

2018



El coste de la emancipación residencial en Euskadi

Euskadi, auzolana, bien comin



ENPLEGUKO ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA 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)

SUMARIO

INDICADORES DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA

Bloque I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

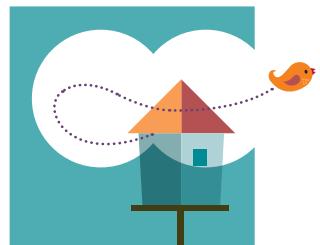
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima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



Bloque II:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

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



Bloque III:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

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



RESULTADOS MÁS DESTACADOS

Anexo I:

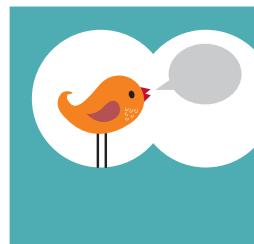
DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

Anexo II:

OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

Anexo III:

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



Indicadores del coste de acceso a la vivienda

El acceso a una vivienda es uno de los aspectos que definen el logro de la autonomía en la juventud. En esta colección se trata de cuantificar en indicadores el coste monetario que afronta la juventud para emanciparse en solitario. Concretamente se calculan doce indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre y a la vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Los datos, y su evolución (en este caso para el periodo 2007-2018), se presentan para el conjunto de Euskadi y cada uno de sus territorios históricos. 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 o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o las rentas medias de alquiler. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.



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

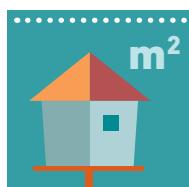


La diferencia entre el **precio de venta o la renta de alquiler real de mercado** y el **precio máximo tolerable** permite detectar la brecha, en euros, entre la oferta del mercado libre y aquello a lo que puede acceder una persona joven asalariada en solitario.

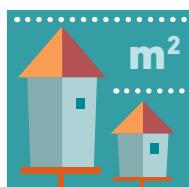


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda destinando inicialmente el 30% del salario neto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

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



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



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

2 indicadores de acceso a la vivienda protegida

Estos indicadores ofrecen el contrapunto que suponen las políticas públicas de vivienda a esta situación. La vivienda protegida constituye una oportunidad real de emancipación para la juventud asalariada, ya que las condiciones de los pisos protegidos se adaptan mejor a sus necesidades y posibilidades.



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 la vivienda protegida 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.

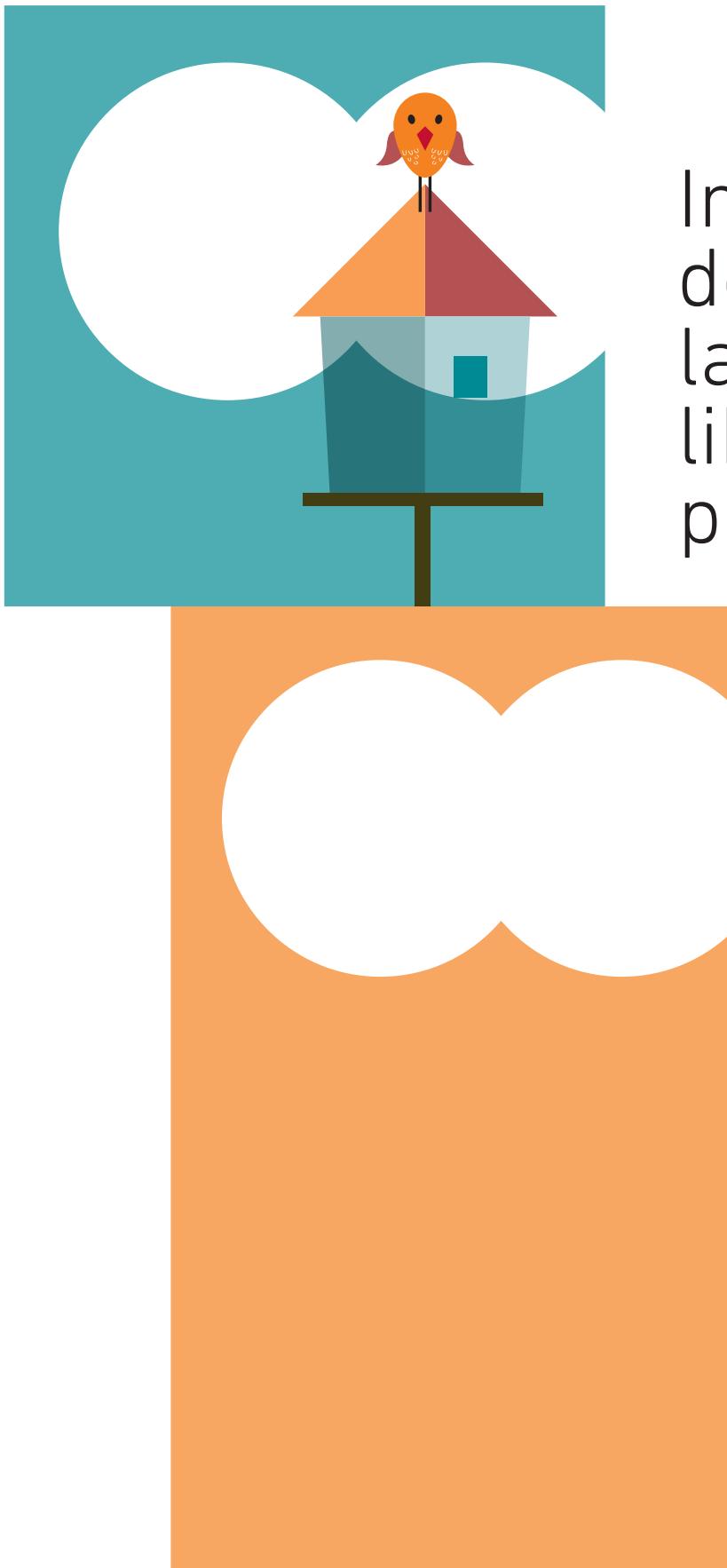
Otros datos

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.



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO** VASCO
DE LA JUVENTUD

Bloque I



Indicadores
de acceso a
la vivienda
libre en
propiedad

Indicadores de acceso a la vivienda en propiedad

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad **54,0 %**

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre **113.934 €**

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra **91.274 €**

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre **80,1 %**

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre **49,2 m²**

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra **42,4 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).

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



Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	98,9	93,7	96,4	105,1
2008	94,4	85,4	93,2	101,0
2009	71,5	60,2	70,9	78,7
2010	64,4	48,3	64,8	72,6
2011	70,6	58,6	71,4	75,2
2012	66,8	61,9	65,8	69,3
2013	64,1	55,2	61,2	71,9
2014	58,8	50,6	56,4	65,7
2015	55,1	46,9	53,8	57,8
2016	53,6	41,0	52,2	61,0
2017	55,1	43,3	52,2	64,9
2018	54,0	42,7	52,3	61,6

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	111,8	105,9	109,0
	2008	105,7	95,6	104,4
	2009	77,5	65,3	76,9
	2010	69,6	52,1	69,9
	2011	78,5	65,1	79,3
	2012	74,3	68,8	73,1
	2013	67,8	58,4	64,8
	2014	63,7	54,8	61,1
	2015	60,2	51,2	58,7
	2016	59,7	45,6	58,1
Hombres 18-34 años	2017	60,6	47,5	57,3
	2018	59,6	47,1	57,7
	2007	88,6	83,1	86,4
	2008	85,8	77,6	85,6
	2009	65,4	55,1	64,9
	2010	58,6	43,9	58,9
	2011	63,4	52,6	64,1
	2012	59,5	55,1	58,6
	2013	59,6	51,4	56,9
	2014	53,6	46,1	51,4
18-24 años	2015	49,6	42,2	48,5
	2016	50,0	38,1	48,6
	2017	51,0	40,0	48,3
	2018	50,3	39,8	48,7
	2007	123,1	116,6	123,1
	2008	126,4	114,3	124,8
	2009	97,9	82,5	97,1
	2010	84,6	63,4	86,7
	2011	103,8	86,1	104,9
	2012	100,6	93,1	99,0
25-29 años	2013	97,3	83,8	92,9
	2014	85,9	73,9	82,4
	2015	84,2	71,6	82,2
	2016	85,8	65,5	83,5
	2017	88,2	69,2	83,5
	2018	86,4	68,4	83,7
	2007	98,1	92,9	95,6
	2008	96,7	87,4	95,5
	2009	72,0	60,7	71,5
	2010	65,3	48,9	65,6
30-34 años	2011	75,3	62,4	76,0
	2012	72,4	67,0	71,2
	2013	70,0	60,3	66,9
	2014	62,9	54,1	60,3
	2015	58,5	49,8	57,2
	2016	59,1	45,1	57,5
	2017	60,5	47,5	57,3
	2018	58,9	46,6	57,0
	2007	84,5	80,0	82,4
	2008	82,9	74,9	81,8

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 según territorio histórico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	84.842	83.916	86.006	83.476
2008	84.655	83.731	85.816	83.292
2009	103.717	102.585	105.140	102.047
2010	115.780	114.516	117.368	113.916
2011	106.325	105.165	107.784	104.614
2012	100.268	99.174	101.643	101.130
2013	96.681	95.626	98.007	95.125
2014	101.383	101.566	102.071	100.207
2015	106.770	106.963	107.495	109.116
2016	112.582	112.785	113.347	111.277
2017	110.207	110.406	110.955	108.929
2018	113.934	114.139	114.708	112.613

Tabla 2. Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre según sexo y grupos de edad (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Mujeres 18-34 años	2007	75.072	74.253	76.102	74.833
	2008	75.610	74.784	76.647	74.392
	2009	95.596	94.552	96.907	94.057
	2010	107.190	106.020	108.660	105.465
	2011	95.657	94.613	96.969	94.117
	2012	90.194	89.210	91.431	88.742
	2013	91.407	90.410	92.661	89.936
	2014	93.572	93.740	94.207	92.487
	2015	97.772	97.948	98.436	96.638
	2016	101.146	101.328	101.833	99.973
Hombres 18-34 años	2017	100.314	100.495	100.995	99.151
	2018	103.327	103.513	104.028	102.128
18-24 años	2007	94.685	94.545	95.983	94.050
	2008	93.112	92.096	93.487	91.613
	2009	113.337	112.100	114.891	111.512
	2010	127.285	125.896	129.031	125.236
	2011	118.404	117.112	120.028	116.498
	2012	112.666	111.437	114.212	110.853
	2013	103.942	102.807	105.367	102.269
	2014	111.211	111.411	111.966	109.921
	2015	118.480	118.694	119.285	117.106
	2016	120.911	121.129	121.732	119.509
25-29 años	2017	119.103	119.318	119.912	117.722
	2018	122.370	122.591	123.201	120.951
30-34 años	2007	68.182	67.437	67.383	67.084
	2008	63.233	62.543	64.101	62.216
	2009	75.720	74.893	76.758	74.501
	2010	88.151	87.189	87.665	86.732
	2011	72.324	71.535	73.316	71.160
	2012	66.614	65.887	67.528	65.542
	2013	63.716	63.021	64.590	62.691
	2014	69.369	69.494	69.840	68.565
	2015	69.883	70.009	70.357	69.072
	2016	70.385	70.512	70.863	69.569
	2017	68.903	69.028	69.371	68.104
	2018	71.222	71.350	71.705	70.396
	2007	85.533	84.600	86.706	84.156
	2008	82.681	81.778	83.815	81.350
	2009	102.889	101.766	104.300	101.233
	2010	114.237	112.990	115.804	112.398
	2011	99.772	98.683	101.140	98.165
	2012	92.600	91.589	93.870	91.109
	2013	88.523	87.557	89.737	87.098
	2014	94.813	94.984	95.457	93.713
	2015	100.489	100.670	101.171	99.323
	2016	102.234	102.418	102.928	101.048
	2017	100.404	100.585	101.086	99.240
	2018	104.471	104.659	105.180	103.259
	2007	99.329	98.245	100.691	97.730
	2008	96.425	95.373	97.748	94.873
	2009	118.679	117.383	120.306	116.768
	2010	133.520	132.063	130.972	131.371
	2011	119.436	118.132	121.074	117.513
	2012	112.340	111.114	113.881	110.532
	2013	107.181	106.011	108.651	105.455
	2014	113.945	114.150	114.718	112.623
	2015	118.696	118.910	119.502	117.319
	2016	120.404	120.621	121.222	119.008
	2017	118.003	118.216	118.805	116.635
	2018	121.772	121.992	122.599	120.360

