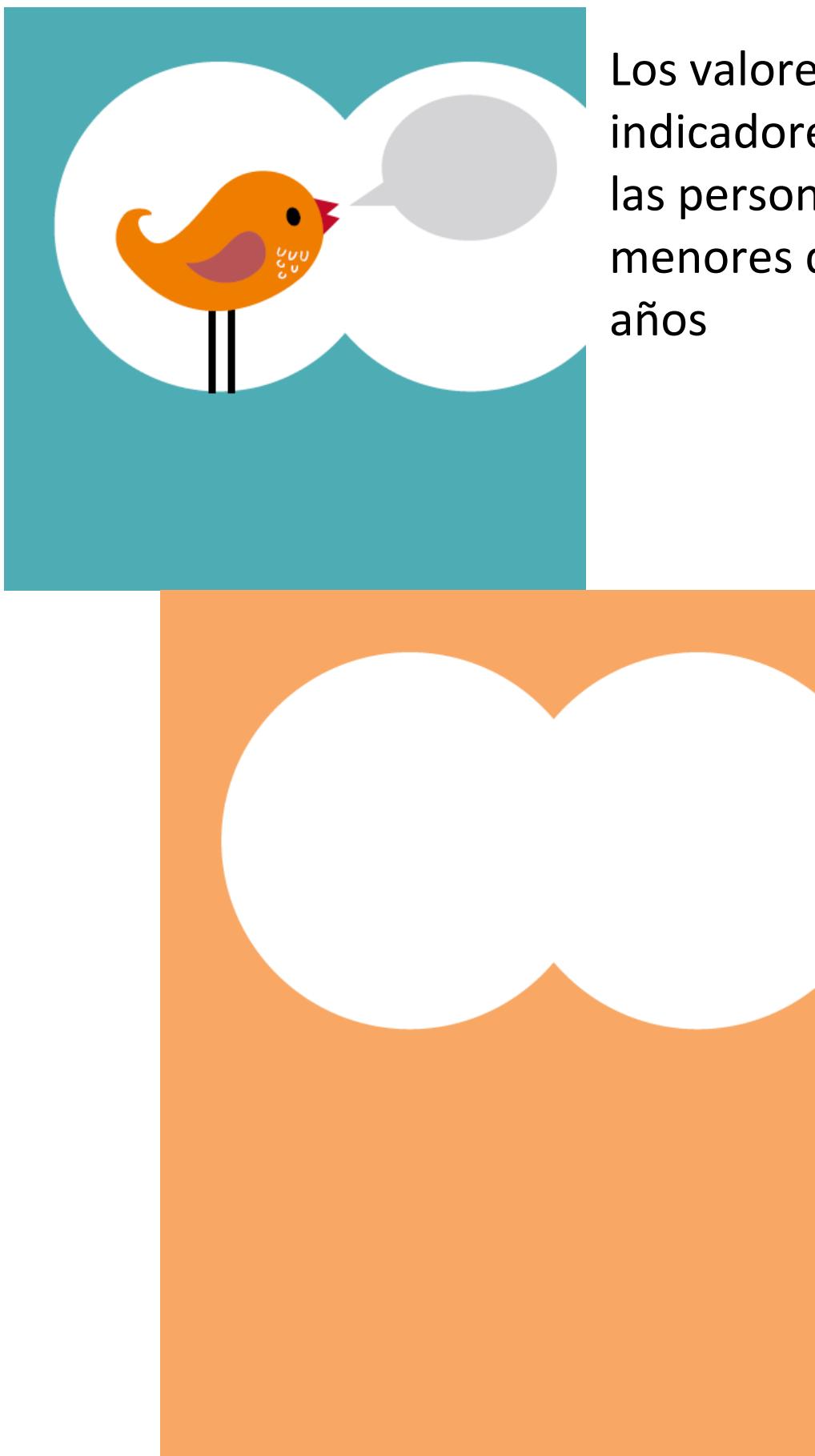
La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: “Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales”³. 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 2022 son provisionales hasta la publicación en 2024 de la EU-SILC de 2023. La actualización de los salarios de 2022 el próximo año conllevará la actualización de los datos de 2022 de todos los indicadores, ya que se construyen teniendo en cuenta los salarios.

³ 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: 5/10/2023].

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	61,3	52,6	58,7	68,5	53,3
	2022	65,7	57,5	62,7	74,2	55,4
Mujeres 18-29 años	2016	67,7	51,6	65,8	77,0	57,1
	2017	68,3	53,6	64,7	80,4	57,4
	2018	68,5	56,5	66,3	76,6	57,2
	2019	69,9	58,5	66,9	78,6	57,6
	2020	71,7	58,5	67,7	81,7	57,5
	2021	68,4	56,2	65,5	76,5	56,1
	2022	70,9	62,0	67,7	80,1	60,8
Hombres 18-29 años	2016	57,9	44,2	56,3	65,9	49,5
	2017	59,1	46,4	56,0	69,6	49,8
	2018	57,6	47,5	55,7	64,3	49,3
	2019	59,4	49,6	56,8	66,7	50,0
	2020	59,1	50,3	57,3	69,2	50,6
	2021	56,7	48,6	54,3	63,4	49,3
	2022	60,5	51,5	57,8	68,3	53,0

