

EL COSTE DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL EN EUSKADI 2007-2013

Autor
Joffre López Oller

Coordinación
**Observatorio Vasco
de la Juventud**



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

SUMARIO

INTRODUCCIÓN

BLOQUE I:

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
 - 1.1. Coste de acceso para la compra de un piso libre de obra nueva
 - 1.2. Coste de acceso para la compra de un piso libre de segunda mano
 - 1.3. Coste de acceso para la compra de una vivienda unifamiliar libre, nueva o usada
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. Superficie máxima tolerable de compra de vivienda libre
5. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre y la superficie máxima tolerable de compra
6. Ingresos mínimos para la compra de una vivienda libre

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. Superficie máxima tolerable de alquiler libre

RESULTADOS MÁS DESTACADOS

REFLEXIONES FINALES

ANEXOS

Anexo I: datos utilizados para la obtención de los indicadores

- Salario medio neto mensual de las personas jóvenes de 18 a 34 años
- Tipos de interés hipotecarios y plazos de amortización
- Precio medio de venta por m² de vivienda libre
- Precio medio total de venta de la vivienda libre
- Alquiler medio mensual de la vivienda libre

Anexo II: otros datos de contexto

- Tasas de emancipación
- Compraventas escrituradas ante notario: vivienda libre y protegida

Anexo III: observaciones metodológicas

INTRODUCCIÓN

La **emancipación residencial**, esto es, el abandono del hogar de origen para establecerse en una vivienda independiente, es una dimensión fundamental, aunque no la única, del amplio proceso de transición hacia la vida adulta. De hecho la tasa de emancipación, uno de los indicadores más utilizados para reflejar la situación de la juventud, viene determinada por el cese de la convivencia en el hogar de los progenitores.

La emancipación juvenil constituye un tema complejo en el que el empleo juega un papel fundamental pero no exclusivo. La crisis, que ha disparado las tasas de desempleo en la juventud, dificulta la emancipación pero hay también otras variables que comprometen o facilitan la emancipación residencial: las variaciones en el precio de la vivienda, las condiciones de financiación, la disponibilidad de vivienda en alquiler o la oferta de vivienda protegida.

Este informe presenta una selección de indicadores sintéticos que reflejan el esfuerzo que supone para **la juventud asalariada de entre 18 y 34 años el acceso en solitario a la vivienda libre**.



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 una hipoteca o de la mensualidad inicial de un alquiler a precio de mercado libre.

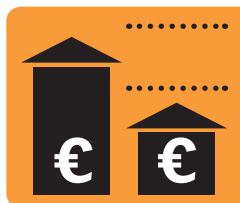
Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o las rentas medias de alquiler. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.

Contrastar el coste de acceso a la vivienda en Euskadi con la media del Estado nos proporciona un indicador muy elocuente sobre las posibilidades de emancipación residencial de la juventud vasca: todo coste que supere el 30 % nos indica que se supera el umbral máximo de endeudamiento tolerable, tal y como lo consideran las entidades financieras a la hora de conceder una hipoteca. Por encima del 40 %, siguiendo la pauta establecida por la oficina estadística de la Comisión Europea (Eurostat), se consideraría sobreesfuerzo económico.

Junto al coste de acceso a la vivienda libre, y a partir de la misma lógica, se extraen otros indicadores:



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

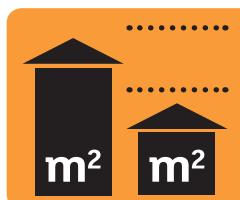


La diferencia entre el precio de compra o la renta de alquiler real de mercado y el precio máximo tolerable.



La superficie máxima tolerable de compra o de alquiler; aquella que debería tener una vivienda libre para que su compra, mediante préstamo hipotecario o el pago del alquiler, no superara inicialmente el 30% de la renta disponible.

Para el acceso a la vivienda libre en propiedad se calculan dos indicadores más:



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



Los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre, los que permitirían financiar la compra de una vivienda destinando inicialmente el 30% de los ingresos disponibles. Suelen expresarse como diferencia con respecto al salario neto.

Estos dos indicadores últimos no tienen su correlato en el caso del alquiler por desconocimiento de la superficie media de las viviendas alquiladas, en el primer caso, y por no ser habitual la exigencia de ingresos mínimos para la firma de un contrato de alquiler, en el segundo.

Para contextualizar mejor los resultados de este trabajo, conviene recordar que el coste de acceso a la vivienda se calcula para una persona joven que asumiera en solitario el esfuerzo de formalizar una hipoteca o pagar una renta de alquiler, cuando esta circunstancia no se corresponde con la de la mayor parte de la juventud. En 2013 sólo el 15,7 % de las personas de 18 a 34 años emancipadas en Euskadi viven solas¹, siendo mayoría, quienes viven en pareja, con o sin hijos o hijas, o con amistades, compañeros o compañeras de estudios o de trabajo y, por tanto, compartiendo gastos.

El cálculo de los indicadores que se proponen en este informe requiere de un trabajo metodológico previo de combinar, extraer y calibrar múltiples bases de datos. Probablemente, habría otras alternativas en cuanto al origen de la información, pero se ha optado por las fuentes que posibilitan la comparabilidad con criterios homogéneos entre la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) y España y, asimismo, dibujar una mínima panorámica temporal.

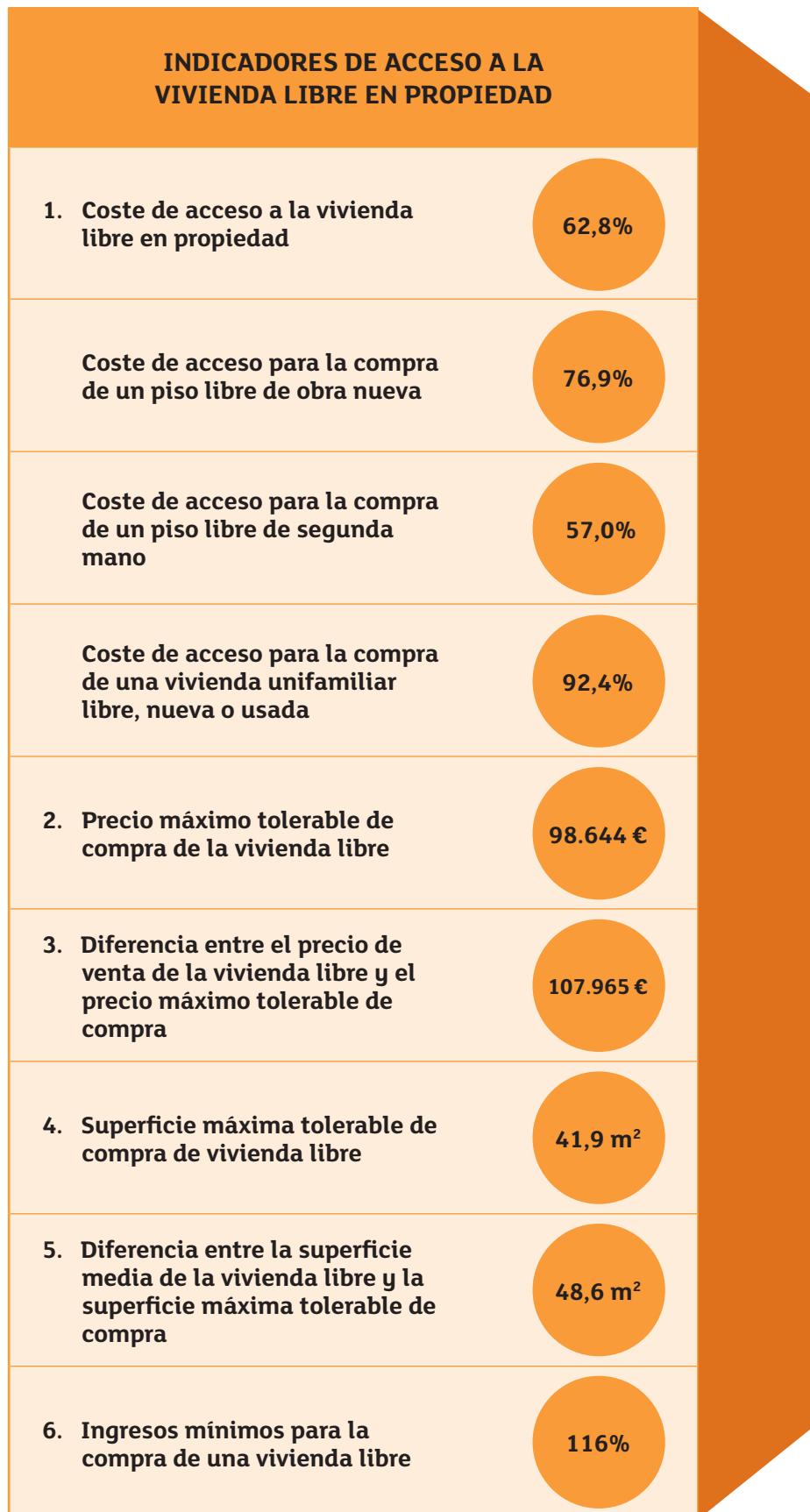
Los resultados de cada indicador se presentan, además, desglosados por territorios históricos, sexo y grupos de edad, de manera que se pueden apreciar las diferencias en el coste de acceso de distintos colectivos.

Con este trabajo el Observatorio Vasco de la Juventud quiere contribuir al conocimiento de una dimensión fundamental de la realidad juvenil, la emancipación residencial, aportando datos sobre la capacidad económica de la juventud asalariada para acceder a la vivienda en el mercado libre.

BLOQUE I

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD



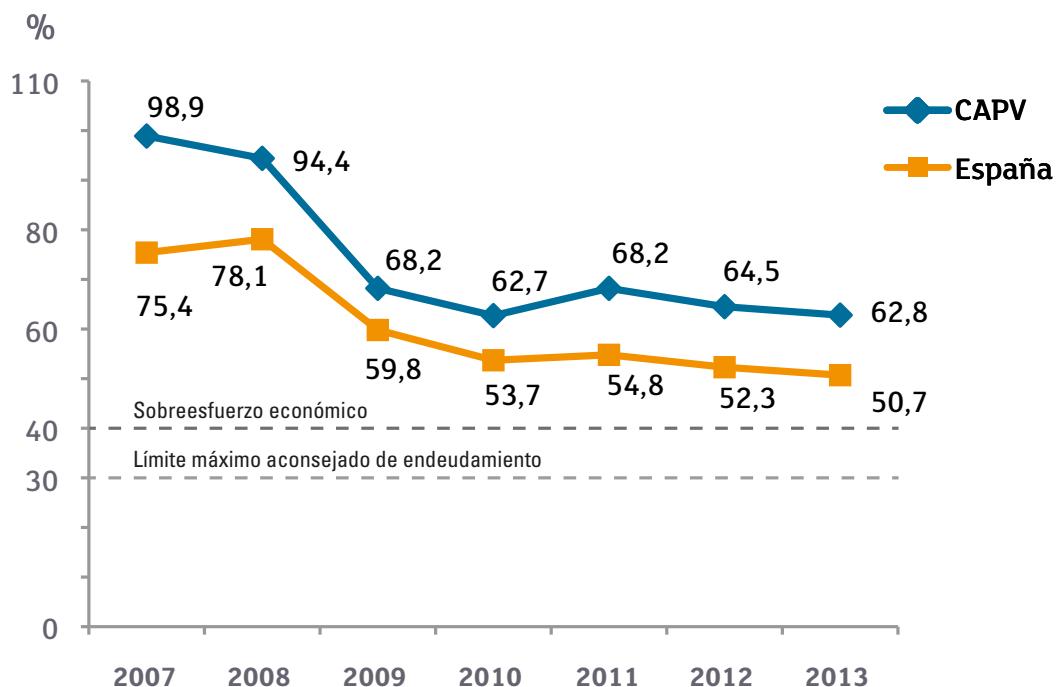


1. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

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 una hipoteca para la adquisición 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
para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España
(%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas libres nuevas y usadas (incluye pisos y 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE* NUEVA O USADA
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (%/salario neto).
 Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	98,9%	93,7%	96,4%	105,1%	75,4%
2008	94,4%	85,4%	93,2%	101,0%	78,1%
2009	68,2%	57,5%	67,7%	75,2%	59,8%
2010	62,7%	46,9%	63,0%	70,6%	53,7%
2011	68,2%	56,6%	68,9%	72,6%	54,8%
2012	64,5%	59,7%	63,4%	68,5%	52,3%
2013	62,8%	54,2%	60,0%	70,5%	50,7%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	111,8%	105,9%	109,0%	117,3%	84,6%
2008	105,5%	95,3%	104,1%	112,8%	85,0%
2009	74,9%	63,1%	74,3%	82,6%	64,8%
2010	69,1%	51,7%	69,4%	77,9%	58,6%
2011	77,8%	64,5%	78,6%	82,8%	59,6%
2012	72,5%	67,1%	71,4%	77,1%	57,8%
2013	69,5%	59,9%	66,4%	78,0%	54,9%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	88,6%	83,1%	86,4%	93,3%	70,2%
2008	85,8%	77,6%	85,6%	91,8%	71,8%
2009	62,7%	52,8%	62,2%	69,1%	55,1%
2010	57,1%	42,8%	58,5%	64,3%	49,9%
2011	61,6%	51,1%	62,3%	65,6%	49,8%
2012	58,3%	53,9%	57,3%	61,9%	47,2%
2013	57,4%	49,5%	54,8%	64,4%	45,8%
18-24 AÑOS					
2007	129,6%	123,4%	125,3%	132,6%	102,0%
2008	129,4%	120,3%	125,6%	138,8%	106,9%
2009	99,9%	86,5%	98,0%	109,0%	86,6%
2010	89,4%	67,7%	89,0%	98,6%	77,6%
2011	124,5%	106,8%	124,0%	132,2%	99,3%
2012	117,3%	106,2%	115,3%	120,1%	91,4%
2013	110,5%	100,5%	104,1%	122,8%	86,0%
25-29 AÑOS					
2007	100,7%	98,4%	97,4%	105,7%	79,8%
2008	99,0%	92,0%	96,0%	106,2%	83,0%
2009	72,9%	62,4%	71,5%	78,7%	63,3%
2010	67,6%	52,0%	67,3%	75,7%	59,1%
2011	76,4%	65,5%	76,1%	81,1%	59,7%
2012	70,8%	66,0%	69,6%	74,7%	55,8%
2013	66,7%	60,7%	62,8%	74,1%	52,5%
30-34 AÑOS					
2007	86,7%	84,7%	83,8%	91,0%	69,4%
2008	84,9%	78,9%	82,4%	91,0%	71,6%
2009	62,5%	53,2%	61,3%	67,0%	54,9%
2010	57,2%	44,0%	56,9%	64,0%	49,7%
2011	63,9%	54,8%	63,6%	67,8%	50,3%
2012	58,7%	54,7%	57,7%	61,9%	46,3%
2013	55,2%	50,3%	52,1%	61,4%	43,6%

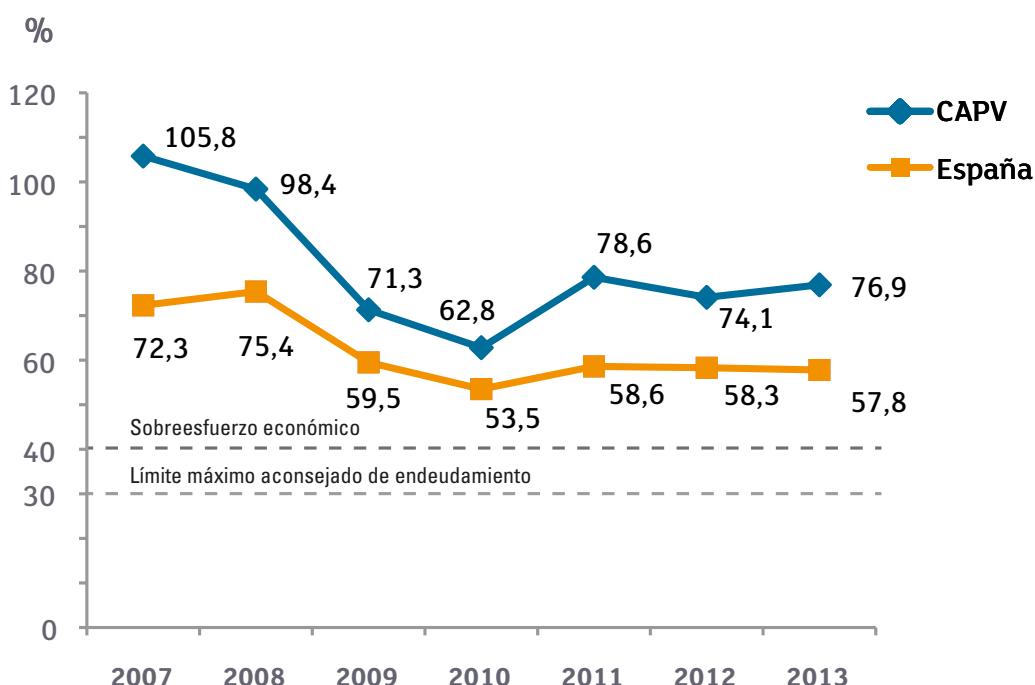
* Incluye pisos y viviendas unifamiliares.