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 (en euros)



Evolución de la diferencia entre el precio de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra según territorio histórico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	194.860	178.125	190.405	209.003
2008	181.774	154.494	180.867	197.171
2009	143.360	103.330	143.320	165.804
2010	132.906	69.717	135.973	161.916
2011	144.016	100.120	148.584	157.564
2012	123.148	105.352	121.282	132.589
2013	109.898	80.451	101.991	132.928
2014	97.253	69.732	89.866	119.191
2015	89.276	60.123	85.272	101.277
2016	88.739	41.182	83.821	115.133
2017	92.276	48.786	82.074	126.681
2018	91.274	48.496	85.250	118.550

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

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	204.630	187.788	200.309	217.647
	2008	190.820	163.440	190.037	206.071
	2009	151.482	111.363	151.552	173.795
	2010	141.495	78.213	144.681	170.367
	2011	154.684	110.672	159.399	168.061
	2012	133.222	115.317	131.494	144.977
	2013	115.172	85.668	107.337	138.117
	2014	105.064	77.557	97.731	126.911
	2015	98.274	69.138	94.331	113.755
	2016	100.175	52.639	95.334	126.437
Hombres 18-34 años	2017	102.169	58.697	92.034	136.459
	2018	101.881	59.122	95.929	129.035
18-24 años	2007	185.017	167.495	180.428	198.429
	2008	173.318	146.129	173.196	188.851
	2009	133.740	93.815	133.568	156.339
	2010	121.400	58.337	124.310	150.596
	2011	131.937	88.173	136.339	145.680
	2012	110.750	93.090	108.714	122.867
	2013	102.637	73.270	94.631	125.785
	2014	87.425	59.886	79.972	109.477
	2015	77.566	48.392	73.482	93.287
	2016	80.411	32.839	75.435	106.901
25-29 años	2017	83.380	39.874	73.118	117.888
	2018	82.837	40.044	76.756	110.212
30-34 años	2007	211.520	194.603	209.028	225.395
	2008	203.196	175.681	202.583	218.248
	2009	171.357	131.022	171.701	193.351
	2010	160.535	97.044	165.676	189.100
	2011	178.017	133.750	183.051	191.018
	2012	156.802	138.639	155.397	168.177
	2013	142.863	113.056	135.408	165.363
	2014	129.266	101.803	122.097	150.833
	2015	126.164	97.077	122.410	141.321
	2016	130.936	83.456	126.304	156.841
	2017	133.579	90.164	123.658	167.505
	2018	133.986	91.285	128.252	160.767
	2007	194.168	177.441	189.705	208.323
	2008	183.749	156.446	182.869	199.114
	2009	144.188	104.149	144.159	166.618
	2010	134.448	71.243	137.537	163.434
	2011	150.569	106.602	155.228	164.013
	2012	130.816	112.937	129.056	142.610
	2013	118.056	88.520	110.261	140.955
	2014	103.823	76.314	96.481	125.685
	2015	95.557	66.416	91.596	111.070
	2016	99.087	51.549	94.239	125.361
	2017	102.078	58.606	91.943	136.370
	2018	100.737	57.976	94.777	127.903
	2007	180.373	163.796	175.720	194.749
	2008	170.004	142.852	168.936	185.591
	2009	128.398	88.532	128.153	151.083
	2010	115.165	52.170	122.369	144.461
	2011	130.905	87.153	135.294	144.665
	2012	111.076	93.412	109.045	123.188
	2013	99.399	70.067	91.348	122.598
	2014	84.691	57.148	77.219	106.775
	2015	77.351	48.176	73.265	93.074
	2016	80.917	33.346	75.945	107.402
	2017	84.479	40.975	74.225	118.975
	2018	83.435	40.643	77.358	110.803

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

DEFINICIÓN:

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

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



Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	229,7	212,3	221,4	250,4
2008	214,7	184,5	210,8	236,7
2009	138,2	100,7	136,3	162,5
2010	114,8	60,9	115,9	142,1
2011	135,4	95,2	137,9	150,6
2012	122,8	106,2	119,3	131,1
2013	113,7	84,1	104,1	139,7
2014	95,9	68,7	88,0	118,9
2015	83,6	56,2	79,3	92,8
2016	78,8	36,5	74,0	103,5
2017	83,7	44,2	74,0	116,3
2018	80,1	42,5	74,3	105,3

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	272,6	252,9	263,2
	2008	252,4	218,5	247,9
	2009	158,5	117,8	156,4
	2010	132,0	73,8	133,1
	2011	161,7	117,0	164,4
	2012	147,7	129,3	143,8
	2013	126,0	94,8	115,8
	2014	112,3	82,7	103,7
	2015	100,5	70,6	95,8
	2016	99,0	51,9	93,6
	2017	101,8	58,4	91,1
	2018	98,6	57,1	92,2
Hombres 18-34 años	2007	195,4	177,2	188,0
	2008	186,1	158,7	185,3
	2009	118,0	83,7	116,3
	2010	95,4	46,3	96,3
	2011	111,4	75,3	113,6
	2012	98,3	83,5	95,2
	2013	98,7	71,3	89,8
	2014	78,6	53,8	71,4
	2015	65,5	40,8	61,6
	2016	66,5	27,1	62,0
	2017	70,0	33,4	61,0
	2018	67,7	32,7	62,3
18-24 años	2007	310,2	288,6	310,2
	2008	321,3	280,9	316,0
	2009	226,3	174,9	223,7
	2010	182,1	111,3	189,0
	2011	246,1	187,0	249,7
	2012	235,4	210,4	230,1
	2013	224,2	179,4	209,6
	2014	186,3	146,5	174,8
	2015	180,5	138,7	174,0
	2016	186,0	118,4	178,2
	2017	193,9	130,6	178,3
	2018	188,1	127,9	178,9
25-29 años	2007	227,0	209,7	218,8
	2008	222,2	191,3	218,2
	2009	140,1	102,3	138,2
	2010	117,7	63,1	118,8
	2011	150,9	108,0	153,5
	2012	141,3	123,3	137,5
	2013	133,4	101,1	122,9
	2014	109,5	80,3	101,1
	2015	95,1	66,0	90,5
	2016	96,9	50,3	91,6
	2017	101,7	58,3	91,0
	2018	96,4	55,4	90,1
30-34 años	2007	181,6	166,7	174,5
	2008	176,3	149,8	172,8
	2009	108,2	75,4	106,5
	2010	86,3	39,5	93,4
	2011	109,6	73,8	111,7
	2012	98,9	84,1	95,8
	2013	92,7	66,1	84,1
	2014	74,3	50,1	67,3
	2015	65,2	40,5	61,3
	2016	67,2	27,6	62,6
	2017	71,6	34,7	62,5
	2018	68,5	33,3	63,1

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 (en m²)



Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad según territorio histórico (en m²)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	27,1	33,8	26,7	25,5
2008	28,1	35,4	27,7	26,1
2009	37,1	50,2	36,0	33,5
2010	40,0	58,7	39,0	35,0
2011	38,3	52,1	36,4	36,2
2012	39,6	49,2	39,3	36,9
2013	41,1	54,5	42,6	35,3
2014	45,1	58,6	47,0	38,7
2015	48,6	68,4	49,8	43,6
2016	50,1	72,1	52,2	41,8
2017	48,4	67,8	51,3	39,0
2018	49,2	68,3	51,4	40,7

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	24,0	29,9	23,6
	2008	25,1	31,6	24,7
	2009	34,2	46,2	33,2
	2010	37,0	54,4	36,1
	2011	34,4	46,9	32,8
	2012	35,6	44,3	35,4
	2013	38,8	51,6	40,3
	2014	41,6	54,1	43,4
	2015	44,5	62,7	45,6
	2016	45,0	64,8	46,9
	2017	44,0	61,7	46,7
	2018	44,6	61,9	46,6
				36,9
Hombres 18-34 años	2007	30,2	38,1	29,8
	2008	31,0	38,9	30,1
	2009	40,5	54,8	39,4
	2010	43,9	64,6	42,9
	2011	42,6	58,0	40,6
	2012	44,5	55,3	44,2
	2013	44,2	58,6	45,8
	2014	49,5	64,2	51,5
	2015	53,9	75,9	55,3
	2016	53,8	77,4	56,0
	2017	52,3	73,3	55,5
	2018	52,8	73,3	55,2
				43,7
18-24 años	2007	21,8	27,2	20,9
	2008	21,0	26,4	20,7
	2009	27,1	36,6	26,3
	2010	30,4	44,7	29,1
	2011	26,0	35,5	24,8
	2012	26,3	32,7	26,1
	2013	27,1	35,9	28,1
	2014	30,9	40,1	32,1
	2015	31,8	44,8	32,6
	2016	31,3	45,1	32,6
	2017	30,2	42,4	32,1
	2018	30,8	42,7	32,1
				25,4
25-29 años	2007	27,3	34,1	26,9
	2008	27,5	34,6	27,0
	2009	36,8	49,8	35,8
	2010	39,4	58,0	38,5
	2011	35,9	48,9	34,2
	2012	36,6	45,5	36,3
	2013	37,6	49,9	39,0
	2014	42,2	54,8	43,9
	2015	45,7	64,4	46,9
	2016	45,5	65,5	47,4
	2017	44,1	61,8	46,8
	2018	45,1	62,6	47,1
				37,3
30-34 años	2007	31,7	39,6	31,2
	2008	32,1	40,3	31,5
	2009	42,4	57,4	41,2
	2010	46,1	67,7	43,5
	2011	43,0	58,6	40,9
	2012	44,4	55,2	44,1
	2013	45,5	60,5	47,3
	2014	50,7	65,8	52,8
	2015	54,0	76,1	55,4
	2016	53,6	77,1	55,8
	2017	51,8	72,6	55,0
	2018	52,6	73,0	54,9
				43,5

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 (en m²)



Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra según territorio histórico (en m²)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	64,6	78,0	60,6	65,0
2008	62,5	70,6	58,8	64,1
2009	53,0	55,3	49,7	55,2
2010	48,1	40,8	46,5	51,4
2011	54,9	56,7	51,8	57,2
2012	50,5	55,3	48,7	49,6
2013	49,4	54,8	45,8	51,1
2014	46,2	49,3	43,4	47,4
2015	42,7	46,6	40,7	41,1
2016	41,6	30,9	40,4	44,1
2017	43,1	37,3	40,6	46,0
2018	42,4	38,0	41,2	43,5