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

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

	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	97.682	97.858	98.345	96.549	84.679
	2017	95.475	95.647	96.123	94.368	87.511
	2018	97.939	94.066	98.597	98.709	91.335
	2019	98.395	94.504	99.056	99.168	90.496
	2020	101.612	100.141	102.295	102.410	92.839
	2021	111.230	106.832	111.977	112.104	100.861
	2022	105.764	101.582	106.474	106.595	100.719
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	99.716	99.970	100.386	100.499	95.868
	2022	97.959	94.085	98.617	98.729	91.713
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	120.349	115.590	121.158	121.295	108.923
	2022	114.750	113.373	115.521	115.652	105.279

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	116.082	80.491	107.256	144.035	78.270
Mujeres 18-29 años	2022	125.796	92.954	116.018	156.880	85.214
	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
Hombres 18-29 años	2021	127.596	87.353	118.847	155.640	83.263
	2022	133.601	100.451	123.875	164.746	94.220
	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	106.963	71.733	98.075	134.844	70.208
	2022	116.810	81.163	106.971	147.823	80.654

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	104,4	75,3	95,8	128,5	77,6
	2022	118,9	91,5	109,0	147,2	84,6
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	128,0	87,4	118,4	154,9	86,9
	2022	136,4	106,8	125,6	166,9	102,7
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	88,9	62,1	80,9	111,2	64,5
	2022	101,8	71,6	92,6	127,8	76,6

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

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

	m ²	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
Total 18 -29 años	2016	43,5	62,6	45,3	36,3	61,6
	2017	41,9	58,8	44,5	33,8	60,7
	2018	42,3	56,3	44,2	35,6	61,6
	2019	40,9	54,5	43,0	34,6	59,5
	2020	40,7	57,3	42,5	34,3	61,4
	2021	44,1	58,9	45,8	37,6	63,3
	2022	40,2	48,8	42,2	34,3	59,4
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	39,6	55,1	41,1	33,7	60,1
	2022	37,3	45,2	39,1	31,7	54,1
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	47,8	63,7	49,6	40,7	68,3
	2022	43,6	54,5	45,8	37,2	62,1

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	50,8	63,0	47,1	50,2	54,4
	2022	51,4	57,2	49,1	51,3	54,7
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	55,3	66,8	51,8	54,1	57,6
	2022	54,3	60,8	52,2	53,9	60,0
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	47,1	58,2	43,3	47,1	49,4
	2022	48,0	51,5	45,5	48,4	52,0

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

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

	%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18 -29 años	2016	53,8	46,6	54,6	55,8	
	2017	56,6	49,5	57,3	58,9	
	2018	58,1	53,7	58,1	59,6	
	2019	59,6	56,0	59,3	61,3	
	2020	61,0	55,9	60,4	62,8	
	2021	59,0	55,9	58,4	60,9	
	2022	60,0	57,7	59,3	61,7	
Mujeres 18-29 años	2016	58,9	51,0	59,8	61,0	
	2017	60,8	53,2	61,5	63,2	
	2018	63,3	58,6	63,3	65,0	
	2019	64,6	60,8	64,3	66,5	
	2020	66,3	59,8	65,7	68,3	
	2021	65,9	59,7	65,2	67,9	
	2022	64,8	62,3	64,0	66,7	
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	54,6	51,4	55,6	57,8	
	2021	54,6	51,6	54,0	56,3	
	2022	55,3	51,7	54,6	56,9	

* 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	361	347	363	364	327
	2022	368	353	370	371	350
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	323	324	326	326	311
	2022	341	327	343	343	319
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	390	375	393	393	353
	2022	399	394	402	402	366

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

Evolución según sexo y territorio histórico (en euros)

	€	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	278	195	290	298	
	2017	300	220	310	322	
	2018	322	262	324	343	
	2019	342	289	341	364	
	2020	357	295	353	382	
	2021	349	299	344	374	
	2022	368	326	361	392	
Mujeres 18-29 años	2016	308	225	320	327	
	2017	324	244	333	345	
	2018	351	289	353	372	
	2019	369	315	368	391	
	2020	385	317	381	410	
	2021	387	321	382	412	
	2022	395	352	388	420	
Hombres 18-29 años	2016	255	171	266	274	
	2017	275	194	283	296	
	2018	291	231	292	311	
	2019	312	260	311	334	
	2020	317	265	323	352	
	2021	320	271	314	345	
	2022	336	285	330	361	

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

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

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

%	EUSKADI	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA*
Total 18-29 años	2016	79,3	55,4	82,1	85,9
	2017	88,8	65,0	90,9	96,2
	2018	93,6	79,0	93,5	98,7
	2019	98,6	86,8	97,7	104,2
	2020	103,3	86,4	101,4	109,5
	2021	96,8	86,3	94,8	103,0
	2022	100,0	92,3	97,5	105,8
Mujeres 18-29 años	2016	96,2	70,0	99,2	103,4
	2017	102,7	77,2	105,0	110,6
	2018	111,1	95,2	110,9	116,6
	2019	115,5	102,6	114,5	121,5
	2020	121,0	99,2	118,9	127,7
	2021	119,5	99,1	117,3	126,4
	2022	115,9	107,7	113,3	122,2
Hombres 18-29 años	2016	68,0	45,6	70,6	74,1
	2017	75,4	53,3	77,3	82,2
	2018	77,3	64,0	77,2	82,0
	2019	83,0	72,1	82,1	88,1
	2020	82,1	71,4	85,3	92,8
	2021	81,9	72,2	80,0	87,6
	2022	84,3	72,3	82,1	89,7

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