1.1. COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UN PISO LIBRE DE OBRA NUEVA

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 una hipoteca para la adquisición de un piso libre de obra nueva.

Evolución del coste de acceso a un piso libre de obra nueva en propiedad
para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España
(%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de obra nueva en el mercado 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UN PISO LIBRE DE OBRA NUEVA
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (%/salario neto). Evolución 2007-2013

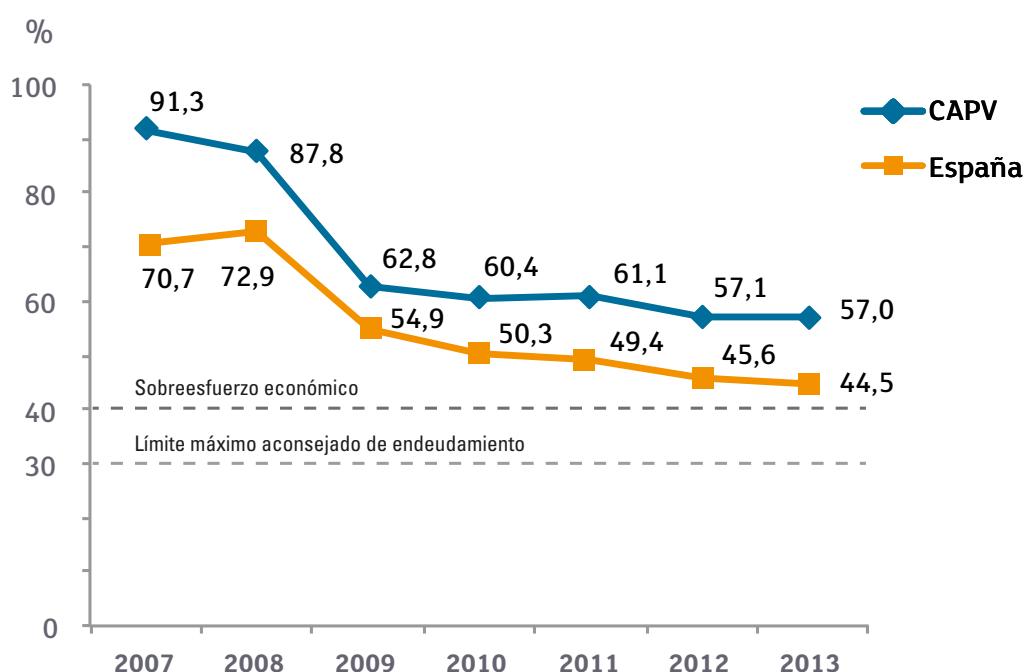
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	105,8%	91,3%	101,1%	110,3%	72,3%
2008	98,4%	91,7%	95,1%	104,6%	75,4%
2009	71,3%	51,5%	68,3%	83,1%	59,5%
2010	62,8%	41,7%	64,3%	80,7%	53,5%
2011	78,6%	59,3%	79,1%	83,5%	58,6%
2012	74,1%	67,8%	71,1%	76,5%	58,3%
2013	76,9%	65,8%	67,5%	86,3%	57,8%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	119,5%	103,2%	114,2%	123,1%	81,1%
2008	110,0%	102,5%	106,2%	116,8%	82,1%
2009	78,3%	56,6%	75,0%	91,3%	64,4%
2010	69,2%	45,9%	70,9%	88,9%	58,3%
2011	89,6%	67,6%	90,2%	95,3%	63,7%
2012	83,4%	76,3%	80,0%	86,1%	64,4%
2013	85,0%	72,8%	74,7%	95,4%	62,6%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	94,8%	81,1%	90,5%	97,9%	67,2%
2008	89,5%	83,4%	87,3%	95,1%	69,3%
2009	65,5%	47,3%	62,7%	76,4%	54,7%
2010	57,2%	38,0%	59,7%	73,5%	49,7%
2011	71,0%	53,5%	71,4%	75,5%	53,2%
2012	67,0%	61,3%	64,3%	69,1%	52,6%
2013	70,2%	60,1%	61,7%	78,8%	52,2%
18-24 AÑOS					
2007	135,0%	113,3%	128,7%	137,3%	93,3%
2008	131,8%	123,1%	127,0%	140,2%	98,4%
2009	102,5%	74,1%	98,1%	120,2%	82,0%
2010	87,3%	57,2%	89,2%	111,2%	73,5%
2011	138,8%	105,1%	140,8%	149,2%	101,2%
2012	132,1%	118,8%	127,6%	133,0%	98,4%
2013	131,1%	112,2%	115,7%	147,9%	95,1%
25-29 AÑOS					
2007	104,9%	90,3%	100,0%	109,5%	73,0%
2008	100,8%	94,1%	97,1%	107,2%	76,5%
2009	74,8%	53,5%	71,6%	86,7%	60,0%
2010	66,1%	43,9%	67,5%	85,4%	56,0%
2011	85,2%	64,5%	86,4%	91,5%	60,7%
2012	79,7%	73,9%	77,0%	82,7%	60,0%
2013	79,1%	67,7%	69,9%	89,3%	58,0%
30-34 AÑOS					
2007	90,4%	77,8%	86,2%	94,3%	63,5%
2008	86,4%	80,7%	83,3%	91,9%	65,9%
2009	64,1%	45,5%	61,4%	73,9%	52,0%
2010	55,9%	37,1%	57,1%	72,2%	47,1%
2011	71,2%	53,9%	72,2%	76,5%	51,2%
2012	66,0%	61,2%	63,8%	68,5%	49,9%
2013	65,6%	56,1%	57,9%	74,0%	48,2%

1.2. COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UN PISO LIBRE DE SEGUNDA MANO

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 una hipoteca para la adquisición de un piso libre de segunda mano.

Evolución del coste de acceso a un piso libre de segunda mano en propiedad para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas de segunda mano en el mercado 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UN PISO LIBRE DE SEGUNDA MANO

en la CAPV y sus territorios históricos y España (%/salario neto).

Evolución 2007-2013

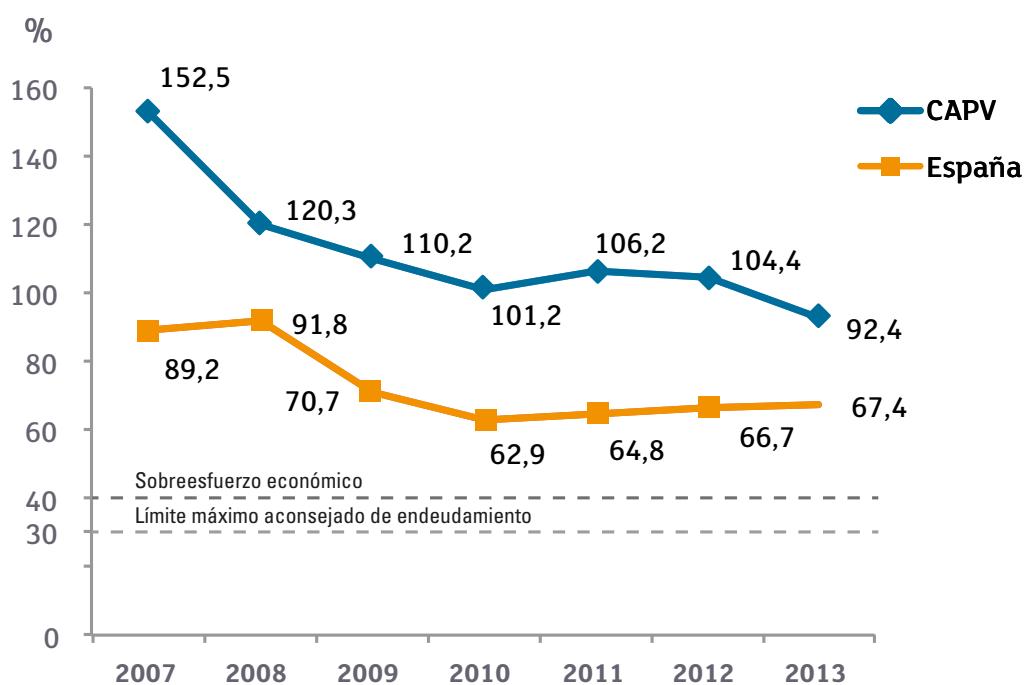
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	91,3%	86,1%	90,3%	94,7%	70,7%
2008	87,8%	80,2%	86,5%	92,6%	72,9%
2009	62,8%	57,4%	62,6%	65,0%	54,9%
2010	60,4%	48,9%	60,0%	64,4%	50,3%
2011	61,1%	49,4%	62,0%	63,5%	49,4%
2012	57,1%	47,3%	57,5%	60,0%	45,6%
2013	57,0%	46,1%	55,4%	63,4%	44,5%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	103,2%	97,3%	102,1%	105,7%	79,4%
2008	98,0%	89,5%	96,7%	103,5%	79,3%
2009	68,9%	63,1%	68,8%	71,4%	59,5%
2010	66,5%	53,9%	66,2%	70,9%	54,8%
2011	69,7%	56,3%	70,7%	72,5%	53,7%
2012	64,2%	53,2%	64,7%	67,5%	50,4%
2013	63,0%	51,0%	61,3%	70,1%	48,2%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	81,9%	76,4%	80,9%	84,1%	65,8%
2008	79,8%	72,9%	79,4%	84,2%	67,0%
2009	57,7%	52,8%	57,5%	59,8%	50,5%
2010	55,0%	44,5%	55,8%	58,6%	46,7%
2011	55,2%	44,6%	56,0%	57,4%	44,9%
2012	51,6%	42,7%	52,0%	54,2%	41,2%
2013	52,0%	42,1%	50,6%	57,9%	40,2%
18-24 AÑOS					
2007	116,6%	107,1%	115,3%	117,9%	91,3%
2008	117,5%	107,3%	115,8%	124,0%	95,1%
2009	90,2%	82,5%	90,0%	93,5%	75,8%
2010	84,0%	67,0%	83,5%	88,2%	69,1%
2011	107,9%	87,2%	109,6%	112,2%	85,3%
2012	101,7%	81,8%	102,4%	103,8%	77,1%
2013	97,1%	78,6%	94,5%	108,1%	73,3%
25-29 AÑOS					
2007	90,6%	85,4%	89,6%	94,0%	71,4%
2008	89,8%	82,1%	88,6%	94,8%	73,9%
2009	65,8%	59,6%	65,7%	67,5%	55,4%
2010	63,5%	51,4%	63,1%	67,7%	52,6%
2011	66,2%	53,5%	67,2%	68,9%	51,2%
2012	61,4%	50,8%	61,8%	64,5%	47,0%
2013	58,6%	47,5%	57,0%	65,3%	44,7%
30-34 AÑOS					
2007	78,0%	73,5%	77,1%	80,9%	62,1%
2008	77,0%	70,4%	76,0%	81,3%	63,7%
2009	56,4%	50,7%	56,3%	57,4%	48,0%
2010	53,7%	43,5%	53,4%	57,3%	44,3%
2011	55,4%	44,8%	56,2%	57,6%	43,2%
2012	50,9%	42,1%	51,2%	53,5%	39,0%
2013	48,6%	39,3%	47,2%	54,1%	37,1%

1.3. COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE, NUEVA O USADA

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 una hipoteca para la adquisición de una vivienda unifamiliar libre, nueva o usada.