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 y grupos de edad (en m²)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Mujeres 18-34 años	2007	67,7	81,9	63,7	67,6
	2008	65,5	74,4	61,8	66,9
	2009	55,9	59,2	52,6	57,8
	2010	51,0	45,1	49,4	54,0
	2011	58,7	61,9	55,5	60,9
	2012	54,5	60,2	52,7	54,1
	2013	51,6	57,8	48,2	53,0
	2014	49,7	53,8	47,1	50,3
	2015	46,8	52,3	44,9	46,1
	2016	46,6	38,2	45,7	48,3
	2017	47,4	43,4	45,2	49,5
	2018	47,0	44,3	46,0	47,3
Hombres 18-34 años	2007	61,4	73,7	57,5	61,8
	2008	59,7	67,1	56,3	61,5
	2009	49,5	50,6	46,4	52,1
	2010	44,1	34,9	42,6	47,9
	2011	50,5	50,7	47,7	53,1
	2012	45,6	49,2	43,8	46,0
	2013	46,3	50,7	42,6	48,5
	2014	41,8	43,6	38,9	43,6
	2015	37,4	39,1	35,3	38,0
	2016	37,9	25,6	36,5	41,0
	2017	39,2	31,8	36,4	42,9
	2018	38,8	32,9	37,4	40,5
18-24 años	2007	69,9	84,6	66,4	70,0
	2008	69,6	79,6	65,8	70,7
	2009	63,0	68,8	59,5	64,2
	2010	57,6	54,8	56,4	59,7
	2011	67,1	73,3	63,5	68,8
	2012	63,8	71,8	61,9	62,5
	2013	63,4	73,4	60,4	63,2
	2014	60,4	67,8	58,3	59,6
	2015	59,5	70,2	58,0	57,1
	2016	60,3	57,9	60,0	59,7
	2017	61,2	62,7	59,8	60,7
	2018	60,9	63,6	60,5	58,8
25-29 años	2007	64,4	77,7	60,4	64,8
	2008	63,2	71,4	59,5	64,7
	2009	53,2	55,7	50,0	55,5
	2010	48,6	41,6	47,0	51,8
	2011	57,2	59,9	54,1	59,5
	2012	53,6	59,0	51,7	53,2
	2013	52,9	59,4	49,4	54,1
	2014	49,1	53,1	46,5	49,9
	2015	45,6	50,6	43,7	45,1
	2016	46,2	37,5	45,2	47,9
	2017	47,4	43,3	45,1	49,5
	2018	46,5	43,6	45,5	46,9
30-34 años	2007	60,0	72,2	56,0	60,6
	2008	58,6	65,7	55,0	60,5
	2009	47,6	48,0	44,5	50,4
	2010	42,0	31,8	42,0	46,0
	2011	50,1	50,2	47,3	52,8
	2012	45,8	49,4	44,0	46,1
	2013	44,9	48,9	41,2	47,3
	2014	40,6	42,0	37,6	42,6
	2015	37,3	38,9	35,2	37,9
	2016	38,1	25,9	36,8	41,2
	2017	39,7	32,5	36,9	43,3
	2018	39,1	33,3	37,7	40,7



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO** VASCO
DE LA JUVENTUD

Bloque II



Indicadores
de acceso a la
vivienda libre
en alquiler

Indicadores de acceso a la vivienda libre en alquiler

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler **77,0 %**

8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre **401 €**

9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler **628 €**

10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre **156,6 %**

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

DEFINICIÓN:

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

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



Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	69,2	71,5	67,2	71,3
2008	69,5	64,9	68,6	79,2
2009	62,5	60,5	62,1	68,3
2010	64,7	58,8	64,0	71,7
2011	63,5	59,5	61,7	71,6
2012	61,6	57,5	61,4	62,7
2013	60,5	55,1	60,6	61,2
2014	61,6	53,1	62,4	60,4
2015	65,8	55,8	66,0	67,3
2016	65,3	57,3	65,6	65,2
2017	72,5	54,4	72,9	79,9
2018	77,0	64,4	71,5	93,1

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	78,3	80,8	75,9
	2008	77,8	72,7	76,8
	2009	67,9	65,6	67,4
	2010	69,9	63,5	69,1
	2011	70,6	66,2	68,6
	2012	68,5	63,9	68,3
	2013	64,0	58,3	64,1
	2014	66,7	57,5	67,6
	2015	71,9	60,9	72,1
	2016	72,7	63,8	73,0
Hombres 18-34 años	2017	79,7	59,8	80,1
	2018	84,9	71,0	78,9
	2007	62,0	63,4	60,2
	2008	63,2	59,0	62,9
	2009	57,2	55,3	56,8
	2010	58,9	53,4	58,2
	2011	57,1	53,5	55,4
	2012	54,8	51,2	54,7
	2013	56,3	51,3	56,4
	2014	56,1	48,4	56,8
18-24 años	2015	59,3	50,3	59,5
	2016	60,8	53,4	61,1
	2017	67,1	50,4	67,5
	2018	71,7	59,9	66,6
	2007	86,2	88,9	85,7
	2008	93,1	86,9	91,8
	2009	85,7	82,8	85,1
	2010	85,0	77,2	85,7
	2011	93,4	87,5	90,7
	2012	92,7	86,5	92,5
25-29 años	2013	91,8	83,6	92,0
	2014	90,0	77,6	91,1
	2015	100,6	85,3	100,8
	2016	104,5	91,7	104,9
	2017	116,0	87,1	116,6
	2018	123,1	103,0	114,4
	2007	68,7	70,9	66,6
	2008	71,2	66,5	70,2
	2009	63,1	60,9	62,6
	2010	65,6	59,6	64,9
30-34 años	2011	67,7	63,4	65,8
	2012	66,7	62,2	66,5
	2013	66,1	60,2	66,2
	2014	65,9	56,8	66,7
	2015	69,9	59,3	70,1
	2016	71,9	63,1	72,2
	2017	79,6	59,7	80,0
	2018	84,0	70,2	78,0
	2007	59,1	61,0	57,4
	2008	61,0	57,0	60,2

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 (en euros)



Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre según territorio histórico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	386	381	391	379
2008	418	414	424	411
2009	420	415	426	413
2010	427	423	433	420
2011	423	419	429	416
2012	417	412	423	421
2013	409	405	415	403
2014	411	412	414	407
2015	397	398	400	406
2016	404	405	407	399
2017	391	391	393	386
2018	401	401	403	396

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

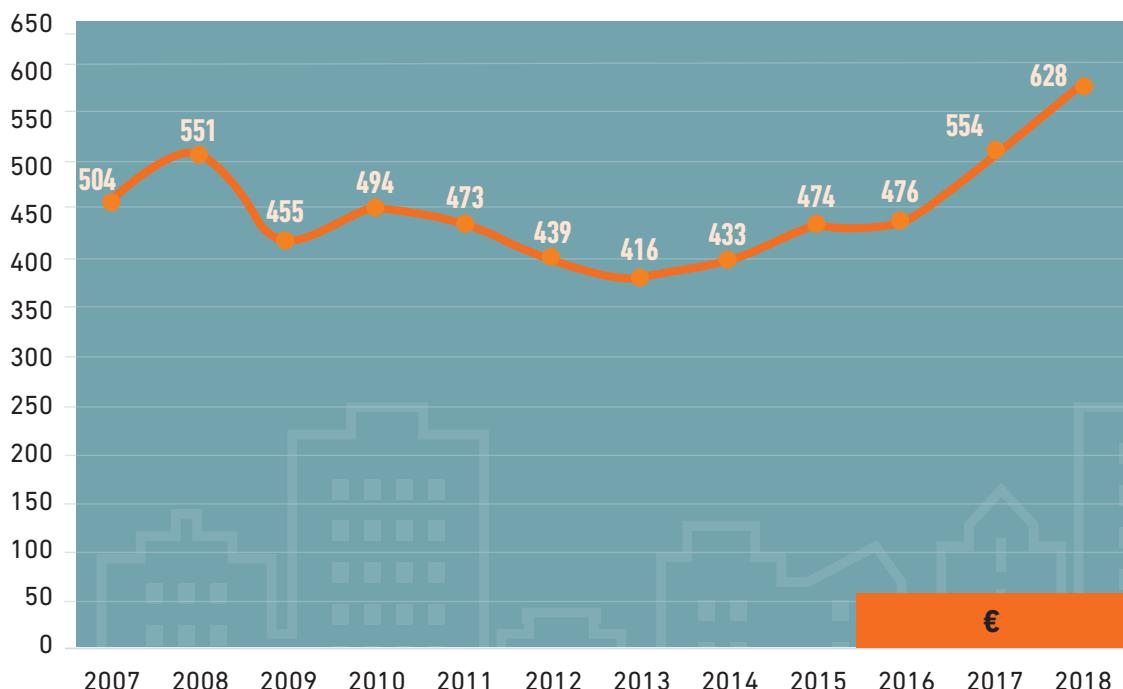
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	341	338	346
	2008	373	369	379
	2009	387	383	392
	2010	396	391	401
	2011	381	377	386
	2012	375	371	380
	2013	387	383	392
	2014	380	380	382
	2015	364	365	366
	2016	363	364	366
	2017	355	356	358
	2018	363	364	366
Hombres 18-34 años	2007	430	430	436
	2008	460	455	462
	2009	459	454	465
	2010	470	465	476
	2011	471	466	478
	2012	469	463	475
	2013	440	435	446
	2014	451	452	454
	2015	441	442	444
	2016	434	435	437
	2017	422	423	425
	2018	430	431	433
18-24 años	2007	310	307	306
	2008	312	309	317
	2009	306	303	311
	2010	325	322	323
	2011	288	285	292
	2012	277	274	281
	2013	270	267	273
	2014	282	282	283
	2015	260	261	262
	2016	253	253	254
	2017	244	245	246
	2018	251	251	252
25-29 años	2007	389	385	394
	2008	408	404	414
	2009	416	412	422
	2010	422	417	427
	2011	397	393	403
	2012	385	381	390
	2013	375	371	380
	2014	385	386	387
	2015	374	375	377
	2016	367	368	370
	2017	356	356	358
	2018	367	368	370
30-34 años	2007	452	447	458
	2008	476	471	483
	2009	480	475	487
	2010	493	487	483
	2011	475	470	482
	2012	467	462	474
	2013	454	449	460
	2014	462	463	466
	2015	442	443	445
	2016	432	433	435
	2017	418	419	421
	2018	428	429	431

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

DEFINICIÓN:

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

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



Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler según territorio histórico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	504	527	484	522
2008	551	481	545	675
2009	455	421	455	528
2010	494	405	491	585
2011	473	412	453	577
2012	439	378	443	459
2013	416	339	424	419
2014	433	317	447	412
2015	474	342	480	505
2016	476	369	483	469
2017	554	319	562	642
2018	628	460	559	834

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Mujeres 18-34 años	2007	549	571	529	561
	2008	595	526	590	719
	2009	488	454	489	560
	2010	526	436	523	616
	2011	516	454	496	619
	2012	481	419	486	511
	2013	438	361	446	441
	2014	465	349	479	443
	2015	508	376	514	552
	2016	517	410	524	510
	2017	589	354	598	677
	2018	665	497	596	870
Hombres 18-34 años	2007	460	479	439	474
	2008	509	440	507	634
	2009	417	383	416	490
	2010	452	363	448	543
	2011	425	365	405	530
	2012	387	327	391	419
	2013	385	309	393	389
	2014	393	277	407	372
	2015	431	299	436	476
	2016	446	339	452	440
	2017	522	287	531	611
	2018	598	430	529	804
18-24 años	2007	580	602	569	597
	2008	657	586	652	779
	2009	569	534	570	640
	2010	596	506	600	685
	2011	608	546	590	711
	2012	579	516	585	607
	2013	556	477	565	556
	2014	563	447	578	540
	2015	612	480	618	654
	2016	627	521	635	619
	2017	700	465	710	787
	2018	778	611	710	982
25-29 años	2007	501	524	481	519
	2008	561	491	555	685
	2009	459	425	459	531
	2010	500	411	496	590
	2011	499	438	480	603
	2012	471	409	475	501
	2013	451	373	459	453
	2014	460	344	474	438
	2015	498	366	504	542
	2016	513	406	520	506
	2017	589	353	597	676
	2018	661	493	592	866
30-34 años	2007	439	462	418	457
	2008	493	424	486	618
	2009	395	362	394	468
	2010	429	340	440	520
	2011	421	360	400	526
	2012	389	328	392	420
	2013	372	295	379	375
	2014	382	266	395	361
	2015	430	298	435	475
	2016	448	341	454	441
	2017	526	291	535	615
	2018	600	432	531	806

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.

