

# 2019



## El coste de la emancipación residencial en Euskadi

*Euskadi, auzolana, bien común*



**EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO**

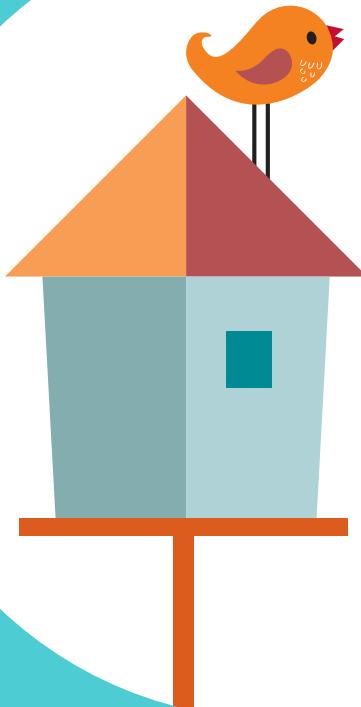
BERDINTASUN, JUSTIZIA  
ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,  
JUSTICIA Y POLÍTICAS SOCIALES



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

# 2019



## El coste de la emancipación residencial en Euskadi



**Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia**  
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2021



**Edición:**

1ª, enero 2021

**Tirada:**

40 ejemplares

**Internet:**

[www.euskadi.eus](http://www.euskadi.eus)

**Autor:**

Joffre López Oller

**Coordinación:**

Observatorio Vasco de la Juventud

**Edita:**

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Donostia-San Sebastián, 1. 01010 Vitoria-Gasteiz

**Diseño:**

Bell

**Maquetación:**

Dirección de Gabinete y Comunicación

Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales

**Impresión:**

Servicio de Imprenta y Reprografía del Gobierno Vasco

**D.L.:** LG G 50-2021

**ISBN:** 978-84-457-3578-7



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](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

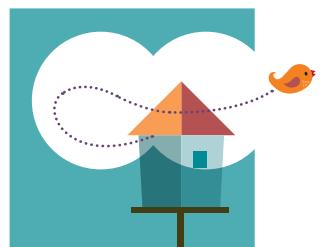
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre
5. Superficie máxima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

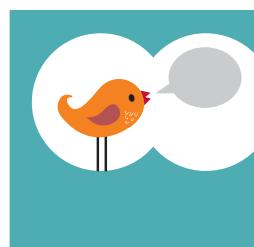
#### DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

### Anexo II:

#### FUENTES DE LOS DATOS Y 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 2007-2019), 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 tipo o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o con los importes medios de las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en el registro de fianzas del Gobierno Vasco ese año. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.



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



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

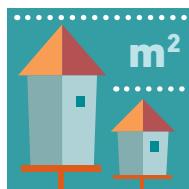


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler** de una vivienda libre expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar en solitario la compra o el alquiler de una vivienda, de acuerdo a los precios medios de los contratos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

Estos ocho indicadores 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 media de las viviendas que se alquilan.



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



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

## 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 un piso protegido en alquiler** muestra el porcentaje del salario medio neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago en solitario de la renta de alquiler de un piso protegido.

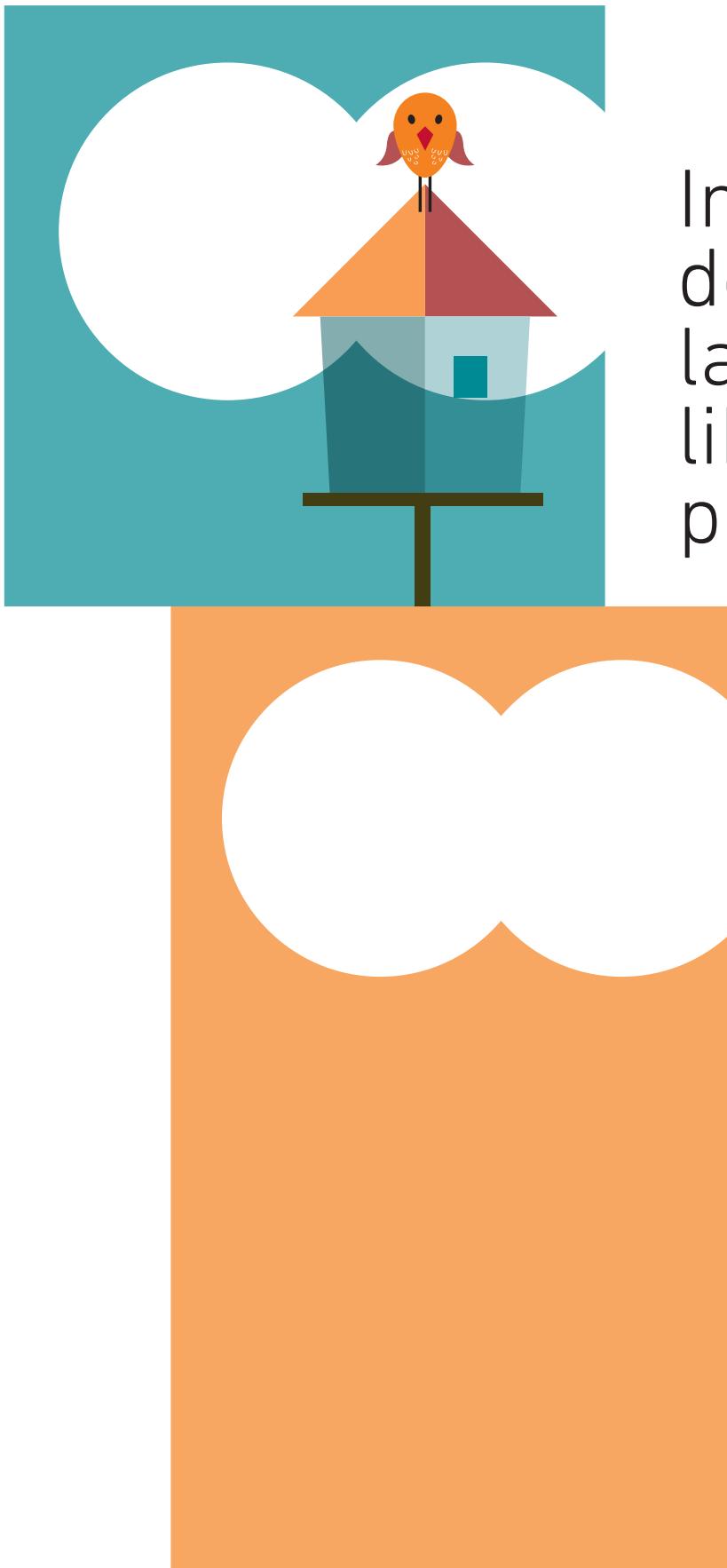
## Otros datos

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



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 **55,1 %**
- 

2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre **115.099 €**
- 

3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra **96.335 €**
- 

4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre **83,7 %**
- 

5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre **47,9 m<sup>2</sup>**
- 

6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra **42,5 m<sup>2</sup>**

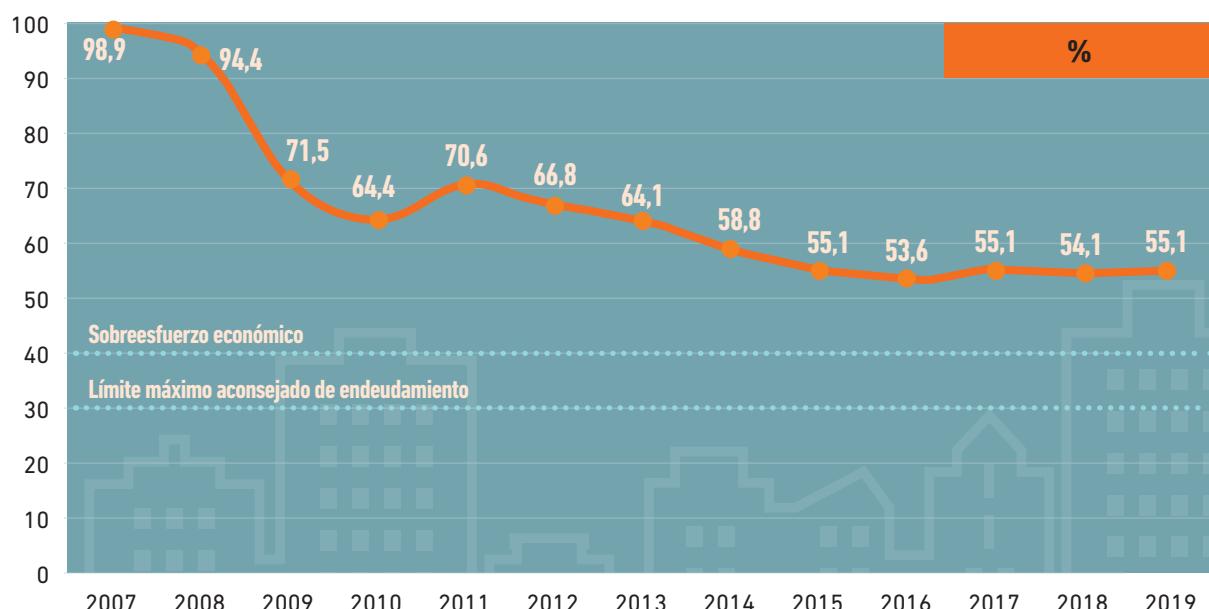
## 1

## ■ 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	54,1	44,6	52,4	60,4
2019	55,1	46,1	52,7	61,9

**Tabla 1.1.** Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según sexo (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007 111,8	105,9	109,0	117,3
	2008 105,7	95,6	104,4	113,1
	2009 77,5	65,3	76,9	85,4
	2010 69,6	52,1	69,9	78,5
	2011 78,5	65,1	79,3	83,6
	2012 74,3	68,8	73,1	79,0
	2013 67,8	58,4	64,8	76,1
	2014 63,7	54,8	61,1	71,2
	2015 60,2	51,2	58,7	65,3
	2016 59,7	45,6	58,1	67,9
	2017 60,6	47,5	57,3	71,3
	2018 60,0	48,4	58,0	67,0
<b>Hombres 18-34 años</b>	2019 61,1	49,7	58,5	68,6
	2007 88,6	83,1	86,4	93,3
	2008 85,8	77,6	85,6	91,8
	2009 65,4	55,1	64,9	72,1
	2010 58,6	43,9	58,9	66,1
	2011 63,4	52,6	64,1	67,5
	2012 59,5	55,1	58,6	63,3
	2013 59,6	51,4	56,9	66,9
	2014 53,6	46,1	51,4	59,9
	2015 49,6	42,2	48,5	53,9
	2016 50,0	38,1	48,6	56,8
	2017 51,0	40,0	48,3	60,0
	2018 50,9	40,4	49,2	56,8
	2019 51,7	43,2	49,5	58,1