Evolución del coste de acceso a una vivienda unifamiliar libre en propiedad
para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España
(%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas unifamiliares, nuevas o usadas, en el mercado 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

COSTE DE ACCESO PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR NUEVA O USADA
en la CAPV y sus territorios históricos y España (%/salario neto). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	152,5%	122,0%	150,1%	221,6%	89,2%
2008	120,3%	83,0%	153,3%	141,5%	91,8%
2009	110,2%	77,5%	135,5%	138,9%	70,7%
2010	101,2%	72,9%	110,8%	120,0%	62,9%
2011	106,2%	81,2%	108,6%	138,2%	64,8%
2012	104,4%	88,5%	98,0%	144,2%	66,7%
2013	92,4%	84,0%	92,4%	100,7%	67,4%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	172,4%	137,9%	169,6%	247,2%	100,1%
2008	134,4%	92,7%	171,2%	158,0%	99,9%
2009	121,0%	85,1%	148,8%	152,6%	76,6%
2010	111,6%	80,4%	122,1%	132,2%	68,5%
2011	121,1%	92,6%	123,8%	157,6%	70,4%
2012	117,4%	99,6%	110,3%	162,2%	73,7%
2013	102,2%	93,0%	102,2%	111,3%	73,0%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	136,7%	108,3%	134,5%	196,7%	83,0%
2008	109,4%	75,4%	140,7%	128,6%	84,4%
2009	101,3%	71,2%	124,5%	127,7%	65,1%
2010	92,2%	66,4%	103,0%	109,3%	58,4%
2011	96,0%	73,4%	98,1%	124,9%	58,8%
2012	94,3%	80,0%	88,6%	130,3%	60,2%
2013	84,4%	76,8%	84,4%	91,9%	60,9%
18-24 AÑOS					
2007	194,6%	151,8%	191,5%	275,7%	115,2%
2008	161,1%	111,1%	205,2%	189,4%	119,8%
2009	158,3%	111,3%	194,7%	199,6%	97,6%
2010	140,8%	99,9%	154,1%	164,4%	86,5%
2011	187,6%	143,4%	191,8%	244,1%	111,8%
2012	185,9%	153,1%	174,6%	249,4%	112,7%
2013	157,6%	143,3%	157,6%	171,6%	110,9%
25-29 AÑOS					
2007	151,3%	121,0%	148,9%	219,8%	90,1%
2008	123,2%	84,9%	157,0%	144,9%	93,1%
2009	115,6%	80,3%	142,1%	144,1%	71,4%
2010	106,5%	76,7%	116,6%	126,2%	65,8%
2011	115,1%	88,0%	117,7%	149,8%	67,1%
2012	112,2%	95,2%	105,4%	155,1%	68,7%
2013	95,2%	86,5%	95,1%	103,6%	67,6%
30-34 AÑOS					
2007	130,3%	104,2%	128,2%	189,3%	78,4%
2008	105,6%	72,8%	134,6%	124,2%	80,3%
2009	99,1%	68,4%	121,8%	122,7%	61,8%
2010	90,1%	64,9%	98,6%	106,7%	55,4%
2011	96,2%	73,6%	98,4%	125,2%	56,6%
2012	93,0%	78,8%	87,3%	128,5%	57,1%
2013	78,8%	71,7%	78,8%	85,8%	56,2%

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 mensualidad de la cuota hipotecaria 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 una vivienda libre (pisos y viviendas unifamiliares) para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en euros)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

PRECIO MÁXIMO TOLERABLE PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE* NUEVA O USADA
en la CAPV y sus territorios históricos y España (en euros). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	84.842	83.916	86.006	83.476	75.871
2008	84.655	83.731	85.816	83.292	72.854
2009	108.636	107.450	110.126	106.887	92.450
2010	119.064	117.764	120.697	117.147	102.231
2011	110.089	108.888	111.599	108.317	92.232
2012	103.977	102.842	105.403	102.303	85.987
2013	98.644	97.567	99.997	97.056	81.792
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
2008	75.784	74.956	76.823	74.564	66.945
2009	98.905	97.825	100.261	97.312	85.343
2010	108.013	106.834	109.494	106.274	93.827
2011	96.546	95.492	97.870	94.992	84.857
2012	92.432	91.423	93.699	90.944	77.807
2013	89.182	88.209	90.405	87.746	75.522
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	94.685	94.545	95.983	94.050	81.541
2008	93.122	92.106	93.498	91.623	79.258
2009	118.216	116.926	119.837	116.313	100.391
2010	130.705	129.278	129.873	128.601	110.023
2011	121.851	120.521	123.522	119.889	101.606
2012	115.052	113.796	116.630	113.200	95.223
2013	107.990	106.811	109.471	106.252	90.578
18-24 AÑOS					
2007	60.953	75.432	58.823	60.674	60.454
2008	57.334	66.312	55.429	56.107	57.950
2009	68.075	78.829	65.749	65.964	70.850
2010	75.375	85.534	74.197	73.846	80.081
2011	58.038	67.073	55.758	57.274	57.783
2012	52.630	62.149	52.109	51.162	55.745
2013	52.350	62.557	51.893	49.179	54.512
25-29 AÑOS					
2007	78.416	94.608	75.676	76.099	77.288
2008	74.961	86.698	72.469	73.356	74.573
2009	93.280	109.220	90.093	91.395	96.830
2010	99.666	111.420	98.108	96.195	105.193
2011	94.593	109.318	90.877	93.348	96.229
2012	87.175	99.965	86.313	82.292	91.360
2013	86.712	103.618	85.955	81.458	89.339
30-34 AÑOS					
2007	91.064	109.868	87.881	88.374	88.893
2008	87.422	101.110	84.516	85.551	86.496
2009	108.783	128.279	105.066	107.344	111.803
2010	117.834	131.731	115.992	113.730	124.997
2011	113.149	130.763	108.704	111.660	114.052
2012	105.226	120.665	104.186	99.333	110.016
2013	104.668	125.075	103.754	98.326	107.583

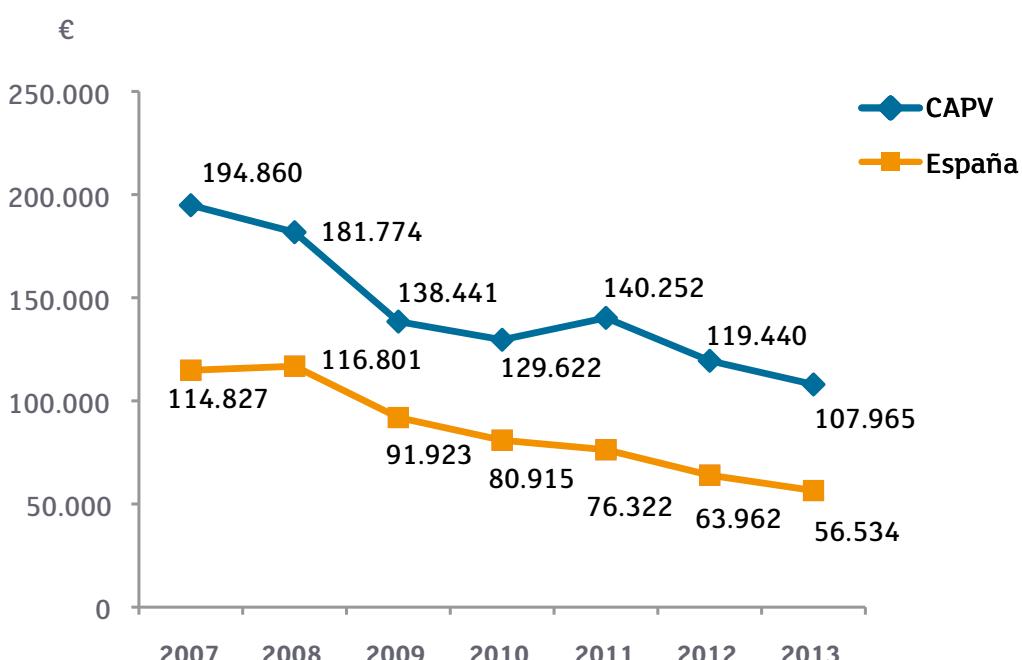
* Incluye pisos y viviendas unifamiliares.

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 mensualidad de la cuota hipotecaria le supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre el precio de mercado (vivienda libre, incluyendo pisos y unifamiliares) y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en euros)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

**DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y
EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA**
en la CAPV y sus territorios históricos y España (en euros). Evolución 2007-2013

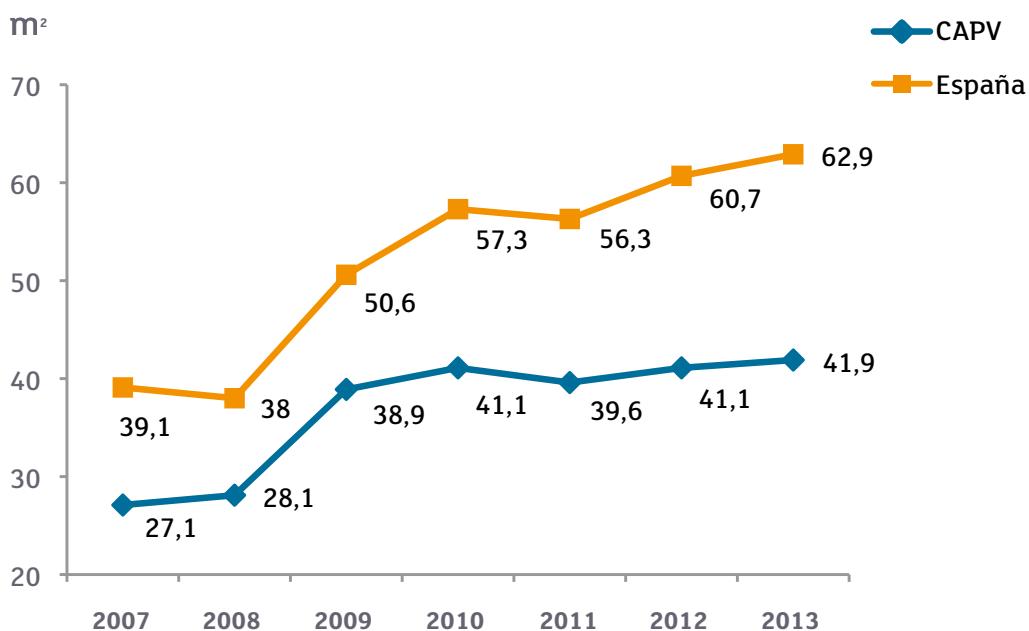
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	194.860	178.125	190.405	209.003	114.827
2008	181.774	154.494	180.867	197.171	116.801
2009	138.441	98.465	138.333	160.964	91.923
2010	129.622	66.469	132.645	158.685	80.915
2011	140.252	96.397	144.768	153.861	76.322
2012	119.440	101.684	117.523	131.417	63.962
2013	107.965	78.602	100.023	130.996	56.534
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
2008	190.646	163.268	189.860	205.900	122.710
2009	148.172	108.090	148.198	170.539	99.029
2010	140.673	77.400	143.848	169.558	89.319
2011	153.795	109.792	158.497	167.186	83.697
2012	130.985	113.103	129.226	142.776	72.143
2013	117.426	87.961	109.615	140.306	62.804
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	185.017	167.495	180.428	198.429	109.157
2008	173.307	146.119	173.186	188.841	110.398
2009	128.861	88.989	128.622	151.538	83.982
2010	117.981	54.955	123.469	147.231	73.122
2011	128.490	84.764	132.846	142.289	66.948
2012	108.365	90.730	106.296	120.520	54.726
2013	98.619	69.358	90.549	121.800	47.749
18-24 AÑOS					
2007	218.749	186.609	217.588	231.805	130.243
2008	209.095	171.913	211.255	224.357	131.706
2009	179.002	127.086	182.710	201.887	113.523
2010	173.310	98.699	179.144	201.986	103.065
2011	192.303	138.212	200.609	204.904	110.771
2012	170.787	142.377	170.816	182.557	94.204
2013	154.258	113.613	148.127	178.874	83.814
25-29 AÑOS					
2007	201.286	167.433	200.735	216.380	113.409
2008	191.469	151.527	194.214	207.107	115.082
2009	153.797	96.695	158.366	176.456	87.543
2010	149.020	72.814	155.233	179.638	77.953
2011	155.748	95.966	165.490	168.830	72.325
2012	136.242	104.562	136.613	151.427	58.590
2013	119.896	72.551	114.065	146.594	48.987
30-34 AÑOS					
2007	188.638	152.173	188.530	204.106	101.804
2008	179.007	137.114	182.167	194.913	103.160
2009	138.294	77.635	143.393	160.507	72.570
2010	130.852	52.503	137.349	162.102	58.149
2011	137.191	74.522	147.663	150.518	54.503
2012	118.190	83.861	118.739	134.386	39.933
2013	101.940	51.094	96.266	129.726	30.743

4. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

Superficie en metros cuadrados construidos que debería tener la vivienda libre para su compra por parte de una persona joven asalariada de 18 a 34 años mediante préstamo hipotecario sin que el pago de la primera mensualidad supusiera más del 30% del salario neto mensual.

Evolución de la superficie máxima tolerable de compra para una vivienda libre (pisos y viviendas unifamiliares) para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en m²)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

**SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA
VIVIENDA LIBRE* NUEVA O USADA**
en la CAPV y sus territorios históricos y España (m² construidos). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	27,1	33,8	26,7	25,5	39,1
2008	28,1	35,4	27,7	26,1	38,0
2009	38,9	52,5	37,8	35,1	50,6
2010	41,1	60,4	40,1	36,0	57,3
2011	39,6	54,0	37,7	37,4	56,3
2012	41,1	51,1	40,8	37,4	60,7
2013	41,9	55,6	43,5	36,0	62,9
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
2008	25,2	31,7	24,8	23,4	34,9
2009	35,4	47,8	34,4	31,9	46,7
2010	37,3	54,8	36,4	32,7	52,5
2011	34,7	47,3	33,1	32,8	51,8
2012	36,5	45,4	36,3	33,2	54,9
2013	37,9	50,3	39,3	32,6	58,1
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	30,2	38,1	29,8	28,7	42,0
2008	31,0	38,9	30,1	28,7	41,4
2009	42,3	57,2	41,1	38,2	54,9
2010	45,1	66,3	43,1	39,5	61,6
2011	43,8	59,7	41,7	41,4	62,1
2012	45,4	56,5	45,1	41,3	67,2
2013	45,9	60,9	47,6	39,4	69,6
18-24 AÑOS					
2007	19,5	30,4	18,2	18,5	31,2
2008	19,1	28,0	17,9	17,6	30,3
2009	24,3	38,5	22,5	21,6	38,8
2010	26,0	43,9	24,6	22,7	44,8
2011	20,9	33,2	18,8	19,8	35,3
2012	20,8	30,9	20,2	18,7	39,3
2013	22,2	35,7	22,6	18,2	41,9
25-29 AÑOS					
2007	25,0	38,1	23,5	23,2	39,8
2008	24,9	36,7	23,4	23,0	38,9
2009	33,4	53,4	30,9	30,0	53,0
2010	34,4	57,2	32,6	29,6	58,9
2011	34,0	54,2	30,7	32,3	58,8
2012	34,4	49,6	33,4	30,1	64,5
2013	36,8	59,1	37,4	30,2	68,7
30-34 AÑOS					
2007	29,1	44,3	27,3	26,9	45,8
2008	29,1	42,7	27,2	26,8	45,2
2009	38,9	62,7	36,0	35,2	61,2
2010	40,7	67,6	38,5	35,0	70,0
2011	40,7	64,8	36,7	38,6	69,7
2012	41,6	59,9	40,3	36,3	77,6
2013	44,5	71,3	45,1	36,5	82,7

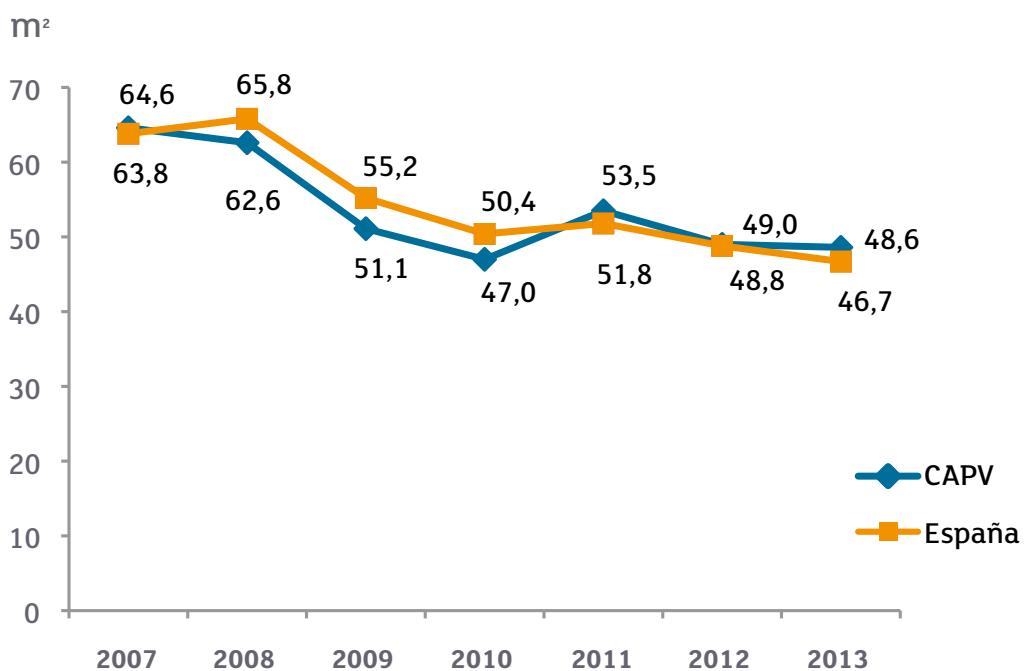
* Incluye pisos y viviendas unifamiliares.

5. DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA

DEFINICIÓN:

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

Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda en el mercado libre (pisos y viviendas unifamiliares) y la superficie máxima tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en m²)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de viviendas nuevas y usadas en el mercado libre (incluye pisos y 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

**DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA EN EL MERCADO LIBRE
Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA**
en la CAPV y sus territorios históricos y España (en m²). Evolución 2007-2013

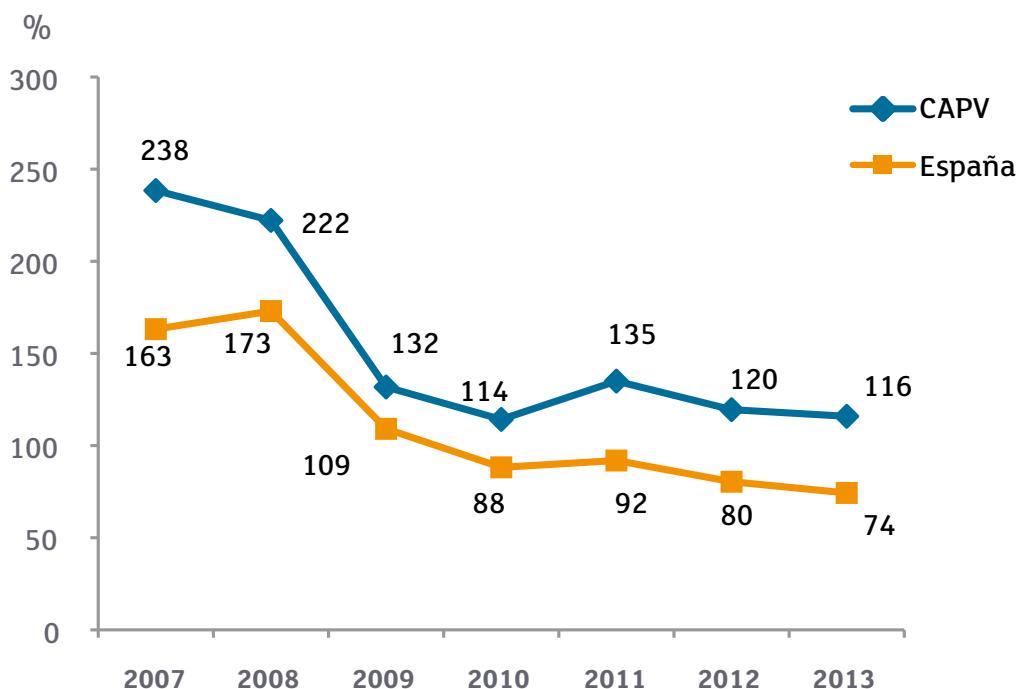
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	64,6	78,0	60,6	64,9	63,8
2008	62,6	70,6	58,8	64,1	65,8
2009	51,1	52,9	48,0	53,6	55,2
2010	47,0	39,1	45,4	50,4	50,4
2011	53,5	54,8	50,5	56,0	51,8
2012	49,0	53,4	47,2	49,1	48,8
2013	48,6	53,7	45,0	50,4	46,7
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	67,7	81,9	63,7	67,6	68,1
2008	65,5	74,3	61,7	66,8	68,9
2009	54,6	57,6	51,4	56,8	59,1
2010	50,8	44,7	49,1	53,7	55,2
2011	58,4	61,5	55,1	60,6	56,3
2012	53,6	59,1	51,7	53,3	54,6
2013	52,6	59,0	49,2	53,8	51,5
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	61,5	73,7	57,5	61,7	60,9
2008	59,7	67,1	56,4	61,5	62,4
2009	47,7	48,2	44,7	50,5	50,9
2010	43,0	33,2	42,4	46,9	46,1
2011	49,3	49,1	46,5	52,0	46,0
2012	44,7	48,0	42,9	45,2	42,3
2013	44,6	48,4	40,9	47,0	40,0
18-24 AÑOS					
2007	72,2	81,4	69,1	71,9	71,7
2008	71,6	78,0	68,6	72,6	73,5
2009	65,7	66,9	63,3	67,1	67,0
2010	62,1	55,6	60,9	63,7	62,9
2011	72,2	75,6	69,4	73,6	72,8
2012	69,3	73,6	67,8	67,8	70,2
2013	68,3	73,6	65,9	68,2	67,7
25-29 AÑOS					
2007	66,7	73,7	63,8	67,2	63,1
2008	65,8	69,3	63,1	67,2	64,9
2009	56,6	52,0	54,9	58,7	52,8
2010	53,7	42,3	52,9	56,8	48,8
2011	59,1	54,6	57,5	61,1	49,3
2012	55,7	54,9	54,6	56,4	45,0
2013	53,7	50,2	51,1	56,2	40,9
30-34 AÑOS					
2007	62,6	67,5	60,0	63,5	57,1
2008	61,6	63,3	59,3	63,4	58,6
2009	51,1	42,7	49,8	53,5	44,6
2010	47,4	31,9	47,0	51,4	37,7
2011	52,4	44,0	51,5	54,8	38,4
2012	48,5	44,6	47,7	50,2	31,9
2013	46,0	38,0	43,4	49,9	26,9

6. INGRESOS MÍNIMOS 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 la renta disponible al pago de la primera mensualidad de una cuota hipotecaria para la compra de una vivienda en el mercado libre (nueva o usada).

Evolución de los ingresos mínimos necesarios para la compra de una vivienda en el mercado libre (pisos y viviendas unifamiliares) para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas de viviendas (incluye pisos y viviendas unifamiliares) en el mercado libre registradas ante notario.
- 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.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

INGRESOS MÍNIMOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA LIBRE* NUEVA O USADA
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (diferencia porcentual respecto al salario neto). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	238%	231%	227%	255%	163%
2008	222%	200%	213%	246%	173%
2009	132%	101%	127%	153%	109%
2010	114%	65%	113%	140%	88%
2011	135%	102%	134%	150%	92%
2012	120%	105%	116%	132%	80%
2013	116%	97%	103%	140%	74%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	283%	274%	270%	296%	195%
2008	260%	235%	249%	286%	197%
2009	155%	120%	150%	178%	127%
2010	136%	82%	135%	164%	105%
2011	168%	130%	167%	185%	109%
2012	147%	130%	143%	160%	99%
2013	139%	117%	125%	165%	89%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	203%	193%	193%	215%	145%
2008	193%	172%	187%	214%	151%
2009	113%	84%	109%	132%	93%
2010	95%	50%	98%	119%	75%
2011	112%	82%	111%	125%	74%
2012	98%	85%	95%	109%	63%
2013	97%	80%	86%	119%	57%
18-24 AÑOS					
2007	332%	311%	318%	342%	240%
2008	331%	301%	319%	363%	256%
2009	233%	188%	227%	263%	189%
2010	198%	126%	197%	229%	159%
2011	315%	256%	313%	341%	231%
2012	291%	254%	284%	300%	205%
2013	268%	235%	247%	309%	187%
25-29 AÑOS					
2007	236%	228%	225%	252%	166%
2008	230%	207%	220%	254%	177%
2009	143%	108%	138%	162%	111%
2010	125%	73%	124%	152%	97%
2011	155%	118%	154%	170%	99%
2012	136%	120%	132%	149%	86%
2013	122%	102%	110%	147%	75%
30-34 AÑOS					
2007	189%	182%	180%	204%	131%
2008	183%	163%	175%	203%	139%
2009	108%	77%	104%	123%	83%
2010	91%	47%	90%	113%	66%
2011	113%	83%	112%	126%	68%
2012	96%	82%	92%	106%	54%
2013	84%	68%	74%	105%	45%

* Incluye pisos y viviendas unifamiliares.

BLOQUE II

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER



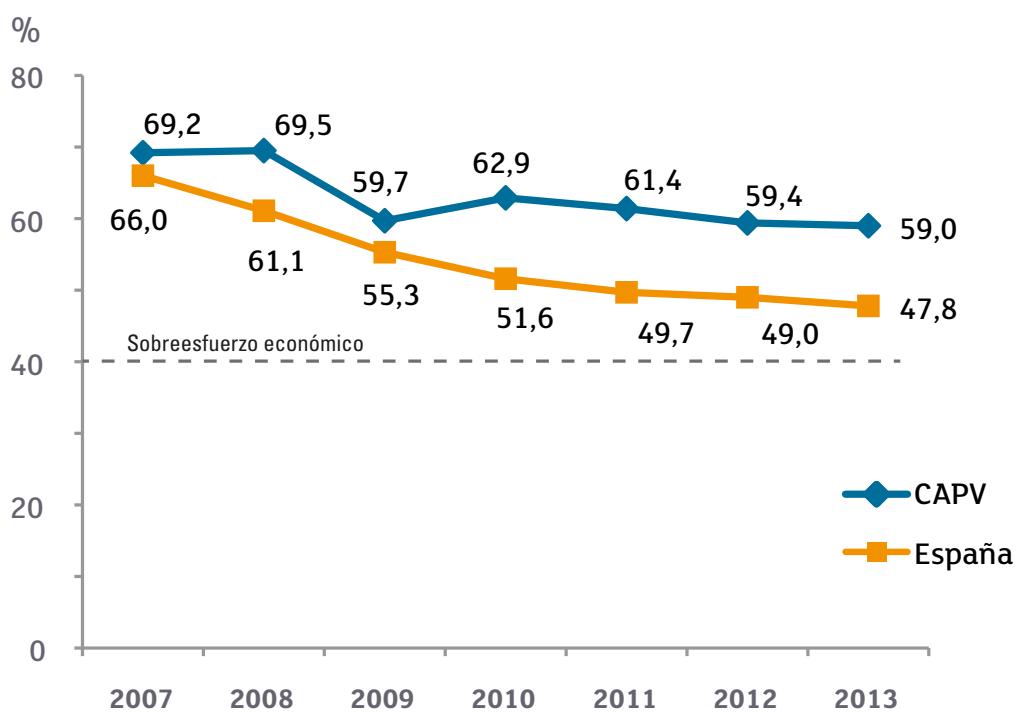


7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

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
para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España
(%/salario neto)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE DE ALQUILER
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (%/salario neto). Evolución 2007-2013

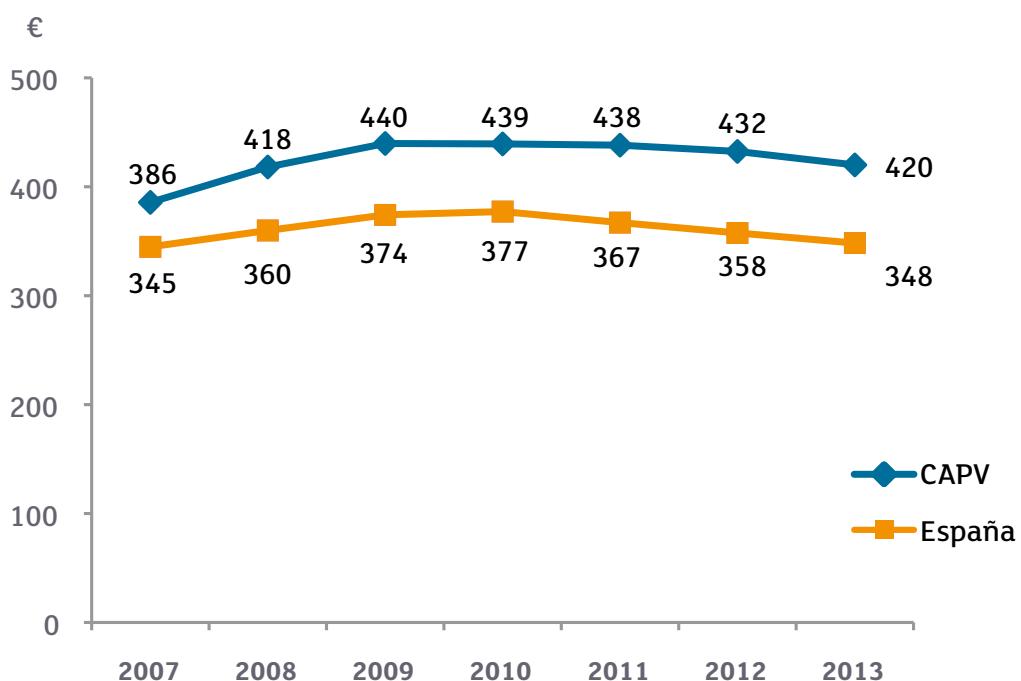
AÑOS	CAPV			ESPAÑA
	TOTAL	Álava	Bizkaia	
TOTAL 18-34 AÑOS				
2007	69,2%	71,5%	69,2%	66,0%
2008	69,5%	64,9%	76,9%	61,1%
2009	59,7%	57,7%	63,3%	55,3%
2010	62,9%	57,1%	67,7%	51,6%
2011	61,4%	57,5%	67,1%	49,7%
2012	59,4%	55,4%	60,2%	49,0%
2013	59,0%	53,7%	57,9%	47,8%
MUJERES 18-34 AÑOS				
2007	78,3%	80,8%	78,2%	74,1%
2008	77,6%	72,5%	85,9%	66,5%
2009	65,6%	63,4%	69,6%	59,9%
2010	69,4%	63,0%	74,6%	56,2%
2011	70,0%	65,6%	76,5%	54,0%
2012	66,8%	62,4%	67,7%	54,2%
2013	65,2%	59,4%	64,0%	51,7%
HOMBRES 18-34 AÑOS				
2007	62,0%	63,4%	62,0%	61,4%
2008	63,2%	59,0%	70,6%	56,2%
2009	54,9%	53,0%	58,2%	51,0%
2010	57,3%	52,0%	62,9%	47,9%
2011	55,4%	51,9%	60,6%	45,1%
2012	53,7%	50,1%	54,4%	44,3%
2013	53,9%	49,1%	52,9%	43,1%
18-24 AÑOS				
2007	88,4%	88,9%	88,3%	85,3%
2008	93,1%	86,9%	102,9%	79,8%
2009	85,8%	82,9%	91,0%	76,4%
2010	87,5%	78,3%	94,1%	70,9%
2011	108,4%	101,6%	118,5%	85,8%
2012	105,8%	95,9%	107,2%	82,8%
2013	100,5%	91,6%	98,7%	78,5%
25- 29 AÑOS				
2007	68,7%	70,9%	68,6%	66,7%
2008	71,2%	66,5%	78,7%	62,0%
2009	62,6%	59,9%	66,4%	55,9%
2010	66,2%	60,1%	71,2%	54,0%
2011	66,5%	62,3%	72,7%	51,5%
2012	63,9%	59,6%	64,7%	50,5%
2013	60,7%	55,3%	59,6%	47,9%
30-34 AÑOS				
2007	59,1%	61,0%	59,1%	58,0%
2008	61,0%	57,0%	67,5%	53,4%
2009	53,7%	51,0%	57,0%	48,4%
2010	56,0%	50,8%	60,2%	45,4%
2011	55,6%	52,1%	60,8%	43,5%
2012	52,9%	49,4%	53,6%	42,0%
2013	50,3%	45,8%	49,4%	39,8%

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 de una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años.

Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler
para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España
(en euros/mes)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros al mes). Evolución 2007-2013

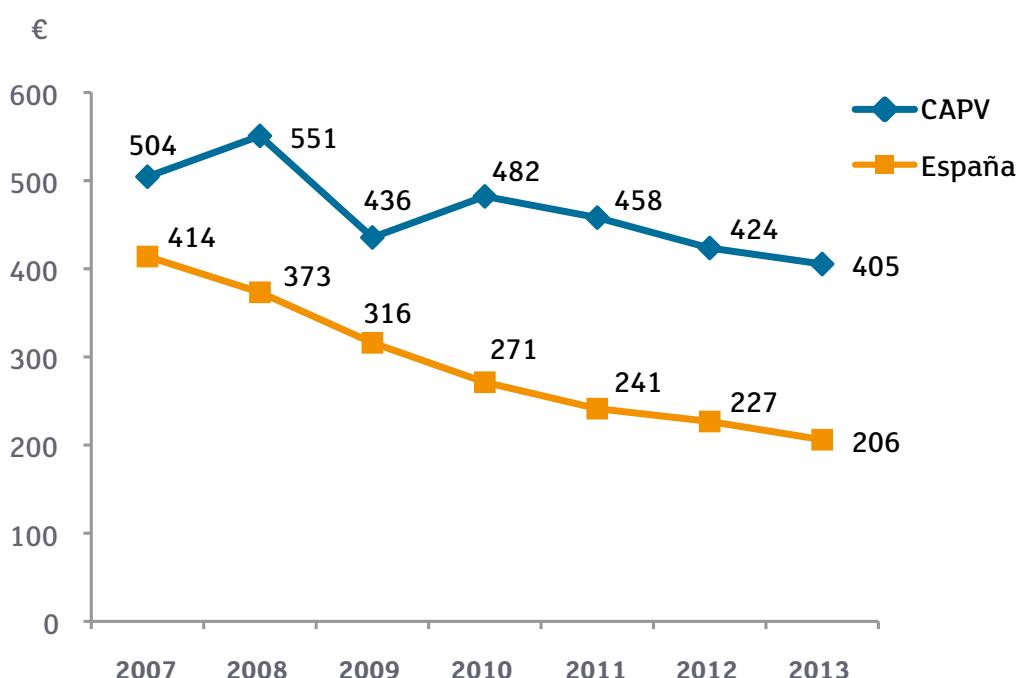
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	386	381	391	379	345
2008	418	414	424	411	360
2009	440	435	446	433	374
2010	439	435	445	432	377
2011	438	433	444	431	367
2012	432	428	438	425	358
2013	420	415	426	413	348
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	341	338	346	340	307
2008	374	370	379	368	331
2009	400	396	406	394	345
2010	399	394	404	392	346
2011	384	380	390	378	338
2012	384	380	390	378	324
2013	380	376	385	374	322
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	430	430	436	428	371
2008	460	455	462	453	392
2009	479	473	485	471	406
2010	482	477	479	475	406
2011	485	480	492	477	404
2012	478	473	485	471	396
2013	460	455	466	452	386
18-24 AÑOS					
2007	302	307	306	305	267
2008	312	309	317	307	276
2009	306	303	310	301	271
2010	316	317	320	315	274
2011	248	245	251	244	213
2012	243	247	246	246	212
2013	246	244	250	242	212
25- 29 AÑOS					
2007	389	385	394	383	341
2008	408	404	414	402	355
2009	419	419	425	417	371
2010	418	413	423	411	360
2011	404	400	410	398	354
2012	402	398	408	396	347
2013	408	404	414	401	347
30-34 AÑOS					
2007	452	447	458	444	393
2008	476	471	483	469	412
2009	489	493	496	490	428
2010	494	488	501	486	428
2011	484	478	490	476	420
2012	485	480	492	478	418
2013	492	487	499	485	418

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 de alquiler 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 para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en euros/mes)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

**DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y
LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER**
en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros/mes). Evolución 2007-2013

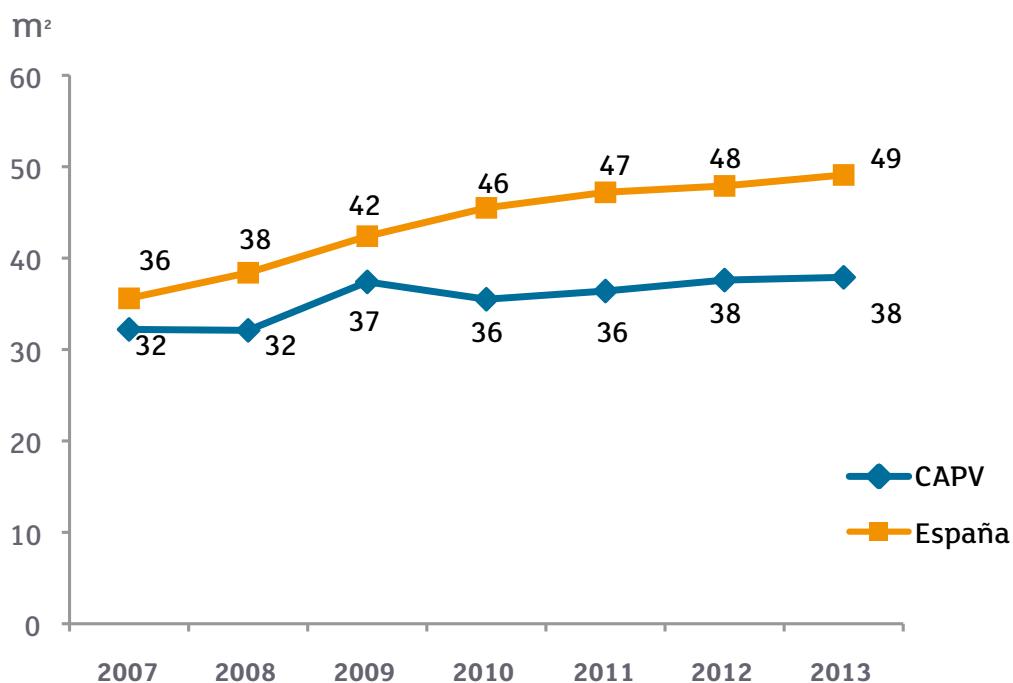
AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	504	527	511	496	414
2008	551	481	663	557	373
2009	436	402	495	448	316
2010	482	393	560	491	271
2011	458	397	550	451	241
2012	424	363	441	440	227
2013	405	328	396	426	206
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	549	571	556	535	451
2008	595	525	707	600	403
2009	475	441	535	487	345
2010	523	433	601	532	302
2011	512	451	604	504	271
2012	472	410	490	488	261
2013	446	368	437	465	233
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	460	479	465	448	388
2008	509	440	625	516	342
2009	397	363	456	410	284
2010	439	351	526	449	243
2011	411	351	502	405	204
2012	378	317	395	395	188
2013	366	289	355	386	169
18-24 AÑOS					
2007	588	602	595	570	492
2008	657	586	770	661	457
2009	569	534	631	580	419
2010	606	511	685	608	374
2011	648	585	742	638	396
2012	613	543	634	620	373
2013	579	500	572	596	343
25- 29 AÑOS					
2007	501	524	507	493	417
2008	561	491	673	567	378
2009	456	417	516	464	320
2010	504	415	582	513	288
2011	492	431	584	484	254
2012	454	393	472	470	237
2013	417	340	408	437	207
30-34 AÑOS					
2007	439	462	444	431	366
2008	493	424	604	500	322
2009	386	344	445	391	262
2010	428	339	504	438	220
2011	413	352	504	406	189
2012	371	310	388	388	166
2013	333	257	322	354	136

10. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER LIBRE

DEFINICIÓN:

Superficie en metros cuadrados construidos que podría alquilar una persona joven asalariada de 18 a 34 años sin que el pago de la renta mensual le supusiera más del 30% de su salario mensual.

Evolución de la superficie máxima tolerable de alquiler para una persona joven asalariada de 18 a 34 años en la CAPV y en España (en m²)



Fuente de los datos utilizados para la elaboración del indicador:

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Estadística Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del Salario Medio Final.

SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER LIBRE
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (m² construidos). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	32,2	32,0	32,0	32,2	35,6
2008	32,1	35,2	28,8	31,6	38,4
2009	37,4	39,6	34,9	36,5	42,4
2010	35,5	40,0	32,7	34,8	45,5
2011	36,4	39,8	32,9	36,3	47,2
2012	37,6	41,3	36,7	36,5	47,9
2013	37,9	42,6	38,2	36,6	49,1
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	28,5	28,3	28,3	28,9	31,7
2008	28,8	31,6	25,7	28,3	35,3
2009	34,0	36,1	31,8	33,2	39,2
2010	32,2	36,3	29,6	31,5	41,8
2011	31,9	34,9	28,9	31,8	43,4
2012	33,4	36,7	32,6	32,5	43,3
2013	34,2	38,5	34,5	33,1	45,4
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	36,0	36,1	35,7	36,3	38,2
2008	35,3	38,8	31,3	34,7	41,8
2009	40,7	43,1	38,0	39,7	46,1
2010	39,0	44,0	35,1	38,2	49,0
2011	40,3	44,0	36,5	40,2	52,0
2012	41,6	45,7	40,6	40,4	53,0
2013	41,5	46,6	41,8	40,1	54,4
18-24 AÑOS					
2007	25,3	25,7	25,0	25,9	27,5
2008	24,0	26,3	21,5	23,6	29,4
2009	26,0	27,6	24,3	25,4	30,7
2010	25,5	29,2	23,5	25,4	33,1
2011	20,6	22,5	18,7	20,6	27,4
2012	21,1	23,9	20,6	21,1	28,3
2013	22,2	25,0	22,4	21,5	29,9
25- 29 AÑOS					
2007	32,5	32,3	32,2	32,5	35,2
2008	31,4	34,4	28,1	30,8	37,9
2009	35,7	38,2	33,3	35,2	42,0
2010	33,7	38,1	31,1	33,1	43,5
2011	33,6	36,7	30,4	33,5	45,6
2012	35,0	38,4	34,2	34,0	46,5
2013	36,8	41,4	37,1	35,6	49,0
30-34 AÑOS					
2007	37,8	37,5	37,4	37,7	40,5
2008	36,6	40,1	32,8	35,9	43,9
2009	41,6	44,9	38,8	41,3	48,5
2010	39,9	45,0	36,7	39,1	51,6
2011	40,2	43,9	36,4	40,1	54,0
2012	42,2	46,3	41,2	41,0	55,9
2013	44,4	49,9	44,8	42,9	59,0

RESULTADOS MÁS DESTACADOS

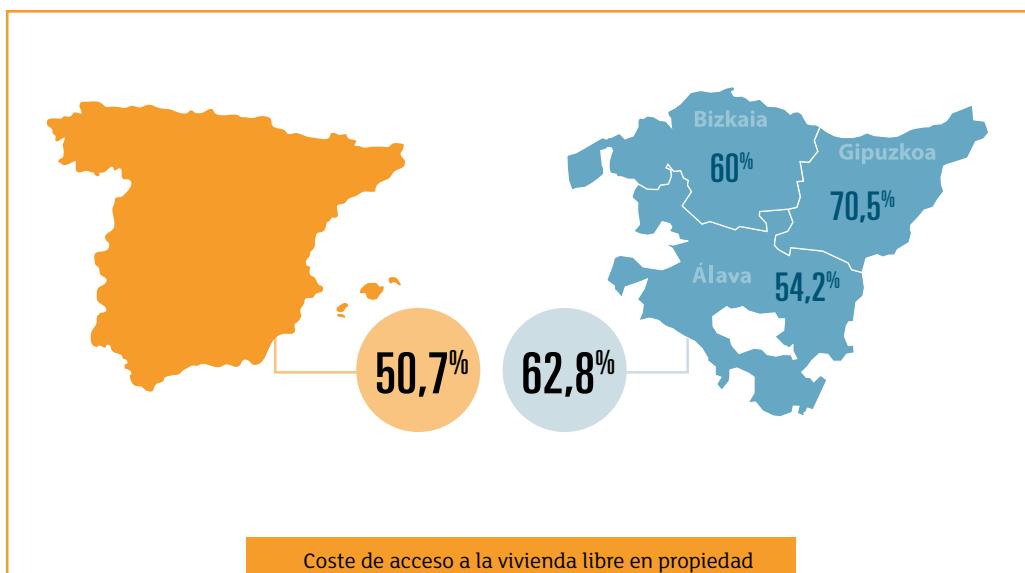


RESULTADOS MÁS DESTACADOS

Este informe presenta la evolución del coste de acceso a la vivienda libre en Euskadi y su comparación con la media del Estado. El coste de acceso se estudia a través de 10 indicadores sintéticos que ponen en relación el salario neto medio mensual de las personas de 18 a 34 años con el precio de las viviendas libres escrituradas y los costes de financiación de la hipoteca, en el caso de la vivienda en propiedad, y con la renta media del mercado libre, en el caso de la vivienda en alquiler.

Para una persona joven asalariada que se quiera emancipar en solitario mediante la compra de una vivienda, **el pago de la primera mensualidad de una hipoteca supondría el 62,8 % de su sueldo neto mensual**. Si la compra se realizara en Álava debería dedicar el 54,2 %, el 60 % si se hiciera en Bizkaia y el 70,5 % si se emancipara en Gipuzkoa.

Este coste de acceso es superior al del conjunto de España (50,7 % en 2013) y aunque las distancias entre la CAPV y el Estado se han acortado en los últimos años, aún son superiores a 10 puntos.