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



Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	130,8	138,2	123,9	137,6
2008	131,7	116,4	128,5	164,1
2009	108,5	101,5	107,0	127,8
2010	115,7	95,9	113,3	139,1
2011	111,8	98,4	105,7	138,7
2012	105,3	91,6	104,8	109,2
2013	101,6	83,7	102,1	104,0
2014	105,3	76,9	107,8	101,3
2015	119,4	86,0	120,0	124,5
2016	117,7	91,1	118,6	117,4
2017	141,8	81,4	143,0	166,3
2018	156,6	114,6	138,5	210,4

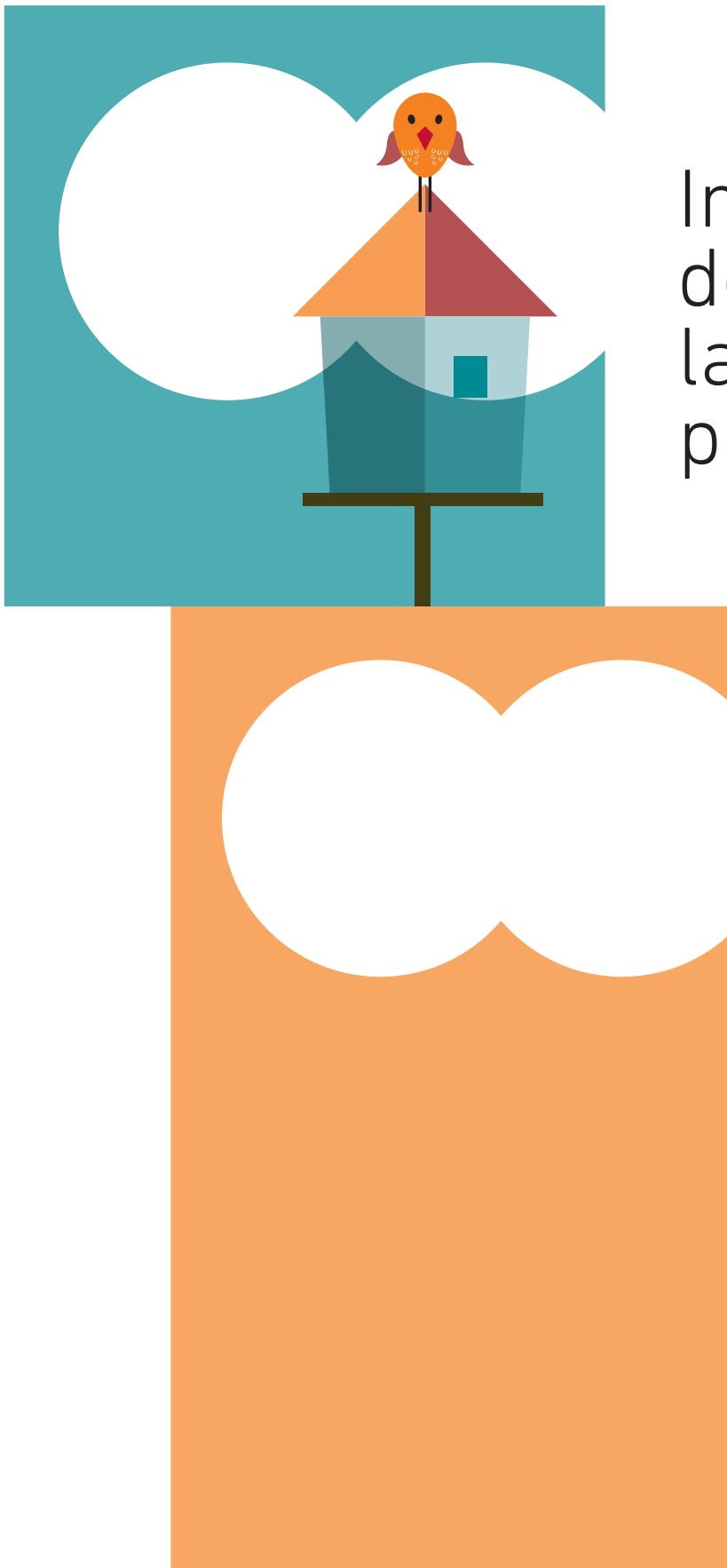
Tabla 10. Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre, según sexo y grupos de edad (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Mujeres 18-34 años	2007	160,8	169,2	153,1	165,0
	2008	159,4	142,3	155,9	195,7
	2009	126,2	118,6	124,6	147,2
	2010	133,0	111,6	130,4	158,2
	2011	135,4	120,6	128,6	165,3
	2012	128,2	113,0	127,7	138,4
	2013	113,3	94,3	113,8	115,7
	2014	122,4	91,7	125,2	118,1
	2015	139,6	103,1	140,2	153,5
	2016	142,3	112,7	143,3	142,0
	2017	165,7	99,3	167,0	192,6
	2018	182,9	136,6	162,9	242,3
Hombres 18-34 años	2007	106,8	111,4	100,6	110,9
	2008	110,7	96,7	109,8	140,1
	2009	90,8	84,4	89,4	108,5
	2010	96,2	78,2	94,0	117,5
	2011	90,2	78,2	84,7	114,3
	2012	82,7	70,5	82,3	90,8
	2013	87,6	70,9	88,0	89,7
	2014	87,1	61,3	89,5	83,5
	2015	97,7	67,6	98,2	109,2
	2016	102,7	78,0	103,5	102,5
	2017	123,8	67,9	124,9	146,4
	2018	138,9	99,8	122,0	189,0
18-24 años	2007	187,2	196,4	185,8	195,6
	2008	210,2	189,7	206,0	253,5
	2009	185,6	176,0	183,6	212,1
	2010	183,3	157,2	185,6	214,0
	2011	211,4	191,7	202,3	250,9
	2012	209,0	188,4	208,3	222,7
	2013	206,0	178,8	206,7	209,5
	2014	200,0	158,6	203,8	194,1
	2015	235,2	184,2	236,1	254,6
	2016	248,2	205,7	249,6	247,8
	2017	286,8	190,2	288,7	326,0
	2018	310,5	243,2	281,5	396,5
25-29 años	2007	128,9	136,2	122,1	135,6
	2008	137,2	121,5	134,0	170,4
	2009	110,2	103,1	108,7	129,7
	2010	118,6	98,5	116,2	142,3
	2011	125,7	111,5	119,2	154,4
	2012	122,3	107,5	121,8	132,2
	2013	120,2	100,6	120,8	122,8
	2014	119,5	89,2	122,2	115,2
	2015	133,1	97,6	133,7	146,6
	2016	139,7	110,5	140,7	139,5
	2017	165,4	99,1	166,8	192,3
	2018	179,8	134,0	160,1	238,5
30-34 años	2007	97,1	103,4	91,3	102,9
	2008	103,4	90,0	100,6	131,8
	2009	82,2	76,1	80,9	99,1
	2010	87,0	69,8	91,1	107,3
	2011	88,5	76,7	83,1	112,5
	2012	83,2	71,0	82,8	91,4
	2013	81,9	65,7	82,3	84,0
	2014	82,6	57,4	84,9	79,1
	2015	97,3	67,3	97,9	108,8
	2016	103,6	78,7	104,4	103,3
	2017	125,8	69,4	127,0	148,7
	2018	140,1	100,8	123,1	190,4



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO** VASCO
DE LA JUVENTUD

Bloque III



Indicadores
de acceso a
la vivienda
protegida

Indicadores de acceso a la vivienda protegida

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad **32,2 %**

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler **23,9 %**

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 (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	33,0	37,0	23,1	21,3
2008	36,4	39,6	20,8	30,9
2009	25,0	25,6	13,4	20,8
2010	25,5	25,3	18,9	27,6
2011	32,7	34,4	34,2	35,5
2012	30,3	30,2	27,3	28,6
2013	28,7	25,5	28,2	36,3
2014	30,8	30,2	29,7	31,3
2015	32,9	26,1	34,3	30,8
2016	31,6	28,3	30,2	34,2
2017	31,3	29,6	30,0	32,2
2018	32,2	31,5	32,6	34,1