**Tabla 1.2.** Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad, según grupos de edad (%/salario neto)

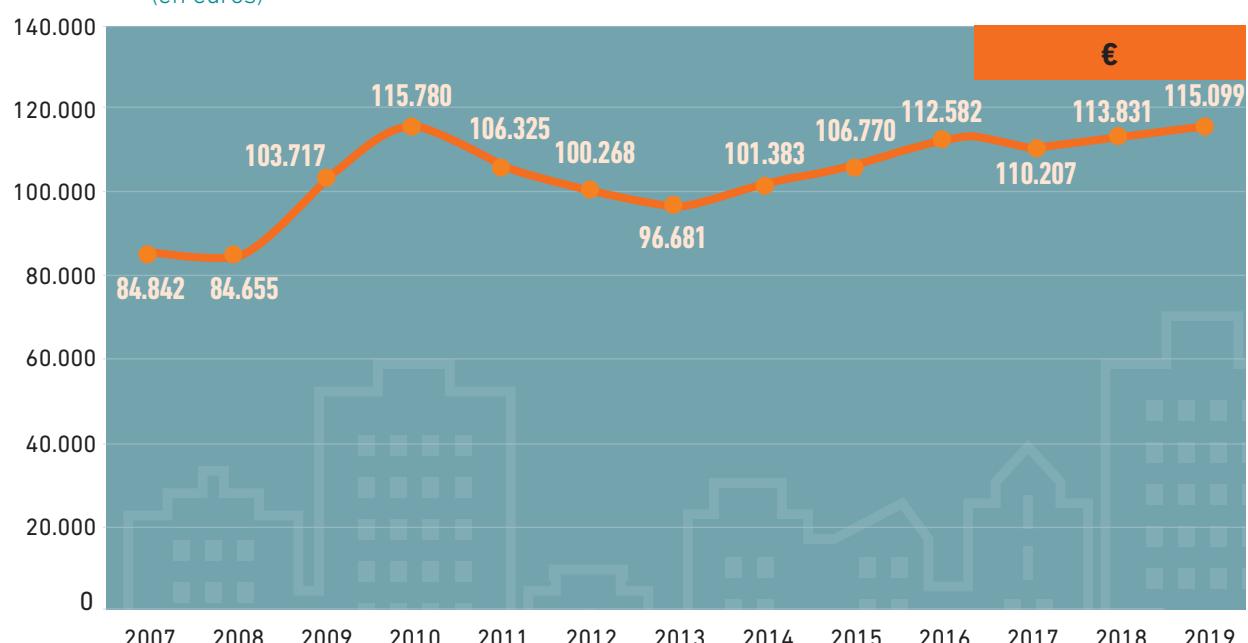
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	123,1	116,6	123,1
	2008	126,4	114,3	124,8
	2009	97,9	82,5	97,1
	2010	84,6	63,4	86,7
	2011	103,8	86,1	104,9
	2012	100,6	93,1	99,0
	2013	97,3	83,8	92,9
	2014	85,9	73,9	82,4
	2015	78,5	66,7	80,2
	2016	79,5	60,7	77,3
25-29 años	2017	80,4	63,1	76,1
	2018	78,5	62,1	76,0
	2019	79,2	63,9	75,8
	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
	2011	75,3	62,4	76,0
	2012	72,4	67,0	71,2
	2013	70,0	60,3	66,9
30-34 años	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	57,6	47,6	55,8
	2019	58,8	49,2	56,3
	2007	84,5	80,0	82,4
	2008	82,9	74,9	81,8
	2009	62,5	52,6	62,0
	2010	55,9	41,9	58,0

## 2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

### DEFINICIÓN:

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

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



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	113.831	109.329	114.595	114.725
2019	115.099	110.547	115.872	116.003

**Tabla 2.1.** Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según sexo (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres</b>	2007	75.072	74.253	76.102
	2008	75.610	74.784	76.647
	2009	95.596	94.552	96.907
	2010	107.190	106.020	108.660
	2011	95.657	94.613	96.969
	2012	90.194	89.210	91.431
	2013	91.407	90.410	92.661
	2014	93.572	93.740	94.207
	2015	97.772	97.948	98.436
	2016	101.146	101.328	101.833
<b>Hombres</b>	2017	100.314	100.495	100.995
	2018	102.675	100.806	103.365
	2019	103.819	102.525	104.516
	2007	94.685	94.545	95.983
	2008	93.112	92.096	93.487
	2009	113.337	112.100	114.891
	2010	127.285	125.896	129.031
	2011	118.404	117.112	120.028
	2012	112.666	111.437	114.212
	2013	103.942	102.807	105.367
	2014	111.211	111.411	111.966
	2015	118.480	118.694	119.285
<b>18-34 años</b>	2016	120.911	121.129	121.732
	2017	119.103	119.318	119.912
	2018	121.059	120.793	121.873
	2019	122.675	117.824	123.499

**Tabla 2.2.** Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre, según grupos de edad (en euros)

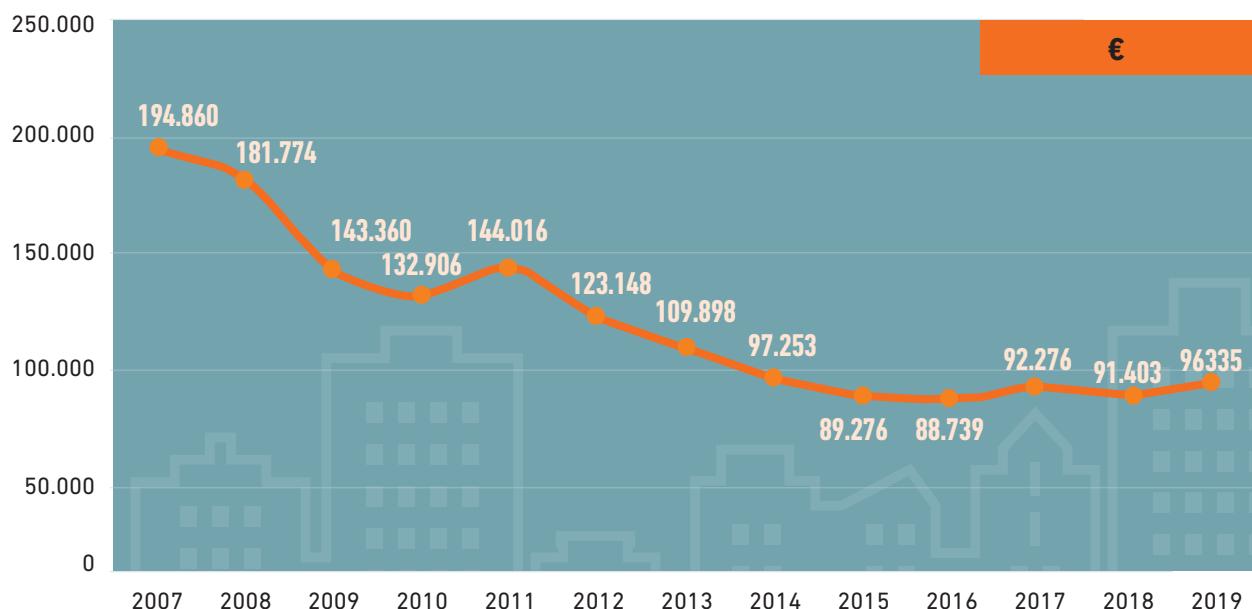
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	68.182	67.437	67.383
	2008	63.233	62.543	64.101
	2009	75.720	74.893	76.758
	2010	88.151	87.189	87.665
	2011	72.324	71.535	73.316
	2012	66.614	65.887	67.528
	2013	63.716	63.021	64.590
	2014	69.369	69.494	69.840
	2015	74.962	75.097	72.086
	2016	75.961	76.098	76.477
	2017	75.553	75.689	76.066
	2018	78.443	78.539	78.970
25-29 años	2019	80.064	79.680	80.602
	2007	85.533	84.600	86.706
	2008	82.681	81.778	83.815
	2009	102.889	101.766	104.300
	2010	114.237	112.990	115.804
	2011	99.772	98.683	101.140
	2012	92.600	91.589	93.870
	2013	88.523	87.557	89.737
	2014	94.813	94.984	95.457
	2015	100.489	100.670	101.171
	2016	102.234	102.418	102.928
	2017	100.404	100.585	101.086
30-34 años	2018	106.811	102.588	107.529
	2019	107.859	103.594	108.584
	2007	99.329	98.245	100.691
	2008	96.425	95.373	97.748
	2009	118.679	117.383	120.306
	2010	133.520	132.063	130.972
	2011	119.436	118.132	121.074
	2012	112.340	111.114	113.881
	2013	107.181	106.011	108.651
	2014	113.945	114.150	114.718
	2015	118.696	118.910	119.502
	2016	120.404	120.621	121.222
	2017	118.003	118.216	118.805
	2018	122.182	117.350	123.003
	2019	123.649	118.760	124.480

### 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 medio de venta 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	91.403	53.306	85.411	116.438
2019	96.335	59.215	87.804	123.366

**Tabla 3.1.** Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según sexo (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007	204.630	187.788	200.309
	2008	190.820	163.440	190.037
	2009	151.482	111.363	151.552
	2010	141.495	78.213	144.681
	2011	154.684	110.672	159.399
	2012	133.222	115.317	131.494
	2013	115.172	85.668	107.337
	2014	105.064	77.557	97.731
	2015	98.274	69.138	94.331
	2016	100.175	52.639	95.334
	2017	102.169	58.697	92.034
	2018	102.559	61.829	96.641
	2019	107.615	67.237	99.159
<b>Hombres 18-34 años</b>	2007	185.017	167.495	180.428
	2008	173.318	146.129	173.196
	2009	133.740	93.815	133.568
	2010	121.400	58.337	124.310
	2011	131.937	88.173	136.339
	2012	110.750	93.090	108.714
	2013	102.637	73.270	94.631
	2014	87.425	59.886	79.972
	2015	77.566	48.392	73.482
	2016	80.411	32.839	75.435
	2017	83.380	39.874	73.118
	2018	84.174	41.842	78.134
	2019	88.759	51.938	80.177

**Tabla. 3.2.** Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra, según grupos de edad (en euros)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	211.520	194.603	225.395
	2008	203.196	175.681	202.583
	2009	171.357	131.022	171.701
	2010	160.535	97.044	165.676
	2011	178.017	133.750	183.051
	2012	156.802	138.639	155.397
	2013	142.863	113.056	135.408
	2014	129.266	101.803	122.097
	2015	121.084	91.989	120.681
	2016	125.360	77.869	120.690
	2017	126.930	83.502	116.964
	2018	126.790	84.096	121.036
	2019	131.370	90.083	123.074
25-29 años	2007	194.168	177.441	189.705
	2008	183.749	156.446	182.869
	2009	144.188	104.149	144.159
	2010	134.448	71.243	137.537
	2011	150.569	106.602	155.228
	2012	130.816	112.937	129.056
	2013	118.056	88.520	110.261
	2014	103.823	76.314	96.481
	2015	95.557	66.416	91.596
	2016	99.087	51.549	94.239
	2017	102.078	58.606	91.943
	2018	98.422	60.047	92.477
30-34 años	2007	180.373	163.796	175.720
	2008	170.004	142.852	168.936
	2009	128.398	88.532	128.153
	2010	115.165	52.170	122.369
	2011	130.905	87.153	135.294
	2012	111.076	93.412	109.045
	2013	99.399	70.067	91.348
	2014	84.691	57.148	77.219
	2015	77.351	48.176	73.265
	2016	80.917	33.346	75.945
	2017	84.479	40.975	74.225
	2018	83.052	45.285	77.003
	2019	87.785	51.003	79.196