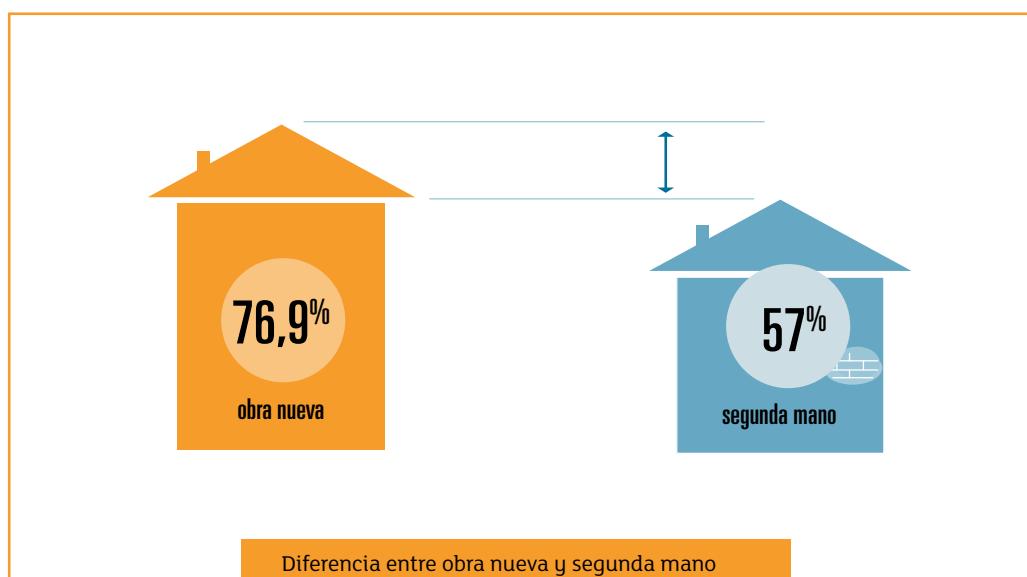
El coste de acceso a la vivienda en propiedad es mayor para las mujeres ya que cuentan con un salario menor que los hombres y, por supuesto, para los grupos de edad más jóvenes. Antes de los 25 años el coste de acceso a la vivienda en propiedad en solitario exigiría más del 100 % del sueldo neto.

En el periodo **2007-2013 se ha producido una disminución del esfuerzo económico que supondría la adquisición de una vivienda libre**, disminución directamente relacionada con la caída de los precios y de los tipos de interés, pues los salarios se han mantenido muy estables. La estabilidad en los salarios, en aparente contradicción con la evolución reciente de la economía, refleja que la destrucción de puestos de trabajo ha afectado, en mayor medida, a los colectivos con una situación laboral más precaria y, por ende, con menores salarios. Si la caída de la ocupación se hubiera distribuido de manera homogénea entre todos los sectores, la estadística de salarios seguramente recogería una pérdida de poder adquisitivo.

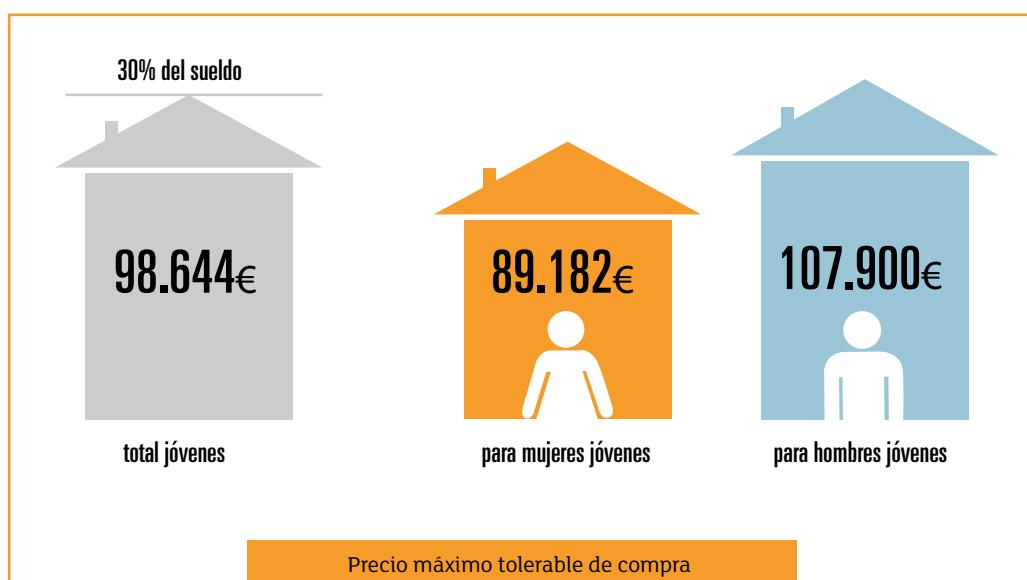
Sin embargo, pese a esta disminución del coste de acceso no se ha alcanzado el 30 % que se considera el umbral máximo de endeudamiento aconsejable y que usan las en-

tidades financieras para determinar, entre otros factores, la viabilidad de un préstamo hipotecario. **La vivienda libre, por tanto, no está al alcance de la juventud que cuenta con un trabajo asalariado** y quiere emanciparse en solitario en las condiciones de financiación actuales.

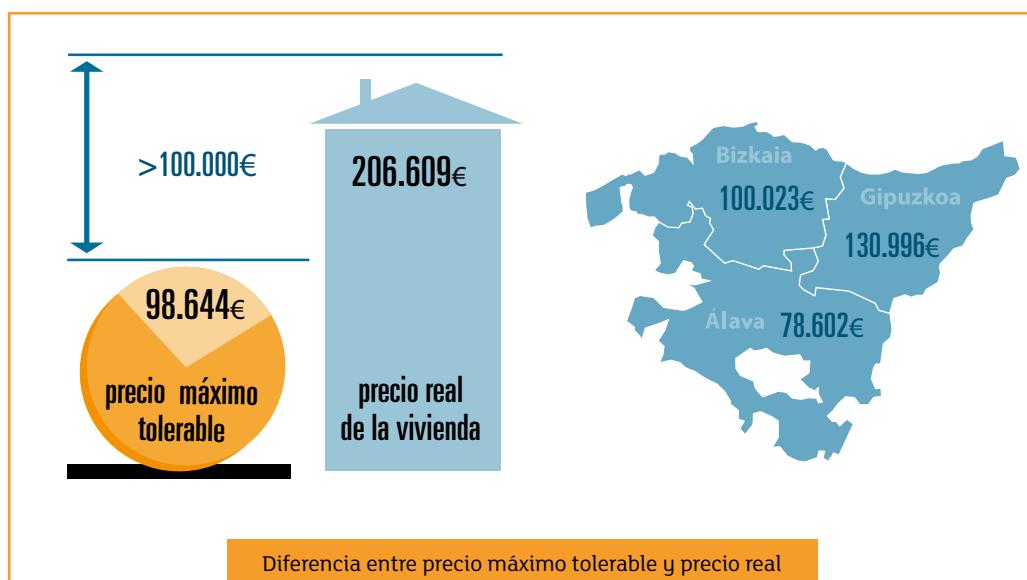
Entre adquirir un piso en el mercado libre de obra nueva o de segunda mano hay una diferencia sustancial. Para adquirir un piso nuevo se debería dedicar el 76,9 % del salario neto, veinte puntos porcentuales más que para comprar un piso usado (57%). El coste de las viviendas unifamiliares (nuevas o usadas) supone, por su parte, el 92,4% del sueldo medio de una persona joven de 18 a 34 años. El descenso del precio de la vivienda acaecido en los últimos años ha sido más acusado en el mercado de la vivienda de segunda mano.



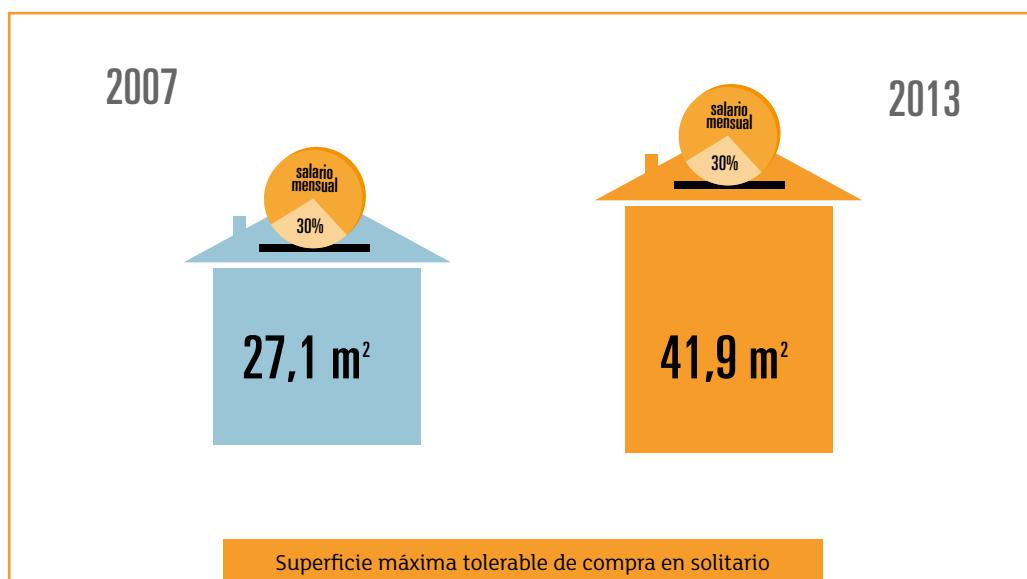
El precio máximo tolerable de compra teniendo en cuenta el sueldo medio de la juventud y calculando que el coste de acceso, esto es, el pago de la primera mensualidad de la hipoteca, no supere el 30 % del salario neto mensual, **es de 98.644 euros**. Las **mujeres jóvenes** sólo podrían acceder a un piso que costara **89.182 euros** frente a los 107.990 que podría pagar un hombre joven.



Si comparamos **la inversión máxima** que una persona joven podría hacer sin sobrepasar el umbral del 30 % (98.644 €) con el precio real de la vivienda libre (206.609 €), nos encontramos con una diferencia de más de 100.000 euros en el conjunto de la CAPV, concretamente 107.965 euros. Las diferencias por territorios son llamativas: en Álava la diferencia entre el precio de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra es de 78.602 €, en Bizkaia de 100.023 € y en Gipuzkoa de 130.996 €, debido al precio más elevado de la vivienda en este último territorio.



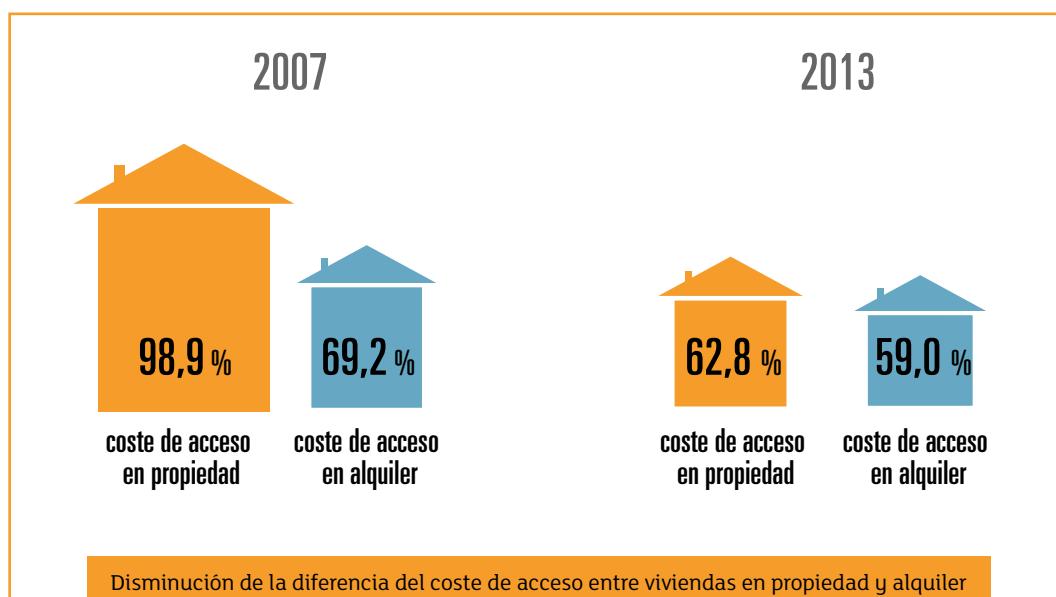
La **superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre** es un indicador que se deriva directamente del anterior y que resulta muy gráfico: en 2013 una persona joven asalariada podría hacer frente al pago de la primera cuota de una hipoteca de una vivienda de 41,9 m² comprometiendo el 30 % de su salario neto mensual. En 2007 la superficie máxima tolerable era de 27,1 m².



Para que la compra de la vivienda se pudiera hacer sin comprometer más allá del 30% del salario, una persona joven en Euskadi debería contar con unos ingresos que suponen en 2013 más del doble del salario medio (un 116 % más). Pese a lo elevado del dato, el indicador **Ingresos mínimos para la compra de una vivienda libre** ha experimentado una mejoría importante desde 2007, cuando suponía un 238 % sobre el salario neto.

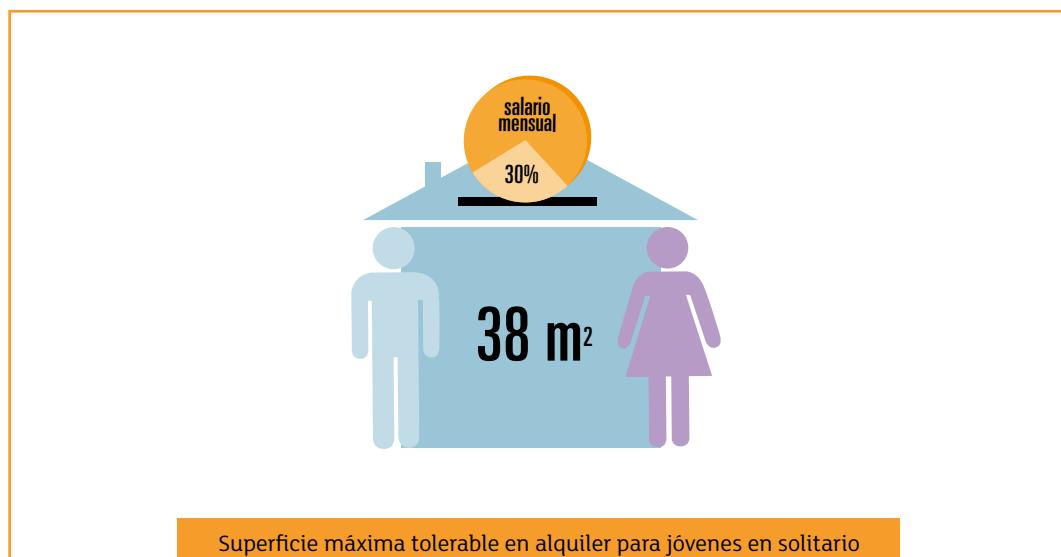
La opción del alquiler en el mercado libre, pese a que no implica los riesgos que acarrea el compromiso a largo plazo de una hipoteca, está lejos de ser accesible para una persona joven que se emancipe en solitario. El **coste de acceso a la vivienda libre en alquiler** en 2013 es del 59 % lo que significa que una persona joven asalariada debería dedicar ese porcentaje de su salario neto mensual al pago de la renta de alquiler, teniendo en cuenta el salario medio mensual de la juventud de 18 a 34 años y la renta media de alquiler de las viviendas libres en Euskadi. En el conjunto de España este coste es del 47,8 %.

A lo largo de los años estudiados hemos asistido a una disminución de las diferencias entre una y otra forma de acceso: si en 2007 el coste de acceso a la vivienda en propiedad superaba en 29,7 puntos porcentuales el coste de acceso en alquiler, en la actualidad esta diferencia es de 3,8 puntos. Donde más se han igualado los costes de compra y alquiler es en Álava, donde sólo hay una diferencia de medio punto, y donde más diferencia se observa es en Gipuzkoa, donde el acceso a la compra es 9,6 puntos porcentuales más caro que el acceso a la vivienda libre en alquiler.