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

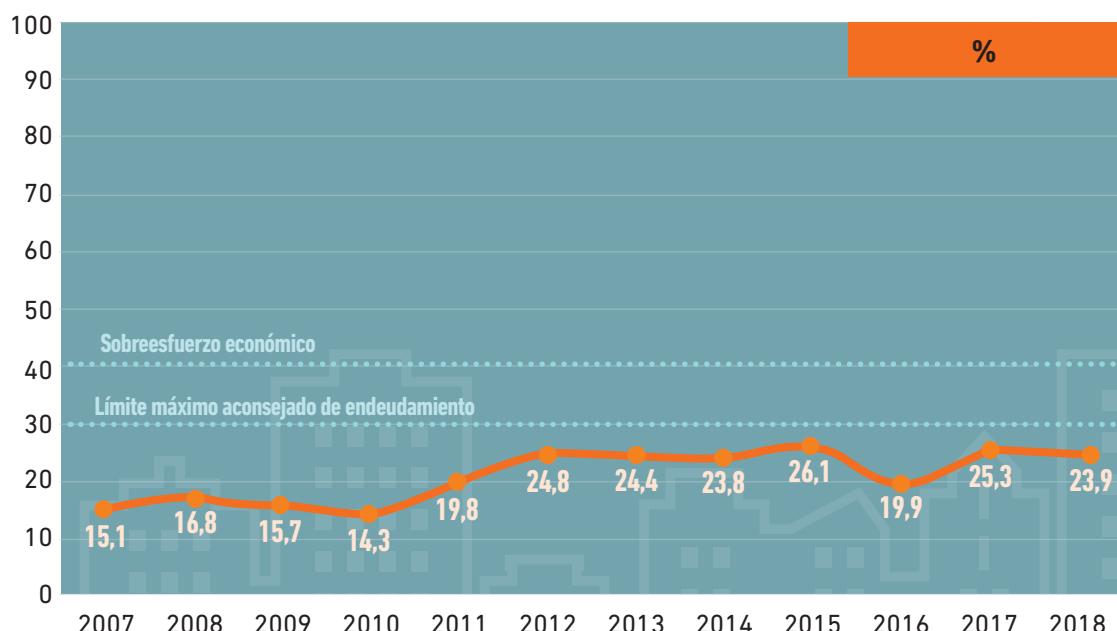
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Mujeres 18-34 años	2007	37,3	41,9	26,1	23,8
	2008	40,8	44,3	23,2	34,6
	2009	27,1	27,8	14,6	22,5
	2010	27,6	27,4	20,4	29,9
	2011	36,3	38,2	38,0	39,5
	2012	33,7	33,6	30,3	32,5
	2013	30,4	27,0	29,8	38,4
	2014	33,4	32,8	32,2	34,0
	2015	36,0	28,5	37,5	34,8
	2016	35,2	31,5	33,6	38,1
	2017	34,3	32,5	33,0	35,4
	2018	35,5	34,8	35,9	37,6
Hombres 18-34 años	2007	29,6	32,9	20,7	18,9
	2008	33,1	36,0	19,1	28,1
	2009	22,8	23,4	12,3	19,0
	2010	23,2	23,0	17,2	25,2
	2011	29,4	30,9	30,7	31,9
	2012	27,0	26,9	24,3	26,0
	2013	26,7	23,7	26,2	33,8
	2014	28,1	27,6	27,1	28,6
	2015	29,7	23,5	31,0	28,7
	2016	29,4	26,3	28,1	31,9
	2017	28,9	27,4	27,8	29,8
	2018	30,0	29,4	30,3	31,7
18-24 años	2007	41,1	46,1	29,5	26,5
	2008	48,8	53,0	27,8	41,3
	2009	34,2	35,0	18,4	28,4
	2010	33,5	33,3	25,3	36,3
	2011	48,1	50,5	50,3	52,2
	2012	45,7	45,5	41,1	44,1
	2013	43,6	38,7	42,8	55,1
	2014	45,0	44,2	43,4	45,8
	2015	50,3	39,8	52,5	48,7
	2016	50,6	45,3	48,2	54,8
	2017	50,0	47,3	48,0	51,5
	2018	51,5	50,4	52,1	54,5
25-29 años	2007	32,7	36,7	22,9	21,2
	2008	37,3	40,5	21,3	31,6
	2009	25,2	25,8	13,5	20,9
	2010	25,9	25,7	19,2	28,0
	2011	34,8	36,6	36,5	37,8
	2012	32,8	32,7	29,6	31,7
	2013	31,3	27,9	30,8	39,7
	2014	32,9	32,3	31,8	33,5
	2015	35,0	27,7	36,5	33,9
	2016	34,8	31,2	33,2	37,7
	2017	34,3	32,5	32,9	35,4
	2018	35,1	34,4	35,5	37,2
30-34 años	2007	28,2	31,6	19,8	18,2
	2008	32,0	34,7	18,2	27,1
	2009	21,8	22,4	11,7	18,1
	2010	22,1	22,0	16,9	24,0
	2011	29,1	30,6	30,5	31,6
	2012	27,1	27,0	24,4	26,1
	2013	25,9	23,0	25,4	32,8
	2014	27,4	26,9	26,4	27,9
	2015	29,6	23,4	30,9	28,7
	2016	29,6	26,5	28,2	32,0
	2017	29,2	27,6	28,0	30,1
	2018	30,1	29,5	30,5	31,9

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 (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler según territorio histórico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	15,1	15,3	14,9	15,3
2008	16,8	17,0	16,5	17,0
2009	15,7	15,9	15,5	16,0
2010	14,3	14,5	14,1	14,6
2011	19,8	20,0	19,5	20,1
2012	24,8	25,1	24,5	24,6
2013	24,4	24,7	24,1	24,8
2014	23,8	23,7	23,6	24,1
2015	26,1	26,0	25,9	25,5
2016	19,9	19,9	19,8	20,1
2017	25,3	25,3	25,1	25,6
2018	23,9	23,8	23,7	24,2

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Mujeres 18-34 años	2007	17,1	17,3	16,8
	2008	18,8	19,0	18,5
	2009	17,0	17,2	16,8
	2010	15,5	15,6	15,3
	2011	22,0	22,2	21,7
	2012	27,6	27,9	27,2
	2013	25,8	26,1	25,5
	2014	25,8	25,7	25,6
	2015	28,5	28,4	28,3
	2016	22,1	22,1	22,0
Hombres 18-34 años	2017	27,8	27,8	27,6
	2018	26,3	26,3	26,1
	2007	13,5	13,5	13,3
	2008	15,2	15,4	15,2
	2009	14,4	14,5	14,2
	2010	13,0	13,2	12,9
	2011	17,8	18,0	17,5
	2012	22,1	22,3	21,8
	2013	22,7	23,0	22,4
	2014	21,7	21,6	21,5
18-24 años	2015	23,5	23,4	23,3
	2016	18,5	18,5	18,4
	2017	23,4	23,4	23,3
	2018	22,2	22,2	22,1
	2007	18,8	19,0	19,0
	2008	22,5	22,7	22,2
	2009	21,5	21,8	21,2
	2010	18,8	19,0	18,9
	2011	29,1	29,4	28,7
	2012	37,4	37,8	36,9
25-29 años	2013	37,0	37,4	36,5
	2014	34,8	34,7	34,5
	2015	39,8	39,7	39,6
	2016	31,8	31,8	31,6
	2017	40,5	40,4	40,2
	2018	38,2	38,1	37,9
	2007	15,0	15,1	14,8
	2008	17,2	17,4	16,9
	2009	15,8	16,0	15,6
	2010	14,5	14,7	14,3
30-34 años	2011	21,1	21,3	20,8
	2012	26,9	27,2	26,5
	2013	26,7	27,0	26,3
	2014	25,4	25,4	25,3
	2015	27,7	27,6	27,5
	2016	21,9	21,9	21,8
	2017	27,8	27,7	27,6
	2018	26,0	26,0	25,9
	2007	12,9	13,0	12,7
	2008	14,7	14,9	14,5
	2009	13,7	13,9	13,5
	2010	12,4	12,6	12,7
	2011	17,6	17,8	17,4
	2012	22,2	22,4	21,9
	2013	22,0	22,3	21,7
	2014	21,2	21,1	21,0
	2015	23,4	23,4	23,3
	2016	18,6	18,6	18,5
	2017	23,6	23,6	23,5
	2018	22,3	22,3	22,2



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO** VASCO
DE LA JUVENTUD



Resultados más destacados

A continuación, se detallan los principales resultados de cada uno de los 12 indicadores que incluye el estudio, que constituye el sexto de la serie.

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 la bondad de estos indicadores reside en la capacidad de definir sintéticamente las posibilidades económicas de adquirir o alquilar una vivienda en solitario, a lo largo del tiempo y 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.

1 ■ Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

Desde 2015 el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad se mantiene en valores similares; en 2018 es del 54,0 %. Si comparamos este coste con el registrado 10 años antes, en 2008, vemos que ha descendido 40 puntos (en 2008 era del 94,4 %). El descenso respecto a los años previos se debe, principalmente, al descenso en los precios de venta de las viviendas libres y también a la rebaja de los tipos de interés.

Por territorio histórico, se constata que el coste es mayor en Gipuzkoa (61,6 %) y menor en Álava (42,7 %), debido a las diferencias en los precios de compraventa de las viviendas libres en cada territorio histórico.

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

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. 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 2018 el precio máximo que podría financiar una persona joven en Euskadi sin riesgo inicial de sobreendeudamiento y, asumiendo, claro está, que reúne todas las garantías previas necesarias (ahorro previo, estabilidad de ingresos, etc.) se ha situado en los 113.934 euros. Este precio máximo tolerable ha seguido una tendencia constante al alza desde 2013, que se ha debido, fundamentalmente, a la reducción en este periodo de los tipos efectivos de interés y a la ampliación de los períodos de amortización, mientras que los salarios han permanecido relativamente estables (ver anexo I).

Apenas hay diferencias entre territorios en relación al precio máximo tolerable, ya que las diferencias de salarios entre unos y otros son escasas y las condiciones financieras las mismas; pero sí se aprecian diferencias entre hombres y mujeres y, sobre todo, entre los distintos grupos de edad, que tienen que ver directamente con la desigualdad en los salarios medios de modo que, por ejemplo, frente a los 71.222 euros que como máximo podría asumir una persona asalariada de 18 a 24 años, una de 30 a 34 años podría aspirar a la compra en solitario de una vivienda con un precio de 121.772 euros.

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

La rebaja en los tipos de interés se ha sumado al descenso en los precios medios de compraventa de las viviendas libres en los últimos diez años, lo cual, con unos salarios medios relativamente estables, ha derivado en que la diferencia entre el precio medio de compraventa en el mercado libre y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven en 2018 sea prácticamente la mitad de la que se registraba diez años antes, en 2008. Concretamente en Euskadi esta diferencia en 2018 es de 91.274 euros mientras que en 2008 era de 181.774 euros.

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

Las mujeres y las y los menores de 30 años, con salarios inferiores a la media y, por tanto, con unos precios máximos tolerables de compra más limitados, presentan mayores diferencias respecto al precio medio de venta de la vivienda libre.

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 de compraventa actual, 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 que, de media, verdaderamente ingresa. A partir de ahí se puede determinar en qué porcentaje debería incrementarse su salario actual para poder acceder a una vivienda libre.

Desde 2007 el valor de este indicador se ha reducido de forma muy destacada, acorde con la rebaja en el precio medio de las compraventas de viviendas, pero, aun así, en 2018 una persona joven asalariada debería ver incrementar su salario medio en un 80,1 % 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.

En Gipuzkoa, donde las viviendas son, de media, más caras que en el resto de territorios, y entre las personas de 18 a 24 años, que perciben salarios inferiores a la media, el incremento necesario supera el 100%.

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

La superficie máxima tolerable de compra se calcula poniendo en relación el precio medio de las viviendas en el mercado libre, considerando el precio por metro cuadrado, 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 2018 la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi se estima en 49,2 m², pero hay notables diferencias entre los territorios históricos: en Álava una persona joven podría comprar en solitario una vivienda de 68,3 m² al precio de mercado actual, en Bizkaia una de 51,4 m² y en Gipuzkoa una de 40,7 m².

Hay que destacar, en cualquier caso, que la superficie máxima tolerable de compra para el total de la juventud de Euskadi ha aumentado notablemente en los últimos años, ya que en 2007 y 2008 no llegaba a los 30 m².

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

En Euskadi la superficie construida media de las viviendas objeto de compraventa en el mercado libre apenas ha sufrido variaciones a lo largo de la última década, de manera que se ha mantenido alrededor de los 91 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 (49,2 m² en 2018, como hemos visto en el indicador anterior), vemos que hay una diferencia de 42,4 m² entre la superficie media de las viviendas en venta y lo que podría comprar una persona joven.