## 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	80,3	48,8	74,5	101,5
2019	83,7	53,6	75,8	106,3

**Tabla 4.1.** Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según sexo (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007 272,6	252,9	263,2	290,8
	2008 252,4	218,5	247,9	277,0
	2009 158,5	117,8	156,4	184,8
	2010 132,0	73,8	133,1	161,5
	2011 161,7	117,0	164,4	178,6
	2012 147,7	129,3	143,8	163,4
	2013 126,0	94,8	115,8	153,6
	2014 112,3	82,7	103,7	137,2
	2015 100,5	70,6	95,8	117,7
	2016 99,0	51,9	93,6	126,5
	2017 101,8	58,4	91,1	137,6
	2018 99,9	61,3	93,5	123,4
	2019 103,7	65,6	94,9	128,8
<b>Hombres 18-34 años</b>	2007 195,4	177,2	188,0	211,0
	2008 186,1	158,7	185,3	206,1
	2009 118,0	83,7	116,3	140,2
	2010 95,4	46,3	96,3	120,2
	2011 111,4	75,3	113,6	125,0
	2012 98,3	83,5	95,2	110,8
	2013 98,7	71,3	89,8	123,0
	2014 78,6	53,8	71,4	99,6
	2015 65,5	40,8	61,6	79,7
	2016 66,5	27,1	62,0	89,5
	2017 70,0	33,4	61,0	100,1
	2018 69,5	34,6	64,1	89,5
	2019 72,4	44,1	64,9	93,6

**Tabla. 4.2.** Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre, según grupos de edad (%/salario neto)

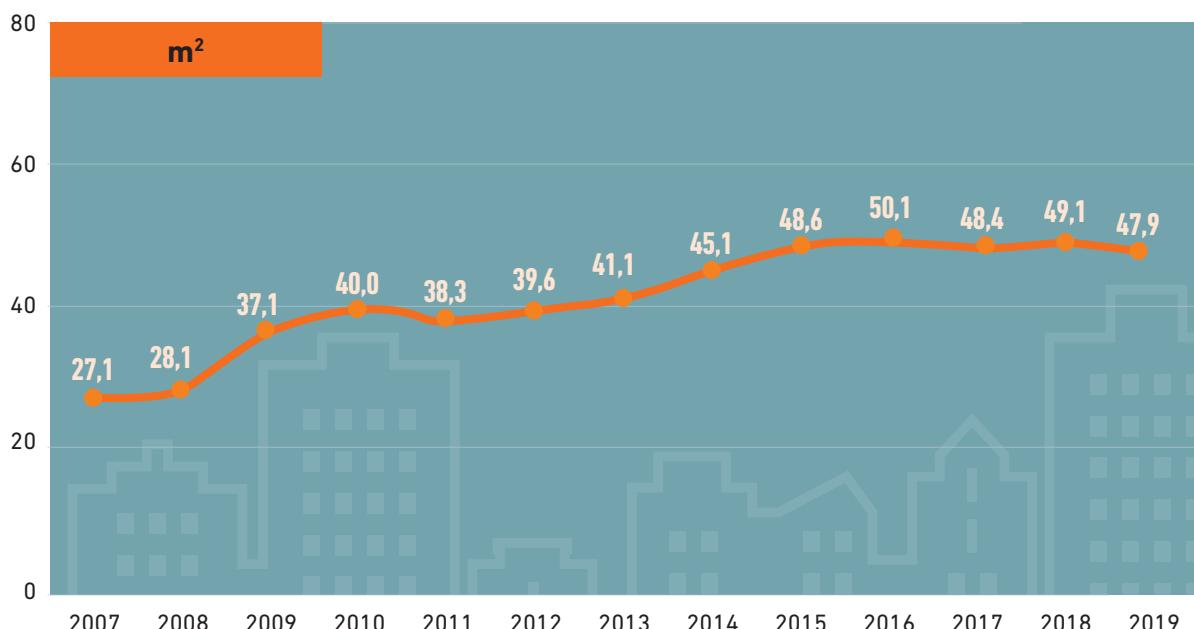
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	310,2	288,6	310,2
	2008	321,3	280,9	316,0
	2009	226,3	174,9	223,7
	2010	182,1	111,3	189,0
	2011	246,1	187,0	249,7
	2012	235,4	210,4	230,1
	2013	224,2	179,4	209,6
	2014	186,3	146,5	174,8
	2015	161,5	122,5	167,4
	2016	165,0	102,3	157,8
	2017	168,0	110,3	153,8
	2018	161,6	107,1	153,3
	2019	164,1	113,1	152,7
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	92,1	58,5	86,0
	2019	96,0	63,9	87,6
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	68,0	38,6	62,6
	2019	71,0	42,9	63,6

## 5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre

### DEFINICIÓN:

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

Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad en Euskadi (en m<sup>2</sup>)



Evolución de la superficie máxima tolerable de la vivienda en propiedad según territorio histórico (en m<sup>2</sup>)

	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	49,1	65,4	51,3	41,4
2019	47,9	63,8	50,3	40,4

**Tabla 5.1.** Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según sexo (en m<sup>2</sup>)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007	24,0	29,9	23,6	22,8
	2008	25,1	31,6	24,7	23,3
	2009	34,2	46,2	33,2	30,9
	2010	37,0	54,4	36,1	32,4
	2011	34,4	46,9	32,8	32,5
	2012	35,6	44,3	35,4	32,4
	2013	38,8	51,6	40,3	33,4
	2014	41,6	54,1	43,4	35,7
	2015	44,5	62,7	45,6	38,6
	2016	45,0	64,8	46,9	37,5
	2017	44,0	61,7	46,7	35,5
	2018	44,3	60,3	46,3	37,4
	2019	43,2	59,2	45,4	36,5
<b>Hombres 18-34 años</b>	2007	30,2	38,1	29,8	28,7
	2008	31,0	38,9	30,1	28,7
	2009	40,5	54,8	39,4	36,6
	2010	43,9	64,6	42,9	38,5
	2011	42,6	58,0	40,6	40,3
	2012	44,5	55,3	44,2	40,5
	2013	44,2	58,6	45,8	37,9
	2014	49,5	64,2	51,5	42,4
	2015	53,9	75,9	55,3	46,8
	2016	53,8	77,4	56,0	44,9
	2017	52,3	73,3	55,5	42,2
	2018	52,3	72,2	54,6	44,1
	2019	51,0	68,0	53,6	43,1

**Tabla 5.2.** Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre, según grupos de edad (en m<sup>2</sup>)

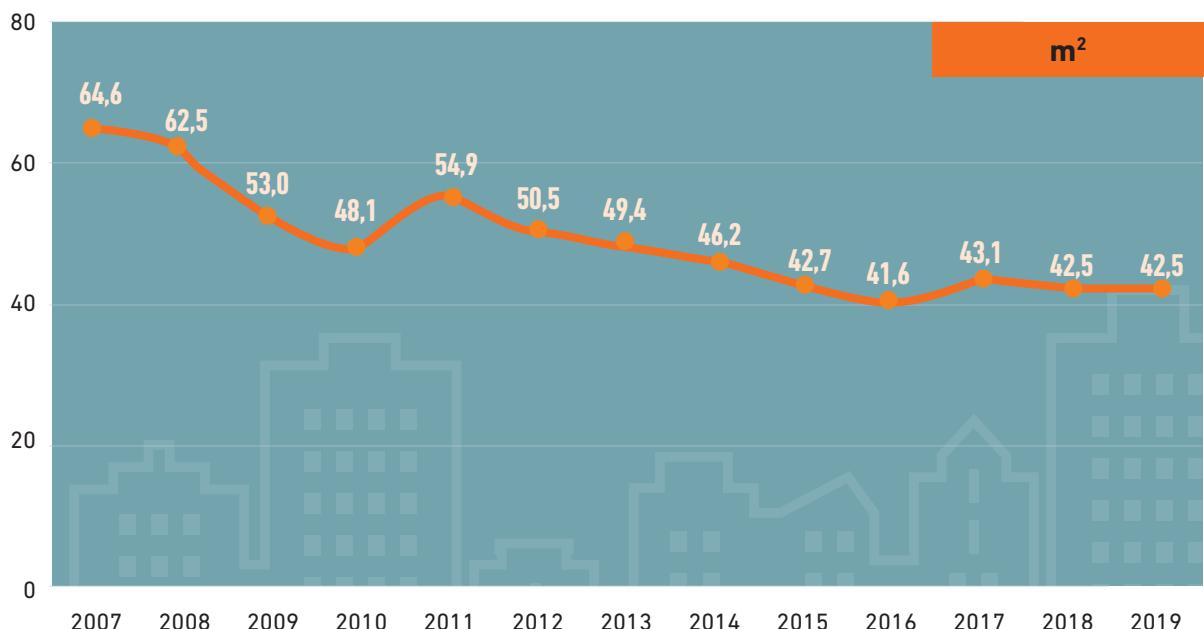
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	21,8	27,2	20,9
	2008	21,0	26,4	20,7
	2009	27,1	36,6	26,3
	2010	30,4	44,7	29,1
	2011	26,0	35,5	24,8
	2012	26,3	32,7	26,1
	2013	27,1	35,9	28,1
	2014	30,9	40,1	32,1
	2015	34,1	48,0	33,4
	2016	33,8	48,7	35,2
	2017	33,2	46,5	35,2
	2018	33,9	47,0	35,4
	2019	33,3	46,0	35,0
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	46,1	61,3	48,2
	2019	44,9	59,8	47,1
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	52,7	70,2	55,1
	2019	51,4	68,5	54,0

## 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 m<sup>2</sup>)



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 m<sup>2</sup>)

	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	42,5	40,8	41,3	42,8
2019	42,5	41,0	40,2	44,2