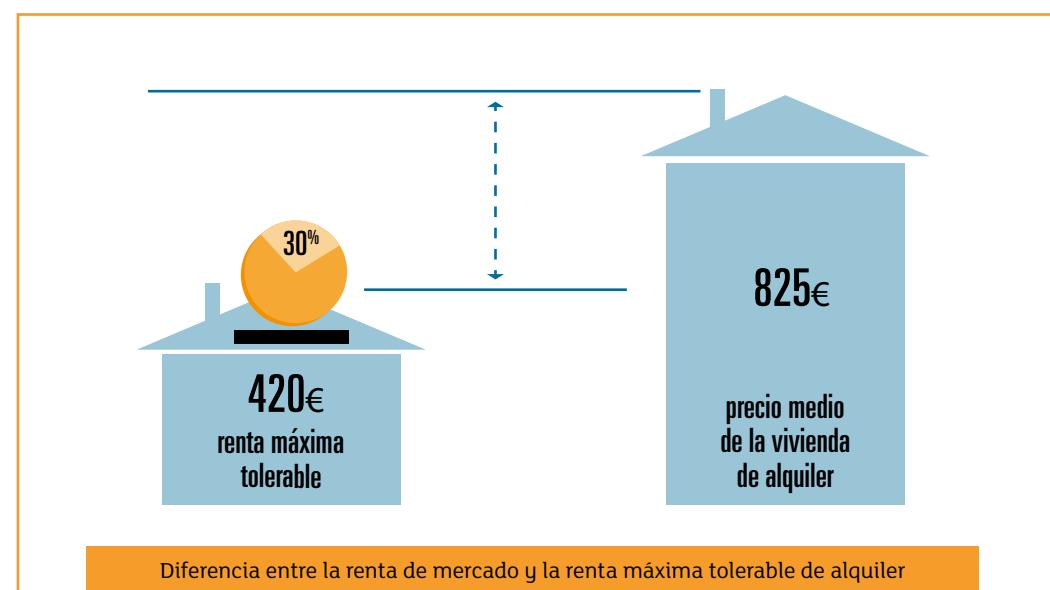


El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad ha descendido 36 puntos porcentuales entre 2007 y 2013 mientras que el coste de acceso a la vivienda en el mercado libre de alquiler sólo ha sufrido una disminución de diez puntos. La crisis ha hecho descender mucho los precios de compra y los tipos hipotecarios pero no tanto los precios de alquiler. Parece que las dificultades para acceder al crédito y la posibilidad de no poder hacer frente al pago de la hipoteca por la precariedad del empleo han aumentado la demanda de pisos en alquiler.

Así nos encontramos con que la **superficie máxima de alquiler** es menor que la de compra y la juventud asalariada sólo puede aspirar a un piso de 38 metros cuadrados si quiere emanciparse en solitario en un piso del mercado libre de alquiler.



La renta máxima tolerable de alquiler es de 420 euros lo que deja a una persona joven asalariada que quiera emanciparse en alquiler en solitario a 405 euros del precio medio de la vivienda libre de alquiler (825 € según el Observatorio Vasco de la Vivienda).



Las mujeres y las personas más jóvenes son quienes presentan mayores costes de acceso y por lo tanto una renta máxima tolerable más baja y superficies máximas de alquiler menores. Por su parte, las diferencias que se observan entre territorios no son tan grandes como las del acceso a la compra aunque Álava sigue presentando un coste menor (53,7 %), le sigue Bizkaia con el 57,9 % y finalmente Gipuzkoa con un 60,9 %.

REFLEXIONES FINALES



El coste de acceso a la vivienda libre supera ampliamente el umbral de endeudamiento del 30 % del salario medio neto mensual

A partir de la información recogida en este informe se concluye que el coste de acceso a la vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler, para una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años supera ampliamente el umbral del 30 % del salario medio neto mensual, umbral que las propias entidades financieras consideran el límite máximo de endeudamiento tolerable a la hora de conceder una hipoteca. Incluso supera el 40 %, que en el ámbito europeo se considera una situación de sobreesfuerzo económico que aboca a quien accede en estas condiciones a la vivienda a una situación de precariedad.

Diferencias notables por territorios históricos

Las diferencias por territorios históricos son muy notables. Gipuzkoa es el territorio con un coste de acceso a la vivienda libre mayor, tanto en propiedad como en alquiler. Le sigue Bizkaia y finalmente Álava, que presenta los costes más bajos.

En Euskadi el acceso a la vivienda cuesta más que en el Estado

Comparando con la media del Estado, Euskadi presenta un mayor coste de acceso tanto a la propiedad como al alquiler. A pesar de contar con salarios más altos, el precio de la vivienda en Euskadi, más cara que en el resto de comunidades autónomas, eleva los costes de la emancipación. La diferencia es más acusada en el caso de la compra pero también se produce en el acceso a la vivienda en alquiler.

Descenso progresivo del coste de la emancipación residencial

La evolución de los indicadores de coste de acceso es positiva ya que muestran un descenso progresivo del coste de la emancipación residencial. Este descenso es mayor en el acceso a la compra que en el acceso a la vivienda en alquiler y más acusado en Euskadi que en el conjunto del Estado, en el caso de la compra, y mayor en España en lo que respecta al alquiler.

Aumenta la tasa de emancipación en la CAPV

A pesar de esta evolución positiva la vivienda libre sigue estando fuera del alcance de la mayoría. Sin embargo, las tasas de emancipación en la CAPV, aunque con altibajos, presentan una evolución positiva en los últimos años pasando del 40,9 % en 2007 al 43,5 % en 2013². ¿Cómo se explica este aumento? Además del hecho de que la mayoría de la juventud se emancipa en pareja (70,4 %)³, lo que supone en muchos casos una mayor renta disponible, hay otro factor que ha ayudado sin duda a mejorar o mantener durante este periodo de crisis la emancipación juvenil: la vivienda protegida.

2. Las tasas de emancipación son de elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de estadística (INE). Los datos se pueden consultar en el Anexo I de esta publicación.

3. Observatorio Vasco de la Juventud, 2013.

Efecto positivo de la vivienda protegida

Tal y como refleja el *Informe de evaluación de políticas de vivienda 2012*⁴, a pesar del complejo contexto generado por la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, la apuesta pública por la vivienda protegida ha logrado mantener en Euskadi un ritmo sostenido de producción y la compraventa de vivienda protegida se ha mantenido estable entre 2007 y 2012, lo que sin duda ha hecho posible el acceso a la vivienda de muchas personas jóvenes.

El efecto de la vivienda protegida en la emancipación explica que las diferencias entre la CAPV y la media del Estado se hayan acortado hasta alcanzar tasas de emancipación prácticamente idénticas a pesar de los menores costes de la vivienda libre en el resto del Estado.

En Euskadi en el periodo de 2007 a 2013 el peso de los pisos protegidos sobre el total de pisos escriturados es de 18,5 % frente al 10,2% del total de pisos escriturados en el conjunto del Estado.

Por territorios nos encontramos con una presencia muy fuerte en Álava de la vivienda protegida, que supone el 45 % del total de compraventas realizadas, y menor en Gipuzkoa (14,3 %) y Bizkaia (10,8 %).

En congruencia con este mayor peso de la vivienda protegida encontramos tasas más altas de emancipación juvenil en Álava, 46,8 % en 2013, que en Gipuzkoa (45,3 %), o Bizkaia (41,5 %)

A la vista de estos datos parece claro que del mantenimiento de las políticas públicas de vivienda dependerá que la juventud no tenga que enfrentarse con costes de acceso a un mercado libre que se encuentra lejos de ser accesible para la mayoría.

4. Informe de evaluación de políticas de vivienda 2012. Observatorio Vasco de la Vivienda, Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco. Disponible en <https://euskaidi.net/informacion/informe-de-evaluacion-de-politicas-de-vivienda-2012/r41-ovad03/es/>

[Consulta realizada el 25 de septiembre de 2014]

ANEXO I:

DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES



1. SALARIO MEDIO NETO MENSUAL DE LAS PERSONAS JÓVENES DE 18 A 34 AÑOS

en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	1.286	1.272	1.303	1.265	1.150
2008	1.394	1.379	1.413	1.371	1.200
2009	1.466	1.450	1.486	1.442	1.247
2010	1.464	1.449	1.485	1.441	1.257
2011	1.461	1.445	1.481	1.437	1.224
2012	1.441	1.426	1.461	1.418	1.192
2013	1.400	1.385	1.419	1.378	1.161
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	1.138	1.125	1.153	1.134	1.025
2008	1.248	1.234	1.265	1.228	1.102
2009	1.334	1.320	1.353	1.313	1.151
2010	1.329	1.314	1.347	1.307	1.154
2011	1.281	1.267	1.298	1.260	1.126
2012	1.281	1.267	1.299	1.261	1.079
2013	1.266	1.252	1.283	1.245	1.072
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	1.435	1.433	1.454	1.425	1.236
2008	1.533	1.517	1.540	1.509	1.305
2009	1.595	1.578	1.617	1.569	1.355
2010	1.608	1.590	1.597	1.582	1.353
2011	1.617	1.599	1.639	1.591	1.348
2012	1.595	1.578	1.617	1.569	1.320
2013	1.533	1.516	1.554	1.508	1.286
18-24 AÑOS					
2007	1.007	1.022	1.021	1.017	890
2008	1.041	1.030	1.056	1.025	919
2009	1.020	1.009	1.034	1.004	904
2010	1.053	1.057	1.067	1.052	914
2011	827	818	838	814	709
2012	809	824	820	820	706
2013	821	812	832	808	706
25- 29 AÑOS					
2007	1.296	1.282	1.314	1.275	1.138
2008	1.361	1.347	1.380	1.339	1.183
2009	1.398	1.398	1.417	1.391	1.235
2010	1.392	1.377	1.411	1.370	1.201
2011	1.348	1.333	1.366	1.326	1.181
2012	1.341	1.326	1.359	1.319	1.157
2013	1.360	1.345	1.379	1.338	1.157
30-34 AÑOS					
2007	1.505	1.489	1.526	1.481	1.309
2008	1.588	1.570	1.609	1.562	1.372
2009	1.630	1.642	1.652	1.633	1.426
2010	1.646	1.628	1.669	1.619	1.427
2011	1.612	1.595	1.634	1.586	1.400
2012	1.618	1.601	1.640	1.592	1.393
2013	1.642	1.624	1.664	1.615	1.393

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral, la Encuesta de Estructura Salarial y la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística.

2. TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS Y PLAZOS DE AMORTIZACIÓN

Evolución 2007-2013

AÑOS	Tipo de interés préstamos hipotecarios	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2007	5,24%	336
2008	5,86%	321
2009	3,44%	292
2010	2,77%	301
2011	3,38%	297
2012	3,42%	279
2013	3,35%	267

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

3. PRECIO MEDIO DE VENTA POR m² DE VIVIENDA LIBRE
 en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros por metro cuadrado construido)
 Evolución 2007-2013

TOTAL VIVIENDAS LIBRES (PISOS Y UNIFAMILIARES)*

AÑOS	CAPV			ESPAÑA*
	TOTAL	Álava	Bizkaia	
2007	3.132	2.480	3.224	3.280 1.940
2008	3.008	2.365	3.103	3.192 1.916
2009	2.796	2.046	2.917	3.048 1.828
2010	2.896	1.949	3.010	3.253 1.786
2011	2.779	2.018	2.959	2.893 1.637
2012	2.532	2.014	2.584	2.738 1.417
2013	2.353	1.753	2.299	2.696 1.301

* Valores estimados a partir de una media ponderada, según el número de inmuebles, entre el precio medio de los pisos libres y el de las viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

TOTAL PISOS LIBRES (NUEVOS Y USADOS)

AÑOS	CAPV			ESPAÑA
	TOTAL	Álava	Bizkaia	
2007	3.196	2.644	3.272	3.306 2.095
2008	3.089	2.601	3.125	3.266 2.068
2009	2.838	2.147	2.932	3.068 1.966
2010	2.942	2.013	3.043	3.287 1.925
2011	2.836	2.114	3.002	2.931 1.766
2012	2.572	2.073	2.624	2.758 1.495
2013	2.404	1.839	2.333	2.738 1.365

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISOS LIBRES NUEVOS

AÑOS	CAPV			ESPAÑA
	TOTAL	Álava*	Bizkaia*	
2007	3.147	2.569	3.217	3.312 2.050
2008	3.085	2.713	3.064	3.307 2.079
2009	2.919	2.058	2.946	3.359 2.032
2010	2.866	1.888	2.976	3.707 1.988
2011	3.052	2.191	3.378	3.167 1.982
2012	2.843	2.383	2.833	3.113 1.741
2013	2.928	2.373	2.629	3.351 1.624

* Valores estimados a partir de la diferencia ponderada, por el número de inmuebles, entre el precio medio de los pisos y el precio medio de los pisos de segunda mano.

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISOS LIBRES DE SEGUNDA MANO

AÑOS	CAPV			ESPAÑA
	TOTAL	Álava	Bizkaia	
2007	3.221	2.688	3.298	3.302
2008	3.093	2.488	3.168	3.228
2009	2.783	2.237	2.922	2.817
2010	2.978	2.167	3.068	3.101
2011	2.730	2.053	2.844	2.800
2012	2.431	1.812	2.524	2.541
2013	2.254	1.660	2.237	2.524

Fuente: Colegio General del Notariado.

TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES (NUEVAS Y USADAS)

AÑOS	CAPV			ESPAÑA
	TOTAL	Álava	Bizkaia	
2007	2.084	1.662	2.263	2.496
2008	2.020	1.453	2.693	2.063
2009	1.977	1.379	2.521	2.327
2010	1.764	1.134	2.140	1.960
2011	1.621	1.153	2.033	1.620
2012	1.706	1.459	1.694	2.062
2013	1.405	938	1.630	1.619

Fuente: Colegio General del Notariado.

4. PRECIO MEDIO TOTAL DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE

en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros). Evolución 2007-2013

TOTAL VIVIENDAS LIBRES (PISOS Y UNIFAMILIARES) *

AÑOS	PAÍS VASCO			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
2007	279.702	262.041	276.411	292.479	190.698
2008	266.429	238.225	266.683	280.464	189.655
2009	247.077	205.915	248.459	267.851	184.373
2010	248.686	184.233	253.342	275.832	183.146
2011	250.341	205.285	256.367	262.178	168.554
2012	223.416	204.526	222.926	233.719	149.949
2013	206.609	176.170	200.020	228.052	138.326

* Valores estimados a partir de una media ponderada, según el número de inmuebles, entre el precio medio de los pisos libres y el de las viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

TOTAL PISOS LIBRES (NUEVOS Y USADOS)

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
2007	270.394	246.176	268.696	281.622	180.615
2008	260.415	239.943	257.767	273.116	180.525
2009	239.267	195.006	238.566	261.568	175.882
2010	242.537	176.232	246.044	270.799	175.266
2011	243.468	195.274	249.521	255.202	160.500
2012	216.761	194.186	217.489	226.012	140.122
2013	201.413	165.992	194.545	224.208	126.925

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISOS LIBRES DE OBRA NUEVA

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava*	Bizkaia*		
2007	299.163	255.444	289.704	307.016	182.727
2008	277.793	256.050	271.972	290.365	183.141
2009	258.277	184.441	250.570	296.124	183.206
2010	249.233	163.540	258.631	315.054	182.214
2011	288.443	215.069	294.116	301.632	180.210
2012	256.994	232.574	249.850	260.890	167.022
2013	252.751	214.037	225.139	279.054	157.600

* Valores estimados a partir de la diferencia ponderada, por el número de inmuebles, entre el precio medio de los pisos y el precio medio de los pisos de segunda mano.