El análisis por territorios históricos nos muestra que en 2018 las diferencias entre unos y otros son reducidas en relación a este indicador (oscila entre los 38,0 m² de Álava, los 41,2 m² de Bizkaia y los 43,5 m² de Gipuzkoa). Y es que, aunque las personas jóvenes de Álava podrían adquirir viviendas de mayor tamaño que las de Bizkaia, y estas que las de Gipuzkoa (tal y como hemos visto en el indicador anterior), es cierto que las viviendas en venta en Álava suelen tener, de media, mayor tamaño (106,2 m²) que las de Bizkaia (92,6 m²) y estas últimas mayor que las de Gipuzkoa (84,2 m²).

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

Acceder a una vivienda libre en alquiler no es fácil hoy en día para una persona joven. No solo por la escasez de oferta, en comparación con la oferta de viviendas en venta¹, sino también por razones económicas. En 2018, por primera vez desde que existen series históricas, la renta media de una vivienda libre en Euskadi supera los 1.000 euros mensuales (1.028 euros concretamente).

Para la población joven, cuyos salarios medios se mantienen más o menos estables, este aumento en los precios de los alquileres se ha traducido en que el coste de acceso a la vivienda libre de alquiler se ha incrementado respecto a años anteriores. En Euskadi en 2018 una persona de 18 a 34 años que se quisiera emancipar en solitario cobrando un salario medio debería destinar el 77,0 % de dicho salario mensual a abonar el importe de la renta de alquiler.

Nuevamente se constata que Gipuzkoa es el territorio donde la juventud tiene que afrontar mayores dificultades económicas para acceder en solitario a una vivienda en el mercado libre. La juventud guipuzcoana debería dedicar el 93,1 % de su sueldo al pago de la renta mensual de alquiler. Para el grupo de edad de 18 a 24 años el coste de acceso es aún mayor, ya supone un 123,1 %.

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 reservar más del 30 % del salario disponible. Como no intervienen elementos financieros, directamente equivale al 30 % del salario neto. Aunque en el alquiler la pauta del 30 % no se exige tan taxativamente como en una operación hipotecaria, cada vez es una práctica más habitual para descartar las solicitudes que recibe una vivienda ofertada en alquiler y gestionada por una inmobiliaria que intermedia entre la propiedad y las o los futuros arrendados.

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

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

¹Según la Estadística sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) del Observatorio Vasco de la Vivienda del cuarto trimestre de 2018, en Euskadi apenas había poco más de 1.000 viviendas libres en alquilar disponibles en el mercado en 2018, frente a las más de 20.000 viviendas en venta. <<http://www.etxebide.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-encuesta-sobre-oferta-inmobiliaria-ofin-4-trimestre-2018/x39-ovse01/es/>> [consulta realizada el 30 de agosto de 2019].

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

La estabilidad de los salarios y, por tanto, también de la renta máxima tolerable contrasta con la progresión alcista que están registrando los precios de alquiler en el mercado libre, con lo cual la distancia entre la renta máxima tolerable para una persona joven y la renta de mercado en Euskadi se ha ido ensanchando y en 2018 es de 628 euros.

En Gipuzkoa, donde las viviendas libres de alquiler ofertadas tienen una renta media de 1.230 euros, la brecha es de 834 euros. Por el contrario, en Álava, donde el precio medio de las rentas de alquiler de las viviendas libres es de 861 euros, la diferencia entre la renta máxima tolerable y la renta de mercado es de 460 euros. En Bizkaia, por su parte, la brecha es de 559 euros.

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 a precio de mercado sin destinar a ello más del 30 % del salario neto mensual. En Euskadi este incremento debería ser del 156,6 % para una persona de 18 a 34 años. En todos los territorios, grupos de edad y sexo el incremento necesario superaría el 100 %.

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

Las condiciones financieras de acceso a la vivienda protegida en Euskadi son mucho más favorables para la población joven que el recurso de acudir al mercado libre. En 2018, el coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona de 18 a 34 años en Euskadi supone destinar el 32,2 % del salario neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este porcentaje es 22 puntos inferior al coste de acceso a una vivienda libre en propiedad.

En este caso también se aprecian algunas diferencias en función del territorio, sexo o grupo de edad, pero son mucho menores que las registradas en el caso de los indicadores que miden el acceso de la juventud a la vivienda en el mercado libre.

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

El acceso a una vivienda protegida en alquiler es la opción más solicitada cuando se recurre a los servicios públicos de vivienda en Euskadi² y la que más se acomoda a las posibilidades económicas de una persona de 18 a 34 años, ya que en 2018 implicaría tener que reservar el 23,9 % del salario neto al pago mensual de la renta de alquiler.

Si comparamos el coste de acceso a la vivienda libre en alquiler con el coste de acceso a la vivienda protegida en alquiler, vemos que este último es 53 puntos inferior.

²En el primer semestre de 2018 el 81,3 % de las solicitudes de vivienda protegida registradas en Etxebide habían optado por el alquiler, según datos del Observatorio Vasco de la Vivienda en el Informe de las necesidades de acceso y cambio de vivienda en Euskadi (https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovpe02/es/contenidos/informacion/ovv_necesidades/es_ovv_anal/index.shtml [consulta realizada el 9 de octubre de 2019]).

En definitiva

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, esto es, el porcentaje de salario neto que una persona de 18 a 34 años debería destinar al pago de la hipoteca para la compra de una vivienda en el mercado libre, ha descendido de forma notable en los últimos 10 años, pasando de un 94,4 % en 2008 al 54,4 % en 2018.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler, en cambio, ha aumentado y en 2018 supone destinar el 77,0 % del salario neto mensual al pago de la renta de alquiler.

Estas variaciones en el coste de acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler se han debido, principalmente, a la rebaja de los precios medios de compraventa de las viviendas libres en estos años, junto a la bajada en los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios, y, por el contrario, al aumento del precio de los alquileres libres.

La vivienda protegida presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. En 2018 la compra de una vivienda protegida supone destinar el 32,2 % del salario neto mensual al pago de la hipoteca, y alquilar un piso protegido implica un coste menor, ya que supone destinar el 23,9 % del salario neto al pago de la renta de alquiler mensual. Estas opciones permiten a la juventud emanciparse en solitario sin riesgo de sobreendeudamiento.

La juventud de Gipuzkoa es la que debe afrontar mayores costes si accede al mercado libre, debido a la mayor carestía de la vivienda libre en este territorio. En cambio, apenas hay diferencias entre territorios históricos en el coste de acceso a la vivienda protegida.

A medida que aumenta la edad también lo hacen los salarios y, por tanto, el coste de acceso es menor, tanto si se opta por comprar como por alquilar. Sin embargo, las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes (haciendo referencia siempre a los salarios medios) implican mayores dificultades de emancipación en solitario de las mujeres.

Anexo I



Datos
utilizados para
la obtención de
los indicadores

1. Salario medio neto mensual de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, según sexo (euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2007	1.286	1.272	1.303
	2008	1.394	1.379	1.413
	2009	1.399	1.384	1.419
	2010	1.424	1.409	1.444
	2011	1.411	1.395	1.430
	2012	1.390	1.375	1.409
	2013	1.365	1.350	1.383
	2014	1.372	1.374	1.381
	2015	1.325	1.327	1.334
	2016	1.347	1.350	1.356
	2017	1.302	1.304	1.311
	2018	1.336	1.338	1.345
Mujeres 18-34 años	2007	1.138	1.125	1.153
	2008	1.245	1.231	1.262
	2009	1.290	1.276	1.308
	2010	1.318	1.304	1.337
	2011	1.269	1.255	1.287
	2012	1.250	1.237	1.268
	2013	1.290	1.276	1.308
	2014	1.266	1.268	1.275
	2015	1.213	1.215	1.221
	2016	1.210	1.213	1.219
	2017	1.185	1.187	1.193
	2018	1.212	1.214	1.220
Hombres 18-34 años	2007	1.435	1.433	1.454
	2008	1.533	1.516	1.539
	2009	1.529	1.513	1.550
	2010	1.566	1.549	1.587
	2011	1.571	1.554	1.592
	2012	1.562	1.545	1.583
	2013	1.467	1.451	1.487
	2014	1.505	1.507	1.515
	2015	1.470	1.472	1.480
	2016	1.447	1.449	1.457
	2017	1.407	1.409	1.416
	2018	1.435	1.437	1.445

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.

1. Salario medio neto mensual de las personas jóvenes asalariadas de 18 a 34 años, según grupos de edad (euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-34 años	2007	1.286	1.272	1.303
	2008	1.394	1.379	1.413
	2009	1.399	1.384	1.419
	2010	1.424	1.409	1.444
	2011	1.411	1.395	1.430
	2012	1.390	1.375	1.409
	2013	1.365	1.350	1.383
	2014	1.372	1.374	1.381
	2015	1.325	1.327	1.334
	2016	1.347	1.350	1.356
	2017	1.302	1.304	1.311
	2018	1.336	1.338	1.345
18-24 años	2007	1.033	1.022	1.021
	2008	1.041	1.030	1.055
	2009	1.022	1.010	1.036
	2010	1.084	1.072	1.078
	2011	960	949	973
	2012	923	913	936
	2013	899	889	912
	2014	938	940	945
	2015	867	868	873
	2016	842	844	848
	2017	814	815	819
	2018	835	837	841
25-29 años	2007	1.296	1.282	1.314
	2008	1.361	1.347	1.380
	2009	1.388	1.373	1.407
	2010	1.405	1.390	1.424
	2011	1.324	1.309	1.342
	2012	1.284	1.270	1.301
	2013	1.249	1.236	1.267
	2014	1.283	1.285	1.291
	2015	1.247	1.249	1.255
	2016	1.223	1.226	1.232
	2017	1.186	1.188	1.194
	2018	1.225	1.227	1.233
30-34 años	2007	1.505	1.489	1.526
	2008	1.588	1.570	1.609
	2009	1.601	1.584	1.623
	2010	1.642	1.624	1.611
	2011	1.585	1.567	1.606
	2012	1.557	1.540	1.579
	2013	1.513	1.496	1.534
	2014	1.542	1.544	1.552
	2015	1.472	1.475	1.482
	2016	1.441	1.443	1.451
	2017	1.394	1.396	1.403
	2018	1.428	1.430	1.438

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.

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)
2007	5,2%	336
2008	5,9%	321
2009	3,4%	292
2010	2,8%	301
2011	3,4%	297
2012	3,4%	279
2013	3,4%	269
2014	3,0%	272
2015	2,2%	274
2016	2,0%	277
2017	1,9%	280
2018	1,9%	283

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

Vivienda protegida 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)
2007	4,6%	360
2008	5,3%	360
2009	2,0%	360
2010	2,0%	360
2011	3,3%	360
2012	2,6%	360
2013	2,3%	360
2014	2,2%	360
2015	1,9%	360
2016	2,1%	360
2017	1,8%	360
2018	1,8%	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.