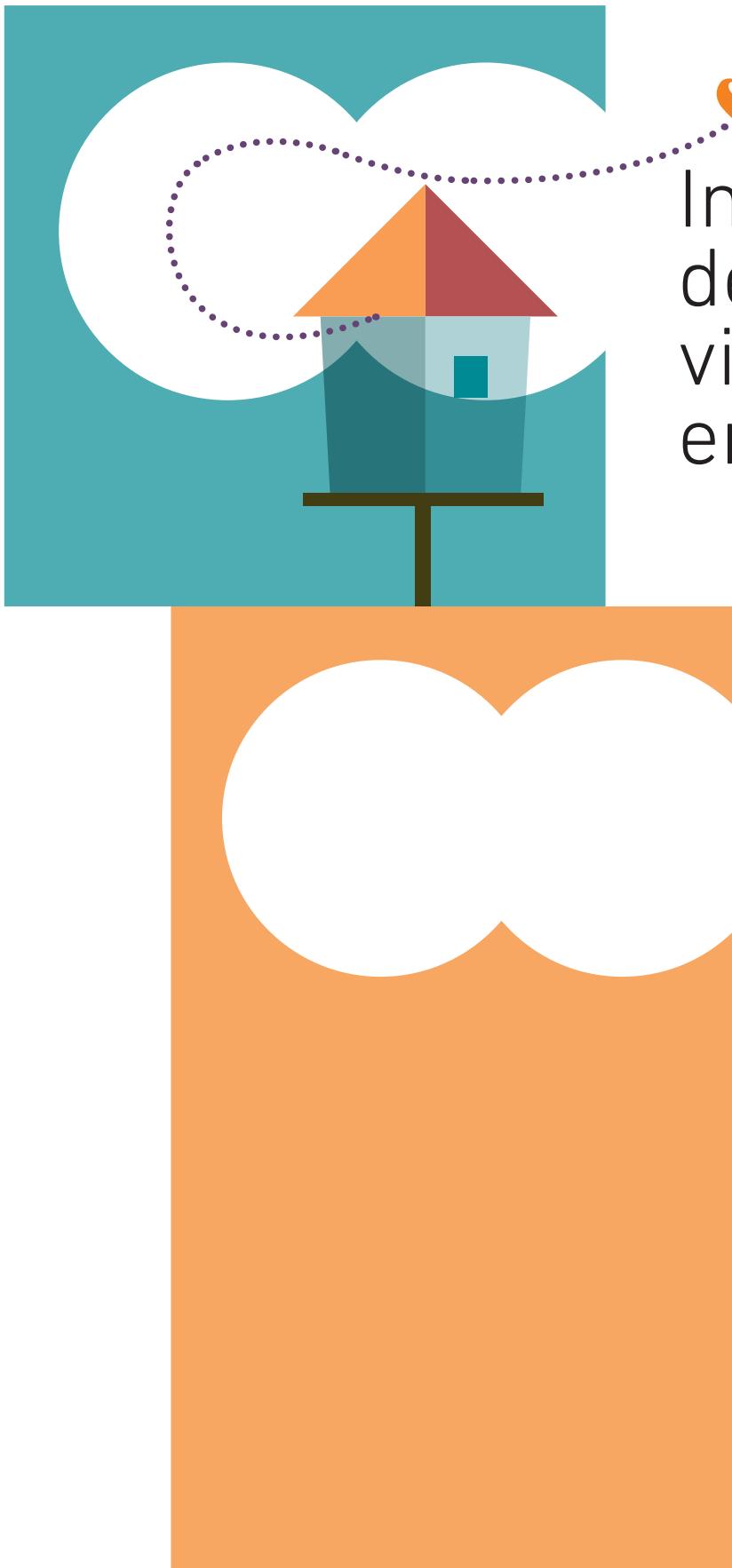
**Tabla 6.1.** Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según sexo (en m<sup>2</sup>)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
<b>Mujeres 18-34 años</b>	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	47,3	45,9	46,3	46,8
	2019	47,2	45,6	45,1	48,2
<b>Hombres 18-34 años</b>	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	39,4	34,0	38,0	40,1
	2019	39,4	36,8	36,9	41,6

**Tabla. 6.2.** Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra, según grupos de edad (en m<sup>2</sup>)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	69,9	84,6	66,4
	2008	69,6	79,6	65,8
	2009	63,0	68,8	59,5
	2010	57,6	54,8	56,4
	2011	67,1	73,3	63,5
	2012	63,8	71,8	61,9
	2013	63,4	73,4	60,4
	2014	60,4	67,8	58,3
	2015	57,2	67,0	57,2
	2016	57,9	54,4	57,4
	2017	58,3	58,6	56,7
	2018	57,8	59,3	57,2
	2019	57,1	58,8	55,5
25-29 años	2007	64,4	77,7	60,4
	2008	63,2	71,4	59,5
	2009	53,2	55,7	50,0
	2010	48,6	41,6	47,0
	2011	57,2	59,9	54,1
	2012	53,6	59,0	51,7
	2013	52,9	59,4	49,4
	2014	49,1	53,1	46,5
	2015	45,6	50,6	43,7
	2016	46,2	37,5	45,2
	2017	47,4	43,3	45,1
	2018	45,5	44,9	44,5
	2019	45,5	45,0	43,3
30-34 años	2007	60,0	72,2	56,0
	2008	58,6	65,7	55,0
	2009	47,6	48,0	44,5
	2010	42,0	31,8	42,0
	2011	50,1	50,2	47,3
	2012	45,8	49,4	44,0
	2013	44,9	48,9	41,2
	2014	40,6	42,0	37,6
	2015	37,3	38,9	35,2
	2016	38,1	25,9	36,8
	2017	39,7	32,5	36,9
	2018	38,9	36,1	37,5
	2019	39,0	36,3	36,4

## 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 **50,4 %**

---

**8.** Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre **405 €**

---

**9.** Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler **276 €**

---

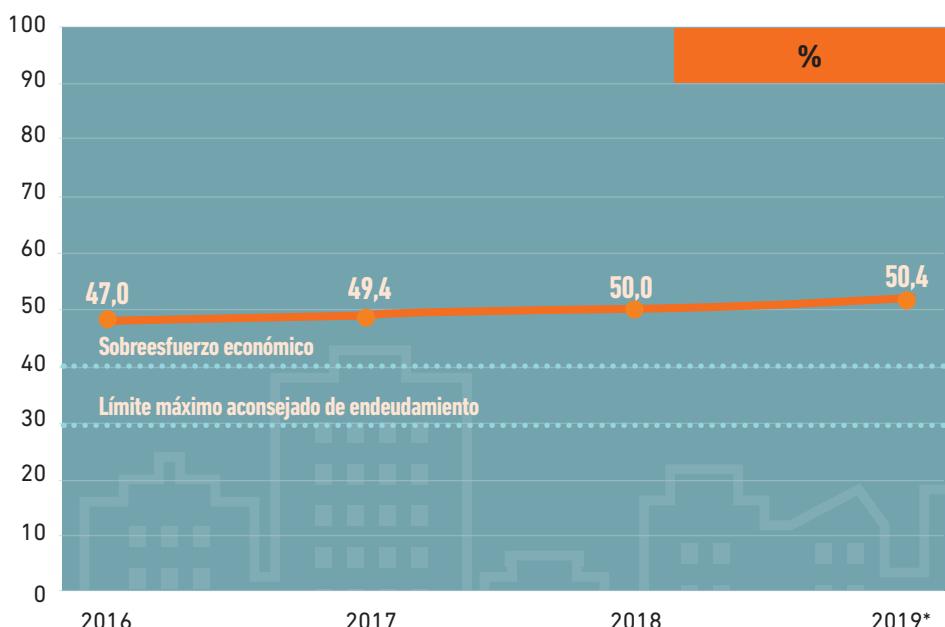
**10.** Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre **67,9 %**

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

### DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago en solitario del alquiler de una vivienda habitual colectiva 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
2016	47,0	40,6	47,6	48,8
2017	49,4	43,2	49,7	51,4
2018	50,0	46,2	50,0	51,3
2019*	50,4	47,1	50,0	51,9

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

La serie se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que establece como obligatorio el registro de los contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en las delegaciones del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

**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
<b>Mujeres</b> <b>18-34 años</b>	2016	52,3	45,1	53,0	54,4
	2017	54,2	47,4	54,6	56,5
	2018	55,4	50,1	55,4	56,8
	2019*	55,8	50,8	55,5	57,6
<b>Hombres</b> <b>18-34 años</b>	2016	43,8	37,8	44,3	45,5
	2017	45,7	40,0	46,0	47,6
	2018	47,0	41,8	47,0	48,2
	2019*	47,3	44,2	46,9	48,7
<b>18-24 años</b>	2016	69,6	60,1	70,6	72,4
	2017	72,0	63,0	72,5	75,0
	2018	72,6	64,3	72,5	74,4
	2019*	72,4	65,4	71,9	74,7
<b>25-29 años</b>	2016	51,7	44,7	52,4	53,8
	2017	54,2	47,4	54,6	56,4
	2018	53,3	49,2	53,3	54,6
	2019*	53,8	50,3	53,4	55,4
<b>30-34 años</b>	2016	43,9	37,9	44,5	45,7
	2017	46,1	40,3	46,4	48,0
	2018	46,6	43,0	46,6	47,8
	2019*	46,9	43,9	46,6	48,3

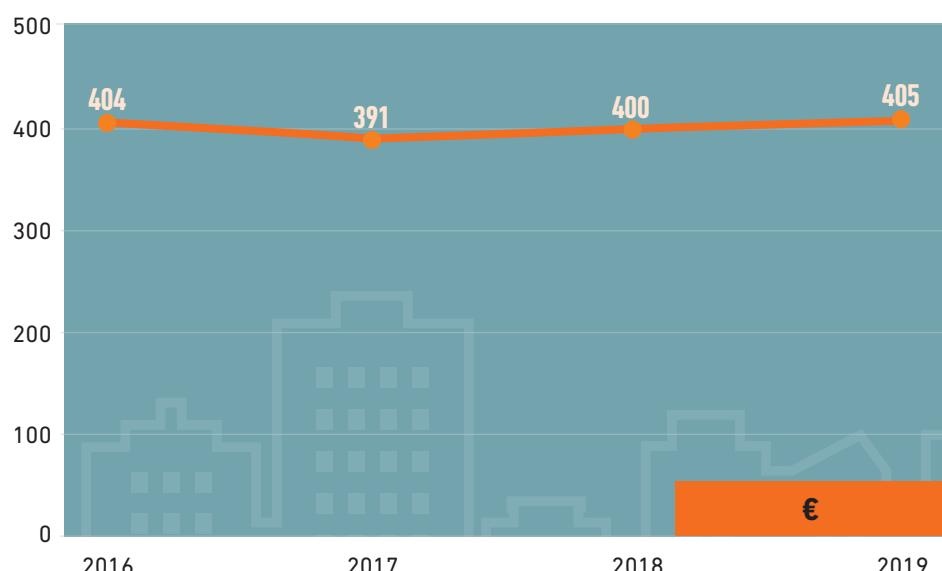
\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

## 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
2016	404	405	407	399
2017	391	391	393	386
2018	400	385	403	404
2019	405	389	408	409

La serie se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que establece como obligatorio el registro de los contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en las delegaciones del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