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISOS LIBRES DE SEGUNDA MANO

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
2007	258.332	240.709	258.951	263.633	178.847
2008	247.630	223.743	247.503	257.148	176.962
2009	227.255	205.656	229.867	231.751	169.145
2010	239.607	191.799	241.441	251.296	171.332
2011	224.216	179.302	230.749	229.432	151.943
2012	197.883	162.072	202.082	204.666	130.781
2013	187.303	149.920	184.630	205.074	121.443

Fuente: Colegio General del Notariado.

TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES (NUEVAS Y USADAS)

AÑOS	PAÍS VASCO			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
2007	431.320	341.235	430.263	616.628	225.616
2008	339.535	231.550	438.529	392.818	222.910
2009	399.010	277.439	497.388	495.005	217.866
2010	401.698	286.310	445.816	468.444	214.229
2011	389.737	294.736	403.883	499.059	199.110
2012	361.687	303.437	344.408	491.847	191.196
2013	303.896	273.336	308.020	325.633	183.770

Fuente: Colegio General del Notariado.

5. ALQUILER MEDIO MENSUAL DE LA VIVIENDA LIBRE

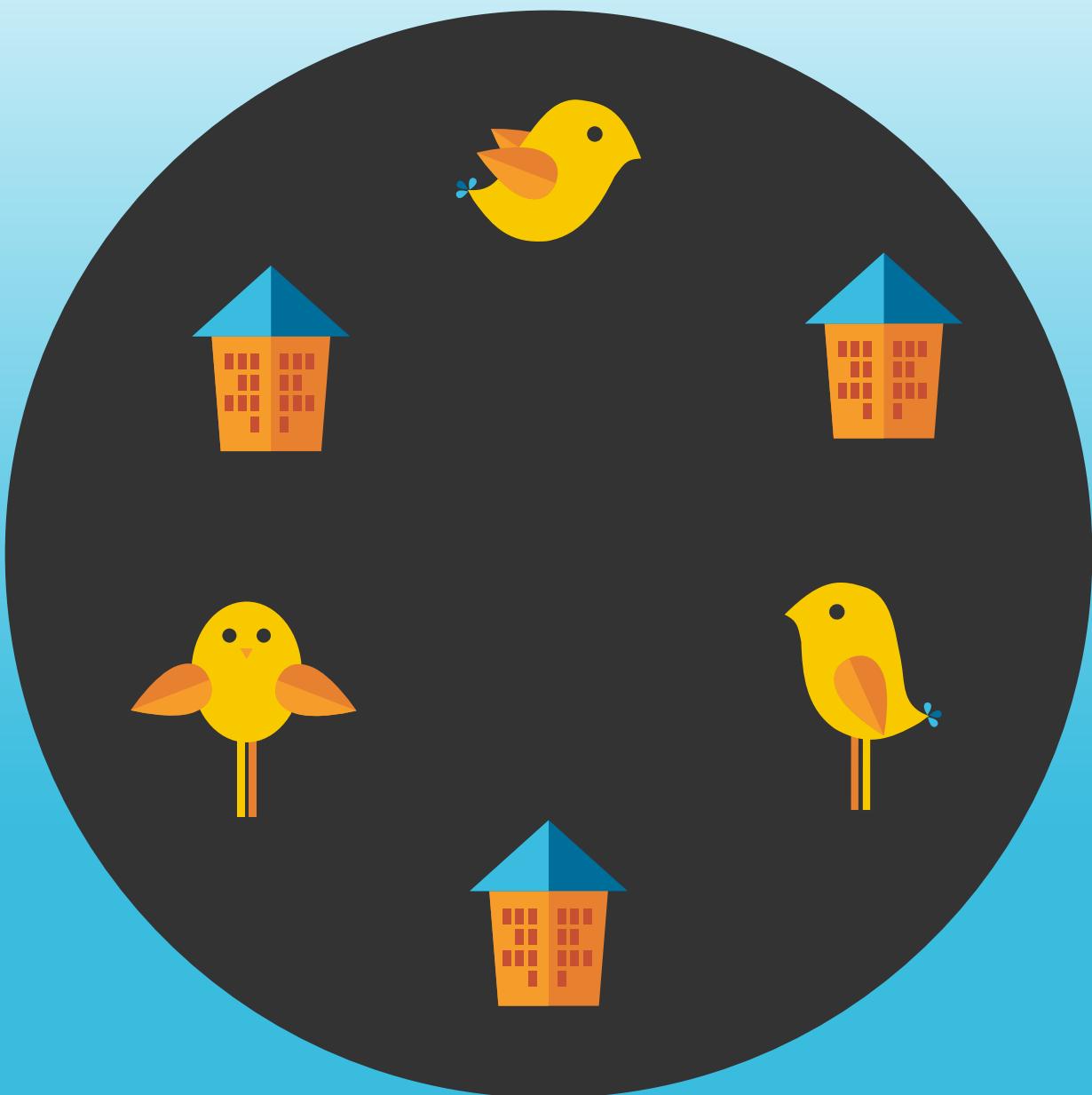
en la CAPV y sus territorios históricos y España (euros). Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	890	909	901	875	759
2008	969	895	1087	969	733
2009	875	837	941	881	690
2010	922	828	1005	924	649
2011	896	831	994	882	608
2012	856	790	880	866	584
2013	825	744	822	839	554

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda y elaboración propia a partir de Informe de la Vivienda en Alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es.

ANEXO II

OTROS DATOS DE CONTEXTO



1. TASAS DE EMANCIPACIÓN

en la CAPV y sus territorios históricos y España. Evolución 2007-2013

AÑOS	CAPV			ESPAÑA	
	TOTAL	Álava	Bizkaia		
TOTAL 18-34 AÑOS					
2007	40,9%	37,6%	40,8%	42,4%	44,4%
2008	41,2%	35,7%	40,3%	45,2%	44,5%
2009	42,0%	36,4%	42,4%	44,1%	45,9%
2010	43,7%	48,3%	42,6%	43,2%	45,8%
2011	45,3%	45,9%	44,6%	46,3%	45,5%
2012	44,4%	43,5%	43,5%	46,3%	44,2%
2013	43,5%	46,8%	41,5%	45,3%	43,7%
MUJERES 18-34 AÑOS					
2007	44,5%	38,6%	44,1%	38,2%	49,3%
2008	44,4%	41,4%	43,4%	35,1%	48,6%
2009	47,1%	43,2%	46,6%	35,2%	50,6%
2010	49,1%	54,0%	48,1%	33,2%	50,7%
2011	51,0%	52,5%	50,4%	32,9%	51,1%
2012	49,0%	48,2%	48,4%	31,1%	49,3%
2013	46,7%	51,2%	44,0%	29,2%	49,1%
HOMBRES 18-34 AÑOS					
2007	37,5%	36,7%	37,8%	37,4%	39,8%
2008	38,1%	30,4%	37,4%	42,8%	40,7%
2009	37,2%	30,1%	38,4%	38,5%	41,4%
2010	38,5%	42,7%	37,6%	38,0%	41,0%
2011	39,9%	39,5%	39,0%	41,6%	40,1%
2012	40,0%	39,0%	38,8%	42,4%	39,3%
2013	40,3%	42,7%	39,1%	41,3%	38,4%
18-24 AÑOS*					
2007	8,2%	—	—	—	12,6%
2008	8,6%	—	—	—	11,4%
2009	9,5%	—	—	—	11,7%
2010	9,0%	—	—	—	10,9%
2011	9,4%	—	—	—	10,0%
2012	9,4%	—	—	—	9,7%
2013	7,0%	—	—	—	9,1%
25-29 AÑOS*					
2007	36,0%	—	—	—	45,3%
2008	37,6%	—	—	—	45,8%
2009	39,0%	—	—	—	46,9%
2010	43,0%	—	—	—	46,5%
2011	46,2%	—	—	—	46,9%
2012	44,3%	—	—	—	44,7%
2013	43,5%	—	—	—	45,3%
30-34 AÑOS*					
2007	72,0%	—	—	—	73,3%
2008	70,4%	—	—	—	73,4%
2009	69,7%	—	—	—	75,1%
2010	70,9%	—	—	—	75,6%
2011	72,9%	—	—	—	75,6%
2012	72,5%	—	—	—	74,6%
2013	74,2%	—	—	—	74,2%

* El tamaño muestral no permite tabulaciones cruzadas por las variables territorio histórico y edad

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE)

2. COMPROVENTAS ESCRITURADAS ANTE NOTARIO: VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

en la CAPV y sus territorios históricos y España. Evolución 2007-2013

AÑOS	Total viviendas escrituradas*	Total pisos	Pisos libres	Pisos protegidos	% pisos protegidos / total pisos	%/total protegidos Euskadi
CAPV						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100,0
2008	21.382	20.043	16.274	3.769	18,8	100,0
2009	18.285	17.551	14.279	3.272	18,6	100,0
2010	24.019	23.248	19.186	4.062	17,5	100,0
2011	18.793	18.103	13.995	4.108	22,7	100,0
2012	15.398	14.854	11.302	3.552	23,9	100,0
2013	10.948	10.466	9.026	1.440	13,8	100,0
2007-2013	136.007	130.098	106.037	24.061	18,5	100,0
Álava						
2007	4.678	4.184	2.466	1.718	41,1	44,5
2008	4.124	3.591	2.070	1.521	42,4	40,4
2009	3.897	3.595	1.980	1.615	44,9	49,4
2010	5.722	5.504	2.781	2.723	49,5	67,0
2011	3.509	3.308	1.796	1.512	45,7	36,8
2012	3.485	3.317	1.607	1.710	51,6	48,1
2013	1.747	1.630	1.117	513	31,5	35,6
2007-2013	27.162	25.129	13.817	11.312	45,0	47,0
Bizkaia						
2007	14.182	13.575	12.105	1.470	10,8	38,1
2008	10.785	10.313	9.097	1.216	11,8	32,3
2009	8.725	8.423	7.599	824	9,8	25,2
2010	11.883	11.483	10.550	933	8,1	23,0
2011	9.139	8.784	7.649	1.135	12,9	27,6
2012	7.023	6.763	5.810	953	14,1	26,8
2013	5.516	5.272	4.813	459	8,7	31,9
2007-2013	67.253	64.613	57.623	6.990	10,8	29,1
Gipuzkoa						
2007	8.322	8.074	7.404	670	8,3	17,4
2008	6.473	6.139	5.107	1.032	16,8	27,4
2009	5.663	5.533	4.700	833	15,1	25,5
2010	6.414	6.261	5.855	406	6,5	10,0
2011	6.145	6.011	4.550	1.461	24,3	35,6
2012	4.890	4.774	3.885	889	18,6	25,0
2013	3.686	3.564	3.097	467	13,1	32,4
2007-2013	41.593	40.356	34.598	5.758	14,3	23,9
ESPAÑA						
2007	853.568	675.187	617.760	57.427	8,5	—
2008	564.838	453.734	404.652	49.082	10,8	—
2009	463.800	379.128	334.007	45.121	11,9	—
2010	497.800	405.842	362.750	43.092	10,6	—
2011	356.666	290.112	252.491	37.621	13,0	—
2012	370.005	305.426	271.036	34.390	11,3	—
2013	303.340	245.283	231.410	13.873	5,7	—
2007-2013	3.410.017	2.754.712	2.474.106	280.606	10,2	—

* El total de compraventas escrituradas incluye pisos y viviendas unifamiliares. En estas últimas no se pueden distinguir las viviendas libres de las protegidas, por lo que para el cálculo del porcentaje de vivienda protegida se utiliza como base el número de pisos escriturados.

ANEXO III

OBSERVACIONES METODOLÓGICAS



El cuerpo principal del estudio es la relación de indicadores sobre la evolución reciente de la capacidad económica para acceder al mercado de la vivienda de la población joven en el País Vasco y su comparación con España. Pero, tal y como se ha subrayado, tal ejercicio requiere de un trabajo metodológico previo de combinar distintas fuentes realizando explotaciones a medida, tomando algunas determinaciones teóricas y metodológicas, para obtener los datos sobre los que se construyen los indicadores.

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 estimados los costes de la compra de una vivienda 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.

A continuación se detallan las fuentes y datos utilizados.

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 el que realmente se declara a efectos tributarios. La estadística del Colegio General de Notarios 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 ocasiones se ha estimado el valor medio de algunas tipologías para la CAPV y sus territorios históricos no publicadas directamente a partir de la diferencia entre medias.

DATO: Número de compraventas de vivienda escrituradas, distinguiendo entre pisos libres y protegidos.

Encuesta de Oferta Inmobiliaria – Observatorio Vasco de la Vivienda

Dato: Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en el País Vasco.

Observaciones: Resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria.

Informe de la vivienda en alquiler en España – Fotocasa.es

DATO: Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.

Observaciones: Precio de oferta de las viviendas de segunda mano publicadas en el portal Fotocasa.es, tanto por particulares como por empresas. Se excluyen los apartamentos, dúplex, lofts y las viviendas unifamiliares. El informe sólo publica el precio medio de alquiler por metro cuadrado. Para transformarlo en

euros totales al mes, se aplica la superficie de las viviendas principales en alquiler del Censo de Población y Viviendas de 2011 (78,23 metros para el conjunto de España).

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.

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 el 2013, al no existir todavía el Anuario correspondiente, se ha usado la media de las cuatro ediciones trimestrales de la Estadística Registral Inmobiliaria de ese año.

Estadística 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 de 2010 (ver el siguiente epígrafe).

Encuesta de Estructura Salarial (EES) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Coste salarial total

Observaciones: La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad y sexo. La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (la última de 2010) y de encuestas anuales en los años intermedios, 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 2013, al no estar disponible todavía la edición correspondiente, se han usado los mismos valores que en el 2012.

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

Para el cómputo del salario medio del conjunto de la población joven de 18 a 34 años se han 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.

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 los y las asalariados 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”⁵. Para cada edición de la EU-SILC (2007-2013), 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 asignarle el coeficiente de conversión a euros netos que le corresponde según el decil de renta monetaria o cuasi monetaria de la EU-SILC.

5. Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de condiciones de Vida. Metodología. Madrid: 2011, p. 46.

Disponible en: http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf [consulta realizada el 15 de agosto de 2014].

Encuesta de Población Activa (EPA) – Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Personas emancipadas de 18 a 34 años.

Observaciones: Se consideran emancipadas las personas que constan como “persona de referencia”, “cónyuge o pareja de la persona de referencia” y “personas sin parentesco con la persona de referencia” en la EPA. Se ha usado la versión de la EPA que el INE ha publicado en el 2014 y que ha supuesto revisar la serie anterior desde 2002 hasta 2013.

Para los territorios históricos de la CAPV, se ha usado la misma proporción de “personas sin parentesco” que la del conjunto de la comunidad.



www.observatoriojuventud.euskadi.eus