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

Vivienda libre*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.132	2.480	3.224	3.280
2008	3.008	2.365	3.103	3.192
2009	2.796	2.046	2.917	3.048
2010	2.896	1.949	3.010	3.253
2011	2.779	2.018	2.959	2.893
2012	2.532	2.014	2.584	2.738
2013	2.353	1.753	2.299	2.696
2014	2.248	1.734	2.173	2.593
2015	2.198	1.563	2.157	2.503
2016	2.247	1.564	2.173	2.663
2017	2.279	1.628	2.161	2.792
2018	2.316	1.672	2.232	2.769

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	1.308	1.408	1.266	1.184
2008	1.385	1.314	1.153	1.420
2009	1.424	1.367	851	1.506
2010	1.430	1.327	1.323	1.785
2011	1.597	1.522	1.921	1.912
2012	1.595	1.459	1.761	1.722
2013	1.615	1.362	1.742	2.091
2014	1.835	1.553	1.930	1.951
2015	1.945	1.419	2.058	2.076
2016	1.861	1.522	1.896	2.082
2017	1.873	1.569	1.947	2.082
2018	1.859	1.670	1.968	2.246

*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

Vivienda libre*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	279.702	262.041	276.411	292.479
2008	266.429	238.225	266.683	280.464
2009	247.077	205.915	248.459	267.851
2010	248.686	184.233	253.342	275.832
2011	250.341	205.285	256.367	262.178
2012	223.416	204.526	222.926	233.719
2013	206.579	176.077	199.999	228.053
2014	198.636	171.298	191.938	219.398
2015	196.046	167.086	192.767	210.393
2016	201.321	153.968	197.167	226.410
2017	202.483	159.191	193.029	235.610
2018	205.208	162.635	199.957	231.163

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	103.324	114.740	73.407	65.720
2008	114.457	122.979	66.128	95.496
2009	118.756	120.397	64.761	97.208
2010	122.133	119.891	91.746	130.209
2011	130.830	136.039	138.835	139.785
2012	131.169	129.358	119.679	124.548
2013	127.367	112.020	126.856	158.682
2014	138.710	136.405	134.651	139.559
2015	149.273	118.336	156.769	142.868
2016	142.073	127.391	136.434	152.094
2017	140.556	133.315	135.854	143.207
2018	148.759	145.997	151.525	155.804

*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*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	91,7	111,8	87,3	90,4
2008	90,7	106,0	86,5	90,2
2009	90,0	105,4	85,8	88,7
2010	88,1	99,5	85,5	86,4
2011	93,1	108,8	88,2	93,4
2012	90,1	104,5	88,0	86,5
2013	90,5	109,3	88,5	86,4
2014	91,3	107,9	90,4	86,0
2015	91,3	115,0	90,6	84,7
2016	91,7	103,0	92,6	85,9
2017	91,5	105,1	91,9	85,1
2018	91,6	106,2	92,6	84,2

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

Vivienda protegida*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	79,0	85,5	72,1	74,0
2008	82,6	93,1	72,4	75,8
2009	83,4	88,7	79,7	74,2
2010	85,4	89,8	75,7	77,1
2011	81,9	89,9	75,8	77,1
2012	82,3	89,5	72,4	75,5
2013	78,9	83,8	75,3	77,1
2014	75,6	88,1	71,4	73,8
2015	76,8	84,5	76,7	70,8
2016	76,4	84,1	73,8	74,7
2017	75,0	85,3	71,6	71,9
2018	80,0	87,5	77,9	71,5

*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

Vivienda libre

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	890	909	875	901
2008	969	895	969	1.087
2009	875	837	881	941
2010	922	828	924	1.005
2011	896	831	882	994
2012	856	790	866	880
2013	825	744	839	822
2014	845	729	861	819
2015	872	740	880	912
2016	880	774	889	869
2017	944	710	956	1.028
2018	1.028	861	962	1.230

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda.

Vivienda protegida*

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	194	194	194	194
2008	234	234	234	234
2009	220	220	220	220
2010	204	204	204	204
2011	279	279	279	279
2012	345	345	345	345
2013	333	333	333	333
2014	326	326	326	326
2015	345	345	345	345
2016	268	268	268	268
2017	329	329	329	329
2018	319	319	319	319

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda. 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.



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO** VASCO
DE LA JUVENTUD

Anexo II



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 sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

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 sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

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 contratados sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

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 sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

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 sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

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 sobre vivienda publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) y la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda 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) para el cálculo del salario medio final.

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) para el cálculo del salario medio final.

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

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda 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) para el cálculo del salario medio final.

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

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda 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) para el cálculo del salario medio final.

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 nuevos y usados.
- Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda, para tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública 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) para el cálculo del salario medio final.

12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas protegidas 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) para el cálculo del salario medio final.

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.

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

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

1. Colegio General del Notariado

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

Observaciones: El precio notarial no coincide con el precio de oferta, el precio de tasación o el precio final de la operación (por ejemplo, cuando hay pagos "en negro"), pero sí 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.

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

Dato: Renta mensual media de las viviendas libres y 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. En cuanto al alquiler de una vivienda protegida, solo se publica el valor medio del conjunto de Euskadi por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos.

3. 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.

4. 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.

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

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

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

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

Dato: Coste salarial total.

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

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

7. Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Población Activa (EPA) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

Dato: Ganancia media anual por trabajador o trabajadora.

Observaciones: La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad, sexo y territorio histórico. La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (las dos últimas, de 2010 y 2014) 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.

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

Dato: Modelo de transformación de salarios brutos a netos.

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

La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: “Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales”³. Para cada edición de la EU-SILC (2007-2018), se han calculado las diferencias entre renta bruta y neta y se han distribuido por deciles de la renta neta monetaria o cuasi monetaria bruta. Así pues, para cada año, se dispone de diez coeficientes de conversión de salarios brutos a netos según el rango salarial.

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

En la medida que las cifras de la EU-SILC sobre salarios y renta se refieren siempre al año anterior al de la entrevista, las cantías salariales de 2018 son provisionales hasta la publicación en 2020 de la EU-SILC de 2019.

³INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Encuesta de condiciones de Vida. Metodología. <http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf> [Consulta realizada el 9 de octubre de 2019].

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 ámbito geográfico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007 108,3	102,6	105,6	115,1
	2008 103,8	93,8	102,5	111,0
	2009 77,4	65,2	76,8	85,3
	2010 69,6	52,1	69,9	78,4
	2011 77,8	64,5	78,6	82,8
	2012 74,5	69,0	73,4	79,2
	2013 72,0	62,1	68,8	80,8
	2014 66,9	57,6	64,2	74,7
	2015 62,5	53,2	61,0	66,2
	2016 61,4	46,9	59,8	69,9
	2017 63,0	49,5	59,7	74,2
	2018 62,0	49,1	60,0	70,7
Mujeres 18-29 años	2007 123,6	117,1	120,5	131,4
	2008 114,5	103,5	113,0	122,5
	2009 82,4	69,4	84,0	90,8
	2010 74,2	54,0	74,5	81,3
	2011 83,0	68,9	83,9	88,4
	2012 77,9	72,1	76,7	82,8
	2013 75,3	64,9	73,7	84,5
	2014 69,9	60,2	67,1	78,1
	2015 65,5	55,7	63,9	71,1
	2016 66,0	50,4	64,2	75,1
	2017 67,7	53,1	64,1	79,7
	2018 66,6	52,7	64,4	75,9
Hombres 18-29 años	2007 99,6	94,3	97,1	105,9
	2008 96,6	87,3	95,4	103,4
	2009 72,2	60,8	71,6	79,5
	2010 66,0	49,4	66,3	74,4
	2011 73,5	60,9	74,2	78,2
	2012 70,2	64,9	69,1	74,6
	2013 67,5	58,2	64,5	75,8
	2014 62,4	53,7	59,9	69,8
	2015 58,4	49,6	57,0	63,4
	2016 58,8	44,9	57,2	66,9
	2017 58,9	46,2	57,2	69,3
	2018 59,2	46,8	57,3	67,5

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
Total 18-29 años	2007	77.461	76.615	78.523	76.214
	2008	77.022	76.181	78.078	75.782
	2009	95.762	94.717	97.076	94.221
	2010	107.213	106.043	108.683	105.487
	2011	96.567	95.513	97.892	95.013
	2012	89.925	88.944	91.158	88.478
	2013	86.087	85.127	87.247	84.681
	2014	89.129	89.290	89.735	88.096
	2015	94.110	94.280	94.749	95.355
	2016	98.303	98.480	98.971	97.163
	2017	96.389	96.563	97.044	95.271
	2018	99.284	99.463	99.958	98.132
Mujeres 18-29 años	2007	67.883	67.143	68.814	66.791
	2008	69.816	69.054	70.774	68.692
	2009	89.937	88.956	88.706	88.489
	2010	100.579	102.358	101.958	101.822
	2011	90.431	89.444	91.671	88.975
	2012	86.015	85.076	87.194	84.630
	2013	82.308	81.410	81.402	80.983
	2014	85.213	85.366	85.791	84.225
	2015	89.837	89.999	90.447	88.795
	2016	91.540	91.705	92.162	90.479
	2017	89.758	89.920	90.367	88.717
	2018	92.453	92.620	93.081	91.381
Hombres 18-29 años	2007	84.241	83.321	85.396	82.885
	2008	82.729	81.826	83.864	81.397
	2009	102.685	101.564	104.093	101.032
	2010	113.023	111.789	114.573	111.203
	2011	102.187	101.072	103.589	100.542
	2012	95.528	94.486	96.838	93.990
	2013	91.792	90.791	93.051	90.315
	2014	95.445	95.617	96.093	94.338
	2015	100.778	100.960	101.463	99.610
	2016	102.774	102.959	103.472	101.582
	2017	103.219	103.405	101.288	102.022
	2018	104.008	104.195	104.714	102.801

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 ámbito geográfico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	202.241	185.425	197.888
	2008	189.408	162.043	188.605
	2009	151.315	111.198	151.383
	2010	141.473	78.191	144.658
	2011	153.774	109.772	158.476
	2012	133.491	115.583	131.767
	2013	120.513	90.950	112.752
	2014	109.506	82.007	102.203
	2015	101.936	72.806	98.018
	2016	103.018	55.487	98.197
Mujeres 18-29 años	2017	106.094	62.629	95.986
	2018	105.924	63.172	99.999
	2007	211.818	194.898	207.597
	2008	196.613	169.170	195.909
	2009	157.140	116.959	159.753
	2010	148.107	81.875	151.383
	2011	159.910	115.840	164.696
	2012	137.402	119.451	135.731
	2013	124.271	94.667	118.597
	2014	113.423	85.931	106.146
Hombres 18-29 años	2015	106.209	77.087	102.320
	2016	109.781	62.262	105.005
	2017	112.725	69.272	102.662
	2018	112.754	70.015	106.876
	2007	195.461	178.719	191.015
	2008	183.700	156.399	182.820
	2009	144.392	104.351	144.366
	2010	135.663	72.444	138.769
	2011	148.154	104.213	152.779
	2012	127.888	110.041	126.087

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 ámbito geográfico (% / salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	261,1	242,0	252,0
	2008	245,9	212,7	241,6
	2009	158,0	117,4	155,9
	2010	132,0	73,7	133,1
	2011	159,2	114,9	161,9
	2012	148,4	130,0	144,5
	2013	140,0	106,8	129,2
	2014	122,9	91,8	113,9
	2015	108,3	77,2	103,4
	2016	104,8	56,3	99,2
	2017	110,1	64,9	98,9
	2018	106,7	63,5	100,0
Mujeres 18-29 años	2007	312,0	290,3	301,7
	2008	281,6	245,0	276,8
	2009	174,7	131,5	180,1
	2010	147,3	80,0	148,5
	2011	176,8	129,5	179,7
	2012	159,7	140,4	155,7
	2013	151,0	116,3	145,7
	2014	133,1	100,7	123,7
	2015	118,2	85,7	113,1
	2016	119,9	67,9	113,9
	2017	125,6	77,0	113,6
	2018	122,0	75,6	114,8
Hombres 18-29 años	2007	232,0	214,5	223,7
	2008	222,1	191,1	218,0
	2009	140,6	102,7	138,7
	2010	120,0	64,8	121,1
	2011	145,0	103,1	147,5
	2012	133,9	116,5	130,2
	2013	125,1	93,9	114,9
	2014	108,1	79,2	99,7
	2015	94,5	65,5	90,0
	2016	95,9	49,5	90,6
	2017	96,2	53,9	90,6
	2018	97,3	56,1	91,0