**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
<b>Mujeres</b> <b>18-34 años</b>	2016	363	364	366	359
	2017	355	356	358	351
	2018	361	355	364	364
	2019	366	361	368	369
<b>Hombres</b> <b>18-34 años</b>	2016	434	435	437	429
	2017	422	423	425	417
	2018	426	425	429	429
	2019	432	415	435	436
<b>18-24 años</b>	2016	273	273	275	270
	2017	268	268	270	265
	2018	276	276	278	278
	2019	282	281	284	284
<b>25-29 años</b>	2016	367	368	370	363
	2017	356	356	358	352
	2018	376	361	378	379
	2019	380	365	383	383
<b>30-34 años</b>	2016	432	433	435	427
	2017	418	419	421	413
	2018	430	413	433	433
	2019	436	418	439	439

## 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 habitual colectiva 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
2016	229	142	239	251
2017	251	172	259	275
2018	267	207	269	286
2019*	276	223	273	298

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

La serie se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que establece como obligatorio el registro de los contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en las delegaciones del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

**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
<b>Mujeres</b> <b>18-34 años</b>	2016	270	183	280	291
	2017	287	207	294	310
	2018	306	237	308	326
	2019*	315	251	313	338
<b>Hombres</b> <b>18-34 años</b>	2016	199	112	209	221
	2017	220	140	227	244
	2018	241	167	243	261
	2019*	249	197	246	271
<b>18-24 años</b>	2016	360	274	371	380
	2017	374	295	382	396
	2018	391	316	394	412
	2019*	399	331	397	423
<b>25-29 años</b>	2016	266	179	276	287
	2017	286	207	294	309
	2018	291	231	294	311
	2019*	301	247	298	324
<b>30-34 años</b>	2016	201	114	211	223
	2017	224	144	231	248
	2018	237	179	239	257
	2019*	245	194	242	268

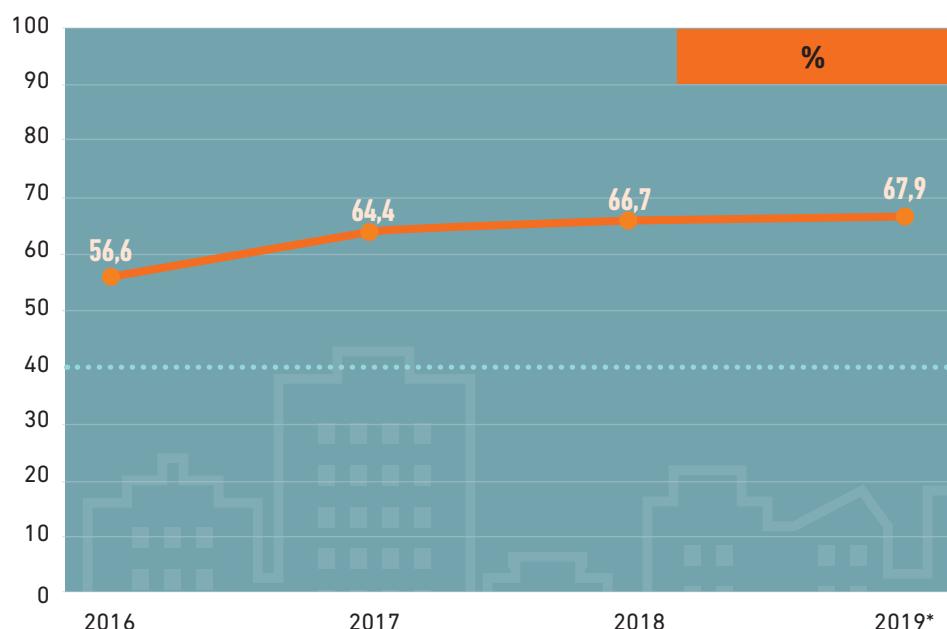
\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

# 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 habitual colectiva 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
2016	56,6	35,2	58,7	62,8
2017	64,5	43,9	65,8	71,4
2018	66,7	54,0	66,6	70,9
2019*	67,9	57,1	66,7	73,1

\*Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

La serie se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que establece como obligatorio el registro de los contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en las delegaciones del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

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

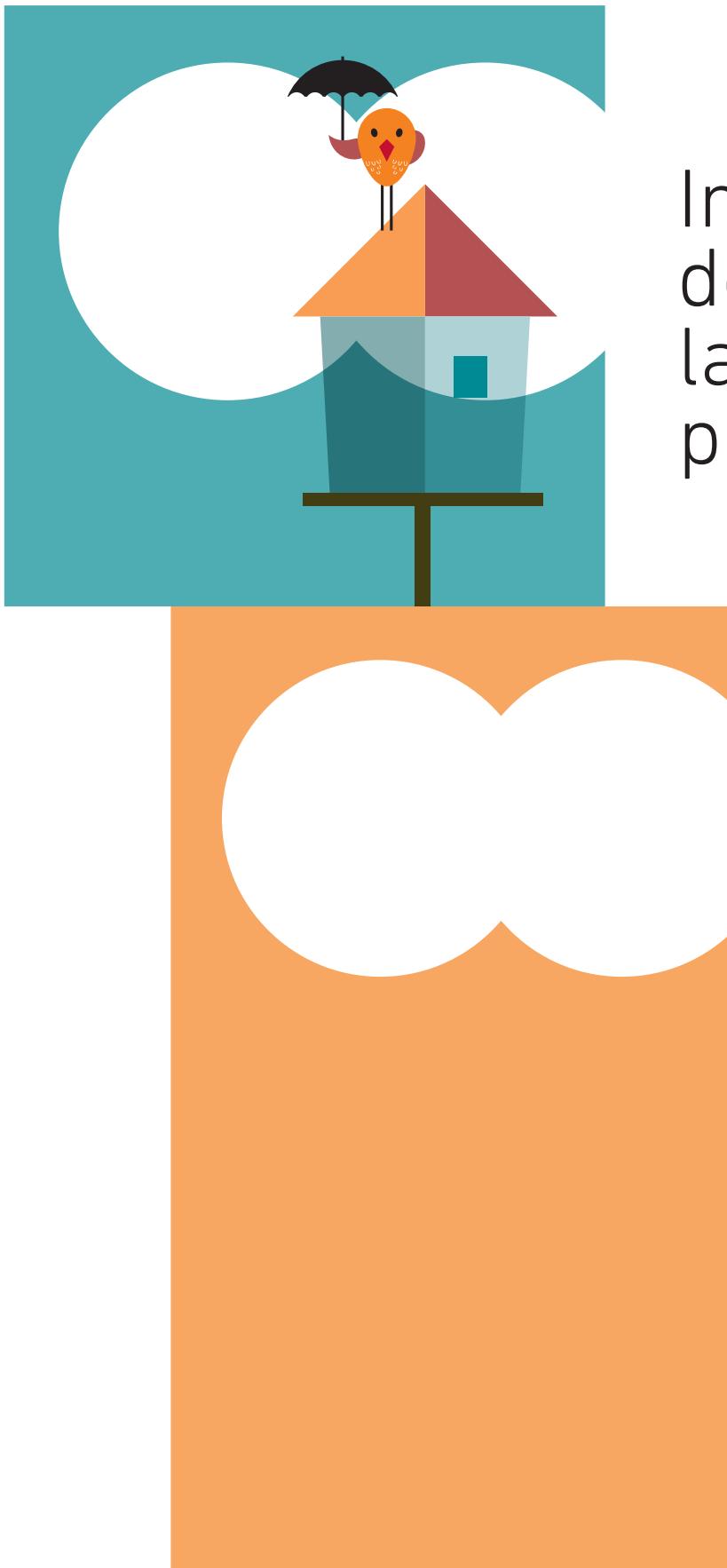
		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres</b> <b>18-34 años</b>	2016	74,3	50,5	76,7	81,2
	2017	80,7	58,1	82,1	88,3
	2018	84,8	67,0	84,8	89,4
	2019*	86,1	69,4	84,9	91,9
<b>Hombres</b> <b>18-34 años</b>	2016	45,8	25,9	47,8	51,6
	2017	52,2	33,2	53,4	58,6
	2018	56,7	39,4	56,7	60,7
	2019*	57,5	47,4	56,4	62,4
<b>18-24 años</b>	2016	132,1	100,4	135,3	141,2
	2017	140,0	109,9	141,8	150,0
	2018	141,9	114,4	141,8	147,9
	2019*	141,4	118,0	139,7	148,8
<b>25-29 años</b>	2016	72,5	48,9	74,8	79,3
	2017	80,6	58,0	81,9	88,1
	2018	77,6	64,1	77,6	82,1
	2019*	79,2	67,7	77,9	84,7
<b>30-34 años</b>	2016	46,5	26,4	48,4	52,2
	2017	53,7	34,4	54,8	60,0
	2018	55,3	43,5	55,3	59,2
	2019*	56,3	46,3	55,2	61,1

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.



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 **30,7 %**

**12.** Coste de acceso a un piso protegido en alquiler **25,3 %**

# 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	32,9	32,6	33,5
2019	30,7	31,2	30,3	37,2

**Tabla 11.1.** Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad, según sexo (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007	37,3	41,9	26,1
	2008	40,8	44,3	23,2
	2009	27,1	27,8	14,6
	2010	27,6	27,4	20,4
	2011	36,3	38,2	38,0
	2012	33,7	33,6	30,3
	2013	30,4	27,0	29,8
	2014	33,4	32,8	32,2
	2015	36,0	28,5	37,5
	2016	35,2	31,5	33,6
	2017	34,3	32,5	33,0
	2018	35,7	35,7	36,1
	2019	34,0	33,7	33,6
<b>Hombres 18-34 años</b>	2007	29,6	32,9	20,7
	2008	33,1	36,0	19,1
	2009	22,8	23,4	12,3
	2010	23,2	23,0	17,2
	2011	29,4	30,9	30,7
	2012	27,0	26,9	24,3
	2013	26,7	23,7	26,2
	2014	28,1	27,6	27,1
	2015	29,7	23,5	31,0
	2016	29,4	26,3	28,1
	2017	28,9	27,4	27,8
	2018	30,3	29,8	30,6
	2019	28,8	29,3	28,4

**Tabla. 11.2.** Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad, según grupos de edad (%/salario neto)

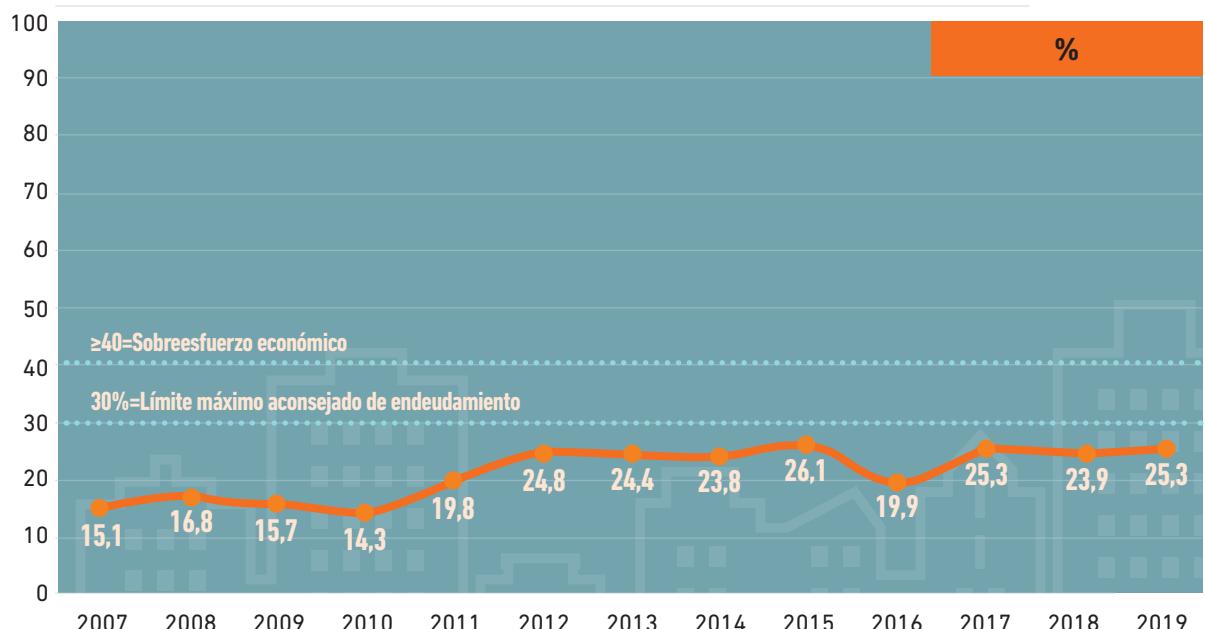
	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	2007	41,1	46,1	29,5
	2008	48,8	53,0	27,8
	2009	34,2	35,0	18,4
	2010	33,5	33,3	25,3
	2011	48,1	50,5	50,3
	2012	45,7	45,5	41,1
	2013	43,6	38,7	42,8
	2014	45,0	44,2	43,4
	2015	46,9	37,1	51,2
	2016	46,9	41,9	44,7
	2017	45,6	43,2	43,8
	2018	46,7	45,8	47,3
	2019	44,1	43,4	43,5
25-29 años	2007	32,7	36,7	22,9
	2008	37,3	40,5	21,3
	2009	25,2	25,8	13,5
	2010	25,9	25,7	19,2
	2011	34,8	36,6	36,5
	2012	32,8	32,7	29,6
	2013	31,3	27,9	30,8
	2014	32,9	32,3	31,8
	2015	35,0	27,7	36,5
	2016	34,8	31,2	33,2
	2017	34,3	32,5	32,9
	2018	34,3	35,1	34,7
	2019	32,7	33,3	32,3
30-34 años	2007	28,2	31,6	19,8
	2008	32,0	34,7	18,2
	2009	21,8	22,4	11,7
	2010	22,1	22,0	16,9
	2011	29,1	30,6	30,5
	2012	27,1	27,0	24,4
	2013	25,9	23,0	25,4
	2014	27,4	26,9	26,4
	2015	29,6	23,4	30,9
	2016	29,6	26,5	28,2
	2017	29,2	27,6	28,0
	2018	30,0	30,7	30,4
	2019	28,5	29,1	28,2

# 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	24,9	23,7	23,7
2019	25,3	26,3	25,1	25,1

**Tabla 12.1.** Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler, según sexo (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Mujeres 18-34 años</b>	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
	2017	27,8	27,8	27,6
	2018	26,5	27,0	26,3
	2019	28,0	28,4	27,8
<b>Hombres 18-34 años</b>	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
	2015	23,5	23,4	23,3
	2016	18,5	18,5	18,4
	2017	23,4	23,4	23,3
	2018	22,5	22,5	22,3
	2019	23,7	24,7	23,6

**Tabla. 12.2.** Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler, según grupos de edad (%/salario neto)

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
18-24 años	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
	2013	37,0	37,4	36,5
	2014	34,8	34,7	34,5
	2015	37,1	37,1	38,6
	2016	29,5	29,4	29,3
	2017	36,9	36,8	36,7
	2018	34,7	34,6	34,4
	2019	36,3	36,5	36,1
25-29 años	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
	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	25,5	26,5	25,3
	2019	27,0	28,1	26,8
30-34 años	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	23,2	22,1
	2019	23,5	24,5	23,4



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.

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 mostrar la evolución de las posibilidades económicas de adquirir o alquilar una vivienda en solitario, comparando distintos ámbitos territoriales.

También debe subrayarse que el acceso a una vivienda no solo depende de factores monetarios (salario y precio de vivienda), ya que se trata de un proceso en el que intervienen otros factores como pueden ser la oferta de vivienda, las trayectorias laborales de las personas jóvenes y las facilidades que las entidades financieras den para acceder a préstamos hipotecarios y sus condiciones, entre otros.

## 1 ■ Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

Desde 2014 el coste de acceso a la vivienda libre en propiedad se mantiene por debajo del 60 % del salario. Si comparamos este coste con el registrado en 2007, al inicio de la serie, vemos que ha descendido más de 40 puntos (en 2007 era un 98,9 % y en 2019 es el 55,1 %). 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 aplicados a los préstamos hipotecarios.

Por territorio histórico, se constata que el coste de acceso es mayor en Gipuzkoa (61,9 %) y menor en Álava (46,1 %), debido a las diferencias en los precios de compraventa de las viviendas libres en cada territorio histórico (239.369 euros, de media en Gipuzkoa, frente a los 169.762 euros que se han pagado, de media, en Álava en 2019 por una vivienda libre).

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 2019 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 115.099 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 80.064 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 123.649 euros.

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

Aunque el precio máximo tolerable de compra por parte de una persona joven en 2019 se ha incrementado ligeramente respecto a 2018, el incremento en el precio medio de compraventa de las viviendas libres ha derivado en un incremento de la diferencia entre ambos precios. Concretamente en Euskadi esta diferencia en 2019 es de 96.335 euros.

En cualquier caso, si nos remitimos a los datos registrados en el inicio de la serie en 2007, vemos que en comparación con aquel año se ha producido una rebaja notable de los precios medios de escrituración de las viviendas libres, lo cual, unido al incremento del precio máximo tolerable de compra, nos lleva a que la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra haya pasado de 194.860 euros en 2007 a 96.335 euros en 2019, esto es, casi 100.000 euros menor.

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.

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

En 2019 una persona joven asalariada debería ver incrementar su salario medio en un 83,7 % 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.

Desde 2007 el valor de este indicador se ha reducido de forma muy destacada; entonces se estimaba en un 229,7 %

En cualquier caso, en Gipuzkoa, donde las viviendas son, de media, más caras que en el resto de territorios, el incremento necesario supera el 100% (106,3 % exactamente).

## 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 m<sup>2</sup> 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 2019 la superficie máxima tolerable de compra en Euskadi se estima en 47,9 m<sup>2</sup>, algo menor a la del año previo (49,1 m<sup>2</sup> en 2018). Hay notables diferencias entre los territorios históricos: en Álava una persona joven podría comprar en solitario una vivienda de 63,8 m<sup>2</sup> al precio de mercado actual, en Bizkaia una de 50,3 m<sup>2</sup> y en Gipuzkoa una de 40,4 m<sup>2</sup>.

Hay que destacar, en cualquier caso, que la superficie máxima tolerable de compra para el total de la juventud de Euskadi ha aumentado notablemente respecto al inicio de la serie en 2007, cuando no llegaba a los 30 m<sup>2</sup>.

## 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, y en 2019 es de 90,4 m<sup>2</sup>. 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 (47,9 m<sup>2</sup> en 2019, tal y como hemos visto en el indicador anterior), vemos que hay una diferencia de 42,5 m<sup>2</sup> 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 2019 las diferencias entre unos y otros son reducidas en relación a este indicador (oscila entre los 40,2 m<sup>2</sup> de Bizkaia y los 44,2 m<sup>2</sup> de Gipuzkoa).

La evolución de este indicador también ha sido positiva, ya que la diferencia se ha reducido de los 64,6 m<sup>2</sup> de 2007 a los 42,5 m<sup>2</sup> de 2019.

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

El coste de acceso a una vivienda en alquiler en el mercado libre se calcula en base al precio medio de las fianzas, que recoge la Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Gobierno Vasco. El depósito de las fianzas en Euskadi es obligatorio para todos los contratos de alquiler formalizados a partir del 26 de septiembre de 2015 de todas las viviendas de uso habitual, todos los arrendamientos para uso distinto de vivienda (incluidos los alquileres de temporada) y también las revisiones de contratos anteriores que se efectúen a partir de esta misma fecha<sup>1</sup>. Es por ello que la serie de indicadores relativos al alquiler se inicia en 2016, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de vivienda.

Acceder a una vivienda libre en alquiler supone a una persona joven en 2019 destinar la mitad de su sueldo al pago de la renta de alquiler (50,4 %). En este caso, las diferencias entre territorios históricos son pequeñas, pero los valores están por encima del límite de sobreendeudamiento, incluso entre las personas de 30 a 34 años que perciben salarios mayores, por tener que dedicar más del 40 % de su sueldo mensual al pago de la renta de alquiler.

## 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.

Los salarios de las personas de 18 a 34 años en Euskadi han mantenido una evolución bastante 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. En 2019 se estima en 405 euros.

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.

<sup>1</sup> LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. [en línea] Disponible en: <<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf>> [consulta realizada el 23 de octubre de 2020]. La única excepción al depósito de fianza se contempla cuando "las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendadoras y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social" (artículo 54.2).

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

La estabilidad 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 2019 es de 276 euros, frente a los 229 de 2016.

En Gipuzkoa la diferencia es mayor y alcanza los 298 euros en 2019, mientras que en Álava es de 223 euros; en Bizkaia, por su parte, la diferencia es de 273 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 67,9 % para una persona asalariada de 18 a 34 años.

El incremento de sueldo necesario ha aumentado respecto a 2016 en más de diez puntos.

En Gipuzkoa las personas jóvenes deberían incrementar su salario un 73,1 % para poder alquilar en solitario una vivienda libre a precio de mercado sin destinar más del 30 % del sueldo, mientras que la juventud alavesa debería ver incrementado su salario en un 57,1 %. Entre las personas de 18 a 24 años ese incremento superaría el 100 % (141,4 %, exactamente).

## 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 2019 el coste de acceso a un piso protegido en propiedad para una persona de 18 a 34 años en Euskadi supone destinar el 30,7 % del salario neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este porcentaje es 25 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. La juventud de Gipuzkoa, las mujeres y las personas menores de 25 años son, nuevamente, las que se enfrentan a los mayores costes de acceso, pero son mucho menores que los registrados en el caso del 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 que más se acomoda a las posibilidades económicas de una persona de 18 a 34 años, ya que en 2019 implicaría tener que reservar el 25,3 % del salario neto al pago mensual de la renta de alquiler. Únicamente entre las personas menores de 25 años se superaría el umbral del 30 %.

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

Al igual que ocurre en el caso de la compra, la diferencia entre el coste de alquilar una vivienda libre y una protegida es de 25 puntos.