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (en m²)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	24,7	30,9	24,4
	2008	25,6	32,2	25,2
	2009	34,2	46,3	33,3
	2010	37,0	54,4	36,1
	2011	34,8	47,3	33,1
	2012	35,5	44,2	35,3
	2013	36,6	48,6	38,0
	2014	39,6	51,5	41,3
	2015	42,8	60,3	43,9
	2016	43,8	63,0	45,6
	2017	42,3	59,3	44,9
	2018	42,9	59,5	44,8
Mujeres 18-29 años	2007	21,7	27,1	21,3
	2008	23,2	29,2	22,8
	2009	32,2	43,5	30,4
	2010	34,7	52,5	33,9
	2011	32,5	44,3	31,0
	2012	34,0	42,2	33,7
	2013	35,0	46,4	35,4
	2014	37,9	49,2	39,5
	2015	40,9	57,6	41,9
	2016	40,7	58,6	42,4
	2017	39,4	55,2	41,8
	2018	39,9	55,4	41,7
Hombres 18-29 años	2007	26,9	33,6	26,5
	2008	27,5	34,6	27,0
	2009	36,7	49,7	35,7
	2010	39,0	57,3	38,1
	2011	36,8	50,1	35,0
	2012	37,7	46,9	37,5
	2013	39,0	51,8	40,5
	2014	42,5	55,1	44,2
	2015	45,9	64,6	47,0
	2016	45,7	65,8	47,6
	2017	45,3	63,5	46,9
	2018	44,9	62,3	46,9

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 ámbito geográfico (en m²)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	66,9	80,9	62,9	67,2
	2008	65,1	73,8	61,3	66,4
	2009	55,8	59,1	52,5	57,8
	2010	51,0	45,1	49,4	54,0
	2011	58,4	61,5	55,2	60,6
	2012	54,6	60,4	52,8	54,2
	2013	53,9	60,8	50,5	55,0
	2014	51,7	56,4	49,1	52,0
	2015	48,5	54,7	46,7	46,6
	2016	47,9	40,1	47,0	49,4
Mujeres 18-29 años	2017	49,2	45,8	47,0	50,9
	2018	48,8	46,7	47,8	48,8
	2007	70,0	84,8	65,9	70,1
	2008	67,5	76,8	63,7	68,7
	2009	57,9	61,9	55,4	59,7
	2010	53,3	47,0	51,6	55,1
	2011	60,6	64,5	57,3	62,6
	2012	56,2	62,3	54,3	55,6
	2013	55,5	62,9	53,1	56,4
	2014	53,4	58,6	50,9	53,5
Hombres 18-29 años	2015	50,4	57,4	48,6	49,3
	2016	50,9	44,4	50,2	51,9
	2017	52,1	49,9	50,1	53,3
	2018	51,7	50,8	50,9	51,2
	2007	64,8	78,2	60,8	65,2
	2008	63,2	71,4	59,4	64,7
	2009	53,3	55,8	50,1	55,5
	2010	49,0	42,2	47,4	52,2
	2011	56,3	58,7	53,2	58,6
	2012	52,4	57,6	50,6	52,2

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	75,8	78,3	73,6
	2008	76,4	71,3	75,4
	2009	67,7	65,5	67,3
	2010	69,9	63,5	69,1
	2011	70,0	65,6	67,9
	2012	68,7	64,1	68,5
	2013	68,0	61,9	68,1
	2014	70,0	60,4	70,9
	2015	74,7	63,3	74,9
	2016	74,8	65,7	75,1
	2017	82,9	62,2	83,4
	2018	88,3	73,9	82,1
Mujeres 18-29 años	2007	86,5	89,3	84,0
	2008	84,3	78,7	83,1
	2009	72,1	69,7	73,6
	2010	74,5	65,7	73,7
	2011	74,7	70,0	72,5
	2012	71,8	67,0	71,6
	2013	71,1	64,7	73,0
	2014	73,3	63,2	74,2
	2015	78,2	66,3	78,4
	2016	80,3	70,5	80,6
	2017	89,1	66,8	89,5
	2018	94,9	79,3	88,2
Hombres 18-29 años	2007	69,7	72,0	67,7
	2008	71,1	66,4	70,2
	2009	63,2	61,1	62,7
	2010	66,3	60,2	65,6
	2011	66,1	61,9	64,2
	2012	64,6	60,3	64,5
	2013	63,7	58,1	63,9
	2014	65,4	56,4	66,2
	2015	69,7	59,1	69,9
	2016	71,5	62,8	71,8
	2017	77,5	58,1	79,9
	2018	84,3	70,5	78,4

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	352	348	357
	2008	380	376	386
	2009	388	383	393
	2010	396	391	401
	2011	384	380	390
	2012	374	370	379
	2013	364	360	369
	2014	362	362	364
	2015	350	351	353
	2016	353	354	355
	2017	342	342	344
	2018	349	350	352
Mujeres 18-29 años	2007	309	305	313
	2008	345	341	350
	2009	364	360	359
	2010	371	378	376
	2011	360	356	365
	2012	358	354	363
	2013	349	345	345
	2014	346	346	348
	2015	334	335	337
	2016	329	329	331
	2017	318	319	320
	2018	325	326	327
Hombres 18-29 años	2007	383	379	388
	2008	409	404	414
	2009	416	411	421
	2010	417	413	423
	2011	407	402	412
	2012	397	393	403
	2013	389	384	394
	2014	387	388	390
	2015	375	376	378
	2016	369	370	371
	2017	366	366	359
	2018	366	367	368

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 ámbito geográfico (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	538	560	518
	2008	588	519	583
	2009	488	453	488
	2010	526	436	523
	2011	512	450	493
	2012	482	420	487
	2013	461	383	469
	2014	483	367	497
	2015	521	390	527
	2016	527	420	534
	2017	603	368	612
	2018	679	512	611
Mujeres 18-29 años	2007	582	603	563
	2008	624	554	619
	2009	511	477	522
	2010	550	450	548
	2011	536	475	517
	2012	498	437	503
	2013	477	399	494
	2014	499	383	513
	2015	537	406	543
	2016	551	445	559
	2017	626	391	635
	2018	703	536	635
Hombres 18-29 años	2007	507	530	487
	2008	560	491	555
	2009	460	426	460
	2010	504	415	501
	2011	490	428	470
	2012	459	397	463
	2013	437	359	445
	2014	457	341	471
	2015	497	365	502
	2016	511	404	518
	2017	579	343	597
	2018	663	495	594

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 ámbito geográfico (% / salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	152,8	160,9	145,3
	2008	154,7	137,8	151,2
	2009	125,8	118,2	124,2
	2010	132,9	111,5	130,3
	2011	133,2	118,5	126,4
	2012	128,9	113,7	128,4
	2013	126,5	106,4	127,1
	2014	133,5	101,3	136,4
	2015	148,9	111,0	149,6
	2016	149,3	118,9	150,3
	2017	176,5	107,4	177,9
	2018	194,5	146,2	173,6
Mujeres 18-29 años	2007	188,5	197,7	179,9
	2008	181,0	162,4	177,1
	2009	140,4	132,4	145,4
	2010	148,3	119,1	145,5
	2011	149,0	133,3	141,8
	2012	139,3	123,4	138,8
	2013	136,9	115,8	143,4
	2014	144,2	110,5	147,3
	2015	160,7	121,1	161,5
	2016	167,7	135,1	168,8
	2017	196,9	122,8	198,4
	2018	216,2	164,4	193,9
Hombres 18-29 años	2007	132,5	139,9	125,5
	2008	137,1	121,4	133,9
	2009	110,6	103,5	109,1
	2010	121,0	100,6	118,5
	2011	120,4	106,5	114,0
	2012	115,5	101,1	115,0
	2013	112,4	93,5	112,9
	2014	118,0	87,9	120,8
	2015	132,4	97,1	133,1
	2016	138,5	109,4	139,4
	2017	158,2	93,7	166,2
	2018	181,1	135,0	161,2

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	36,1	40,6	25,3
	2008	40,0	43,5	22,8
	2009	27,0	27,7	14,5
	2010	27,6	27,3	20,4
	2011	36,0	37,8	37,7
	2012	33,8	33,7	30,4
	2013	32,2	28,7	31,7
	2014	35,0	34,4	33,8
	2015	37,4	29,6	39,0
	2016	36,2	32,4	34,5
	2017	35,7	33,8	34,3
	2018	36,9	36,2	37,4
Mujeres 18-29 años	2007	41,2	46,3	28,9
	2008	44,2	48,0	25,2
	2009	28,8	29,5	15,9
	2010	29,4	28,3	21,8
	2011	38,4	40,4	40,2
	2012	35,4	35,3	31,8
	2013	33,7	30,0	34,0
	2014	36,6	36,0	35,3
	2015	39,1	31,0	40,8
	2016	38,9	34,8	37,1
	2017	38,4	36,3	36,8
	2018	39,7	38,8	40,1
Hombres 18-29 años	2007	33,2	37,3	23,3
	2008	37,3	40,5	21,2
	2009	25,2	25,8	13,6
	2010	26,1	25,9	19,4
	2011	34,0	35,8	35,6
	2012	31,8	31,7	28,7
	2013	30,2	26,9	29,7
	2014	32,7	32,1	31,5
	2015	34,9	27,6	36,4
	2016	34,6	31,0	33,0
	2017	33,4	31,6	32,9
	2018	35,3	34,5	35,7

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

Evolución según sexo y ámbito geográfico (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 18-29 años	2007	16,5	16,7	16,3
	2008	18,4	18,6	18,2
	2009	17,0	17,2	16,8
	2010	15,5	15,6	15,3
	2011	21,8	22,0	21,5
	2012	27,7	28,0	27,3
	2013	27,4	27,7	27,1
	2014	27,1	27,0	26,9
	2015	29,6	29,5	29,4
	2016	22,8	22,7	22,6
	2017	28,9	28,9	28,7
	2018	27,4	27,3	27,2
Mujeres 18-29 años	2007	18,9	19,1	18,6
	2008	20,3	20,6	20,1
	2009	18,1	18,3	18,4
	2010	16,5	16,2	16,3
	2011	23,3	23,5	23,0
	2012	28,9	29,3	28,5
	2013	28,7	29,0	29,0
	2014	28,3	28,3	28,1
	2015	31,0	30,9	30,8
	2016	24,5	24,4	24,3
	2017	31,1	31,0	30,9
	2018	29,4	29,4	29,2
Hombres 18-29 años	2007	15,2	15,4	15,0
	2008	17,2	17,4	16,9
	2009	15,9	16,0	15,7
	2010	14,7	14,8	14,5
	2011	20,6	20,8	20,3
	2012	26,1	26,3	25,7
	2013	25,7	26,0	25,4
	2014	25,3	25,2	25,1
	2015	27,6	27,6	27,4
	2016	21,8	21,8	21,6
	2017	27,0	27,0	27,5
	2018	26,1	26,1	26,0