### 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 años, pasando de un 98,9 % en 2007 al 55,1 % en 2019. Este descenso se ha 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.

El coste de acceso a la vivienda libre en alquiler es similar al coste de compra, ya que en 2019 supone destinar el 50,4 % del salario neto mensual al pago de la renta de alquiler. El coste de acceso a una vivienda en alquiler está aumentando debido al incremento del precio de los alquileres libres.

La vivienda protegida presenta costes de acceso mucho más asumibles para la juventud asalariada. En 2019 la compra de una vivienda protegida supone destinar el 30,7 % del salario neto mensual al pago de la hipoteca, y alquilar un piso protegido implica un coste menor, ya que supone destinar el 25,3 % 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, sobre todo para comprar, debido a la mayor carestía de la vivienda libre en este territorio. A medida que aumenta la edad también lo hacen los salarios y, por tanto, el coste de acceso es menor, tanto si se opta por comprar como por alquilar. 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
<b>Total 18-34 años</b>	2007	1.286	1.272	1.303	1.265
	2008	1.394	1.379	1.413	1.371
	2009	1.399	1.384	1.419	1.377
	2010	1.424	1.409	1.444	1.401
	2011	1.411	1.395	1.430	1.388
	2012	1.390	1.375	1.409	1.402
	2013	1.365	1.350	1.383	1.343
	2014	1.372	1.374	1.381	1.356
	2015	1.325	1.327	1.334	1.354
	2016	1.347	1.350	1.356	1.332
	2017	1.302	1.304	1.311	1.287
	2018	1.335	1.282	1.344	1.345
	2019	1.352	1.298	1.361	1.362
<b>Mujeres 18-34 años</b>	2007	1.138	1.125	1.153	1.134
	2008	1.245	1.231	1.262	1.225
	2009	1.290	1.276	1.308	1.269
	2010	1.318	1.304	1.337	1.297
	2011	1.269	1.255	1.287	1.249
	2012	1.250	1.237	1.268	1.230
	2013	1.290	1.276	1.308	1.269
	2014	1.266	1.268	1.275	1.251
	2015	1.213	1.215	1.221	1.199
	2016	1.210	1.213	1.219	1.196
	2017	1.185	1.187	1.193	1.171
	2018	1.204	1.182	1.212	1.213
	2019	1.219	1.204	1.227	1.229
<b>Hombres 18-34 años</b>	2007	1.435	1.433	1.454	1.425
	2008	1.533	1.516	1.539	1.508
	2009	1.529	1.513	1.550	1.505
	2010	1.566	1.549	1.587	1.540
	2011	1.571	1.554	1.592	1.546
	2012	1.562	1.545	1.583	1.537
	2013	1.467	1.451	1.487	1.443
	2014	1.505	1.507	1.515	1.487
	2015	1.470	1.472	1.480	1.453
	2016	1.447	1.449	1.457	1.430
	2017	1.407	1.409	1.416	1.390
	2018	1.419	1.416	1.429	1.431
	2019	1.441	1.384	1.450	1.452

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

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

	Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
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	930	932	894
	2016	909	911	915
	2017	892	894	898
	2018	920	921	926
25-29 años	2019	940	936	946
	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
30-34 años	2018	1.252	1.203	1.261
	2019	1.267	1.216	1.275
	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	1.433	1.376	1.442
	2019	1.452	1.395	1.462
				4.463

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

## 2. Tipos de interés hipotecarios y plazos de amortización

### Vivienda libre

	Tipo de interés de los préstamos hipotecarios	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
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
2019	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
2019	1,6%	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 m<sup>2</sup> 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	2.233	2.769
2019	2.403	1.733	2.304	2.869

\* 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
2019	1.860	1.688	1.946	2.411

\*\*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	205.234	162.635	200.006	231.163
2019	211.434	169.762	203.676	239.369

\* 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	151.528	155.804
2019	147.132	144.019	146.196	180.153

\*\*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
2019	90,4	104,8	90,5	84,7

\* 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
2019	79,1	85,6	76,6	75,7

\*\*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
2016	633	547	646	650
2017	642	563	652	661
2018	667	592	672	690
2019	681	612	681	707

\* Los datos hacen referencia a la vivienda habitual colectiva libre. Y los de 2019 corresponden a la media ponderada de las nuevas fianzas depositadas en los dos primeros trimestres del año.

Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

### 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
2019	342	342	342	342

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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.

## Anexo II



Fuentes de  
los datos y  
observaciones  
metodológicas

# Fuente de datos de cada indicador

## 1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad

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

## 2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre

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

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

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

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

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

## **5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre**

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

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

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

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

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

## 8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre

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

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

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

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

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

## 11

### • Coste de acceso a un piso protegido en propiedad

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

## 12

### • Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

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

# Notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas

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

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

## 1. Banco de España

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

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

## 2. Colegio General del Notariado

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

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

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

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

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

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

### — Estadística del Mercado de Alquiler (EMA)

**Dato:** **Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi a partir de las fianzas depositadas.**

**Observaciones:** Es el resultado de la explotación del depósito de fianzas de alquiler, obligatorio desde el 26 de septiembre de 2016, para todos los arrendamientos de viviendas de uso habitual (es decir, de duración igual o superior a un año) y de temporada, así como para la revisión de contratos anteriores realizados con posterioridad a esa fecha.

### — Encuesta de Oferta Inmobiliaria (OFIN)

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

**Observaciones:** Es el resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria. Solo se publica el valor medio del conjunto de Euskadi por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos.

### 5. Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

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

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

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

**Dato:** Renta personal media de la población ocupada.

**Observaciones:** Como los microdatos de la nueva Encuesta de Estructura Salarial de 2018 ya no permiten el desglose por territorios históricos, para actualizar la diferencia salarial con respecto a la media de Euskadi de cada territorio histórico a partir de 2018 se han adoptado los márgenes que se desprenden de las "rentas de trabajo" de la Estadística de Renta Personal y Familiar, cuya última actualización es de 2016.

### 7. Instituto Nacional de Estadística (INE)

#### — Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)

**Dato:** Coste salarial total.

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

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

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

**Dato:** Ganancia media anual por trabajador o trabajadora.

**Observaciones:** La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad, sexo y territorio histórico (hasta 2014). 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.

### — Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC)

**Dato: Modelo de transformación de salarios brutos a netos.**

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

La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: "Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales"<sup>2</sup>. Para cada edición de la EU-SILC (2007-2019), 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 cantidades salariales de 2019 son provisionales hasta la publicación en 2021 de la EU-SILC de 2020.

---

<sup>2</sup> 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](http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf)> [Consulta realizada el 23 de octubre de 2020].

## 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
<b>Total 18-29 años</b>	2007	108,3	102,6	105,6
	2008	103,8	93,8	102,5
	2009	77,4	65,2	76,8
	2010	69,6	52,1	69,9
	2011	77,8	64,5	78,6
	2012	74,5	69,0	73,4
	2013	72,0	62,1	68,8
	2014	66,9	57,6	64,2
	2015	61,9	52,6	60,4
	2016	61,7	47,1	60,0
	2017	61,2	48,0	57,9
	2018	59,7	49,2	57,8
	2019	62,1	50,5	59,5
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2007	123,6	117,1	120,5
	2008	114,5	103,5	113,0
	2009	82,4	69,4	84,0
	2010	74,2	54,0	74,5
	2011	83,0	68,9	83,9
	2012	77,9	72,1	76,7
	2013	75,3	64,9	73,7
	2014	69,9	60,2	67,1
	2015	65,5	55,7	64,0
	2016	66,0	50,4	64,2
	2017	67,7	53,2	64,1
	2018	66,7	53,2	64,6
	2019	67,6	56,5	64,7
<b>Hombres 18-29 años</b>	2007	99,6	94,3	97,1
	2008	96,6	87,3	95,4
	2009	72,2	60,8	71,6
	2010	66,0	49,4	66,3
	2011	73,5	60,9	74,2
	2012	70,2	64,9	69,1
	2013	67,5	58,2	64,5
	2014	62,4	53,7	59,9
	2015	57,3	48,7	56,0
	2016	56,7	43,3	55,1
	2017	57,2	44,9	54,2
	2018	55,2	45,5	53,4
	2019	56,2	47,0	53,8

**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
<b>Total 18-29 años</b>	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	86.067	85.127	87.247	84.681
	2014	89.129	89.290	89.735	88.096
	2015	95.060	95.231	95.705	93.958
	2016	97.911	98.087	98.575	99.124
	2017	99.307	99.486	99.981	98.156
	2018	103.198	99.117	103.891	104.009
	2019	102.079	100.808	102.765	102.882
<b>Mujeres 18-29 años</b>	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	89.810	89.972	90.420	88.768
	2016	91.485	91.650	92.106	90.424
	2017	89.677	89.838	90.286	88.637
	2018	92.258	90.674	92.878	92.983
	2019	93.832	90.122	94.462	94.569
<b>Hombres 18-29 años</b>	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	102.649	102.834	103.345	101.458
	2016	106.588	106.780	107.312	105.352
	2017	106.206	106.397	106.927	104.974
	2018	111.626	107.212	112.376	112.504
	2019	112.870	108.407	113.628	113.757

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2007	202.241	185.425	197.888	216.265
	2008	189.408	162.043	188.605	204.682
	2009	151.315	111.198	151.383	173.630
	2010	141.473	78.191	144.658	170.345
	2011	153.774	109.772	158.476	167.166
	2012	133.491	115.583	131.767	145.242
	2013	120.513	90.950	112.752	143.372
	2014	109.506	82.007	102.203	131.302
	2015	100.986	71.855	97.061	116.436
	2016	103.411	55.881	98.592	127.286
	2017	103.176	59.705	93.048	137.454
	2018	102.036	63.518	96.115	127.154
	2019	109.355	68.955	100.910	136.487
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2007	211.818	194.898	207.597	225.689
	2008	196.613	169.170	195.909	211.771
	2009	157.140	116.959	159.753	179.362
	2010	148.107	81.875	151.383	174.010
	2011	159.910	115.840	164.696	173.203
	2012	137.402	119.451	135.731	149.090
	2013	124.271	94.667	118.597	147.070
	2014	113.423	85.931	106.146	135.173
	2015	106.236	77.114	102.347	121.625
	2016	109.836	62.318	105.061	135.986
	2017	112.806	69.353	102.744	146.973
	2018	112.975	71.961	107.128	138.180
	2019	117.602	79.641	109.213	144.799
<b>Hombres 18-29 años</b>	2007	195.461	178.719	191.015	209.595
	2008	183.700	156.399	182.820	199.066
	2009	144.392	104.351	144.366	166.820
	2010	135.663	72.444	138.769	164.629
	2011	148.154	104.213	152.779	161.636
	2012	127.888	110.041	126.087	139.729
	2013	114.787	85.287	106.947	137.739
	2014	103.191	75.681	95.845	125.060
	2015	93.398	64.252	89.421	108.935
	2016	94.734	47.188	89.856	121.058
	2017	96.277	52.794	86.102	130.635
	2018	93.607	55.423	87.630	118.659
	2019	98.564	61.356	90.047	125.612

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2007	261,1	242,0	252,0	283,8
	2008	245,9	212,7	241,6	270,1
	2009	158,0	117,4	155,9	184,3
	2010	132,0	73,7	133,1	161,5
	2011	159,2	114,9	161,9	175,9
	2012	148,4	130,0	144,5	164,2
	2013	140,0	106,8	129,2	169,3
	2014	122,9	91,8	113,9	149,0
	2015	106,2	75,5	101,4	123,9
	2016	105,6	57,0	100,0	128,4
	2017	103,9	60,0	93,1	140,0
	2018	98,9	64,1	92,5	122,3
	2019	107,1	68,4	98,2	132,7
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2007	312,0	290,3	301,7	337,9
	2008	281,6	245,0	276,8	308,3
	2009	174,7	131,5	180,1	202,7
	2010	147,3	80,0	148,5	170,9
	2011	176,8	129,5	179,7	194,7
	2012	159,7	140,4	155,7	176,2
	2013	151,0	116,3	145,7	181,6
	2014	133,1	100,7	123,7	160,5
	2015	118,3	85,7	113,2	137,0
	2016	120,1	68,0	114,1	150,4
	2017	125,8	77,2	113,8	165,8
	2018	122,5	79,4	115,3	148,6
	2019	125,3	88,4	115,6	153,1
<b>Hombres 18-29 años</b>	2007	232,0	214,5	223,7	252,9
	2008	222,1	191,1	218,0	244,6
	2009	140,6	102,7	138,7	165,1
	2010	120,0	64,8	121,1	148,0
	2011	145,0	103,1	147,5	160,8
	2012	133,9	116,5	130,2	148,7
	2013	125,1	93,9	114,9	152,5
	2014	108,1	79,2	99,7	132,6
	2015	91,0	62,5	86,5	107,4
	2016	88,9	44,2	83,7	114,9
	2017	90,7	49,6	80,5	124,4
	2018	83,9	51,7	78,0	105,5
	2019	87,3	56,6	79,2	110,4

**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 m<sup>2</sup>)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Total 18-29 años</b>	2007	24,7	30,9	24,4	23,2
	2008	25,6	32,2	25,2	23,7
	2009	34,2	46,3	33,3	30,9
	2010	37,0	54,4	36,1	32,4
	2011	34,8	47,3	33,1	32,8
	2012	35,5	44,2	35,3	32,3
	2013	36,6	48,6	38,0	31,4
	2014	39,6	51,5	41,3	34,0
	2015	43,3	60,9	44,4	37,5
	2016	43,6	62,7	45,4	37,2
	2017	43,6	61,1	46,3	35,1
	2018	44,6	59,3	46,5	37,6
	2019	42,5	58,2	44,6	35,9
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2007	21,7	27,1	21,3	20,4
	2008	23,2	29,2	22,8	21,5
	2009	32,2	43,5	30,4	29,0
	2010	34,7	52,5	33,9	31,3
	2011	32,5	44,3	31,0	30,8
	2012	34,0	42,2	33,7	30,9
	2013	35,0	46,4	35,4	30,0
	2014	37,9	49,2	39,5	32,5
	2015	40,9	57,6	41,9	35,5
	2016	40,7	58,6	42,4	34,0
	2017	39,4	55,2	41,8	31,7
	2018	39,8	54,2	41,6	33,6
	2019	39,0	52,0	41,0	33,0
<b>Hombres 18-29 años</b>	2007	26,9	33,6	26,5	25,3
	2008	27,5	34,6	27,0	25,5
	2009	36,7	49,7	35,7	33,1
	2010	39,0	57,3	38,1	34,2
	2011	36,8	50,1	35,0	34,7
	2012	37,7	46,9	37,5	34,3
	2013	39,0	51,8	40,5	33,5
	2014	42,5	55,1	44,2	36,4
	2015	46,7	65,8	47,9	40,5
	2016	47,4	68,3	49,4	39,6
	2017	46,6	65,4	49,5	37,6
	2018	48,2	64,1	50,3	40,6
	2019	47,0	62,5	49,3	39,7

**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 m<sup>2</sup>)

		Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Total 18-29 años</b>	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	48,1	54,1	46,2	47,2
	2016	48,1	40,3	47,2	48,6
	2017	47,9	44,0	45,6	49,9
	2018	47,1	47,0	46,1	46,6
	2019	47,9	46,6	45,9	48,8
<b>Mujeres 18-29 años</b>	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
	2015	50,5	57,4	48,7	49,3
	2016	50,9	44,4	50,2	51,9
	2017	52,1	49,9	50,1	53,3
	2018	51,8	52,0	51,0	50,6
	2019	51,4	52,8	49,5	51,7
<b>Hombres 18-29 años</b>	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
	2013	51,5	57,5	48,0	52,9
	2014	48,9	52,7	46,2	49,6
	2015	44,6	49,2	42,7	44,2
	2016	44,2	34,7	43,2	46,3
	2017	44,9	39,8	42,4	47,5
	2018	43,5	42,1	42,3	43,6
	2019	43,5	42,2	41,4	45,0

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2016	54,0	46,6	54,8	54,8
	2017	54,8	47,9	55,2	57,1
	2018	55,2	51,0	55,1	56,5
	2019*	56,8	51,7	56,4	58,6
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2016	57,8	49,9	58,6	60,1
	2017	60,7	53,1	61,1	63,2
	2018	61,7	55,7	61,7	63,2
	2019*	61,8	57,8	61,4	63,7
<b>Hombres 18-29 años</b>	2016	49,6	42,8	50,3	51,6
	2017	51,2	44,8	51,6	53,3
	2018	51,0	47,1	51,0	52,3
	2019*	51,4	48,1	51,0	53,0

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2016	351	352	354	356
	2017	352	353	354	348
	2018	363	349	365	366
	2019	360	355	362	362
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2016	328	329	331	325
	2017	318	318	320	314
	2018	325	319	327	327
	2019	331	317	333	333
<b>Hombres 18-29 años</b>	2016	383	383	385	378
	2017	376	377	379	372
	2018	393	377	395	396
	2019	398	382	400	401

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2016	282	195	292	294
	2017	291	211	297	314
	2018	304	244	306	324
	2019*	321	257	319	345
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2016	305	218	315	326
	2017	325	245	332	347
	2018	343	273	345	362
	2019*	350	294	348	374
<b>Hombres 18-29 años</b>	2016	250	164	261	272
	2017	266	186	273	289
	2018	275	215	276	294
	2019*	283	230	280	307

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2016	80,1	55,5	82,5	82,7
	2017	82,6	59,7	84,0	90,2
	2018	83,9	69,9	83,8	88,5
	2019*	89,3	72,3	88,0	95,2
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2016	92,8	66,4	95,3	100,3
	2017	102,2	76,9	103,7	110,6
	2018	105,7	85,7	105,6	110,8
	2019*	106,0	92,7	104,5	112,3
<b>Hombres 18-29 años</b>	2016	65,4	42,8	67,7	71,9
	2017	70,7	49,3	72,0	77,8
	2018	70,0	57,0	69,9	74,2
	2019*	71,2	60,2	70,0	76,5

\* Los datos de 2019 corresponden a la media ponderada de los dos primeros trimestres del año.

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2007 36,1	40,6	25,3	23,4
	2008 40,0	43,5	22,8	33,9
	2009 27,0	27,7	14,5	22,5
	2010 27,6	27,3	20,4	29,9
	2011 36,0	37,8	37,7	39,1
	2012 33,8	33,7	30,4	32,6
	2013 32,2	28,7	31,7	40,8
	2014 35,0	34,4	33,8	35,7
	2015 37,0	29,3	38,6	35,8
	2016 36,4	32,5	34,7	38,4
	2017 34,7	32,8	33,3	35,8
	2018 35,5	36,3	35,9	36,9
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2019 34,6	34,3	34,1	42,0
	2007 41,2	46,3	28,9	26,7
	2008 44,2	48,0	25,2	37,4
	2009 28,8	29,5	15,9	23,9
	2010 29,4	28,3	21,8	30,9
	2011 38,4	40,4	40,2	41,7
	2012 35,4	35,3	31,8	34,1
	2013 33,7	30,0	34,0	42,7
	2014 36,6	36,0	35,3	37,3
	2015 39,1	31,0	40,8	37,9
	2016 38,9	34,8	37,1	42,1
	2017 38,4	36,4	36,9	39,6
<b>Hombres 18-29 años</b>	2018 39,7	39,7	40,2	41,3
	2019 37,6	38,3	37,1	45,7
	2007 33,2	37,3	23,3	21,5
	2008 37,3	40,5	21,2	31,6
	2009 25,2	25,8	13,6	21,0
	2010 26,1	25,9	19,4	28,3
	2011 34,0	35,8	35,6	36,9
	2012 31,8	31,7	28,7	30,7
	2013 30,2	26,9	29,7	38,3
	2014 32,7	32,1	31,5	33,3
	2015 34,2	27,1	35,7	33,2
	2016 33,4	29,9	31,9	36,2
	2017 32,4	30,7	31,1	33,4
	2018 32,8	33,6	33,2	34,1
	2019 31,3	31,9	30,9	38,0

**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
<b>Total 18-29 años</b>	2007	16,5	16,3	16,8
	2008	18,4	18,2	18,7
	2009	17,0	17,2	17,3
	2010	15,5	15,6	15,7
	2011	21,8	22,0	22,1
	2012	27,7	28,0	28,1
	2013	27,4	27,7	27,9
	2014	27,1	27,0	27,4
	2015	29,6	29,2	29,6
	2016	22,9	22,8	22,6
	2017	28,1	28,0	28,4
	2018	26,4	27,4	26,1
	2019	28,5	28,9	28,3
<b>Mujeres 18-29 años</b>	2007	18,9	18,6	19,2
	2008	20,3	20,1	20,7
	2009	18,1	18,4	18,4
	2010	16,5	16,3	16,3
	2011	23,3	23,0	23,7
	2012	28,9	28,5	29,4
	2013	28,7	29,0	29,1
	2014	28,3	28,1	28,6
	2015	31,0	30,8	31,3
	2016	24,5	24,3	24,8
	2017	31,1	30,9	31,5
	2018	29,5	29,3	29,2
	2019	31,0	30,8	30,8
<b>Hombres 18-29 años</b>	2007	15,2	15,0	15,5
	2008	17,2	16,9	17,4
	2009	15,9	15,7	16,1
	2010	14,7	14,5	14,9
	2011	20,6	20,3	20,9
	2012	26,1	25,7	26,5
	2013	25,7	25,4	26,1
	2014	25,3	25,1	25,6
	2015	27,1	26,9	27,4
	2016	21,0	20,9	21,3
	2017	26,3	26,1	26,6
	2018	24,4	24,2	24,2
	2019	25,8	25,6	25,6