

2021



Etxebizitza-emantzipazioaren kostua Euskadin

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Lehendakaritza
Presidencia



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA OBSERVATORIO VASCO
DE LA JUVENTUD

Argitaraldia:

2022ko abendua

Internet:

www.gaztebehatokia.euskadi.eus

Egilea:

Joffre López Oller

Koordinazioa:

Gazteen Euskal Behatokia

Itzulpena:

Gazteen Euskal Behatokia

Diseinua eta maketazioa:

Gazteen Euskal Behatokia



Dokumentu honen edukiak, oraingo edizioan, lizentzia honetan argitaratu dira: Aitortu- Ez merkataritzarako – Lan eratorririk gabe 4.0 Unported (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.eu>)

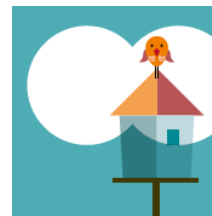
AURKIBIDEA

SARRERA

I. atala:

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea.



II. atala:

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua
8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria
9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea
10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera



III. atala:

ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

11. Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua
12. Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua



EMAITZA ESANGURATSUENAK

I. eranskina:

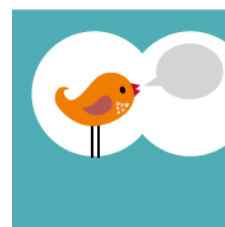
ADIERAZLEAK ERATZEKO ERABILITAKO DATUAK

II. eranskina:

DATUEN ITURRIAK ETA METODOLOGIA OHARRAK

III. eranskina:

ADIERAZLEEN BALIOAK 30 URTEZ AZPIKO GAZTEEN ARTEAN



SARRERA

Etxebizitza eskuratzea da gazteek autonomia lortu dutela eta helduarora behin betiko igaro direla adierazten duten faktoreetako bat. Bilduma honetan gazteek bere kabuz bizitzeko aurre egin behar duten kostu ekonomikoa kuantifikatzen saiatzen gara eta horretarako adierazle teorikoak eraten ditugu. Teorikoak direla diogu batez besteko balioak hartzen ditugulako oinarri, banakako kasuistikak alde batera utzita.

Etxebizitza librea zein babestua erosketaren bidez edo alokairuaren bidez eskuratzeak dakarren kostu teorikoa adierazten duten hamabi adierazle kalkulatu dira. Kalkulatutako datuak eta beraien bilakaera 2016tik 2021era (hau da, 2015eko Etxebizitza Legea¹ onartu ondorengo aldia) Euskadi osorako aurkezten dira, bai eta lurralde historiko bakoitzerako ere, eta, era berean, Espainako datuekin konparatu dira. Gainera, sexuaren eta adin-taldearen arabera bananduta azaltzen dira.

Etxebizitza libre bat eskuratzeari buruzko 10 adierazle

Etxebizitza bat eskuratzeko dakarren kostua kalkulatzeko, alderatu dira alde batetik, urte jakin batean 18 eta 34 urte bitarteko soldatapeko gazteek batez beste kobratzen dituzten soldatak, eta, bestetik, urte horretan merkatu libreko etxebizitzek duten prezioa.



Etxebizitza libre bat jabetzan zein alokairuan eskuratzeko kostuak hauxe adierazten du: zein ahalegin ekonomiko egin beharko lukeen gazte soldatadun batek bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

Ahalegin ekonomiko hori honela azaltzen da: gazte horrek etxebizitza arrunt baten hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa ordaintzeko bideratu beharko lukeen bere soldata garbiaren ehunekoa. Adierazlea eratzeko, erlazioan jartzen dira, alde batetik, urte jakin bateko 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak eta, bestetik, urte berean salerositako etxebizitza libreen batez besteko eskriturazio-prezioak edo Eusko Jaurlaritzaren fidantzen erregistroan gordailututako alokairu-kontratuen batez besteko zenbatekoak. Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostua kalkulatzeko, aintzat hartzen dira, horiez gain, batez besteko interes-tasa eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia.



Gehieneko prezio onargarriak eurotan adierazten du zein prezio izan beharko lukeen merkatu libreko etxebizitza batek, hipoteka-kuotaren edo alokairu-errentaren lehen hilerokoa gehienez hileko soldata garbiaren % 30 izan dadin.



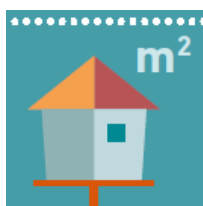
Merkatuko salmenta-prezioaren edo alokairu-errentaren eta gehieneko prezio onargarriaren arteko diferentziari esker, eurotan detektatu daiteke merkatu libreko eskaintzaren eta gazte soldatadun batek bere kabuz, soldataren % 30 baino gehiago bideratu gabe, eskuratu dezakeenaren arteko arrakala

¹ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena [linean] Hemen eskuragarri:
<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2015/06/1502853e.pdf> [Kontsulta: 2022/10/10]

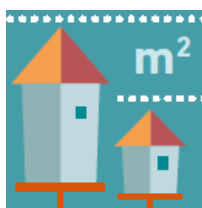


Etxebizitza libre bat erosteko edo alokatzeko behar den diru-sarreraren igoerak adierazten du gazte baten soldata zein ehunekotan igo beharko litzatekeen gazteak bere kabuz etxebizitza bat erosi edo aloka dezan (salerosketa- edo alokairu-kontratuen batez besteko prezioen arabera), bere hileko soldata garbiaren % 30 bideratuta, hasieran behintzat.

Etxebizitza libre eskuratzeko kostuari buruzko zortzi adierazle horiek (lau etxebizitza erosteari buruzkoak dira eta lau alokatzeari buruzkoak) jabetzako etxebizitzarako bakarrik kalkulatzaren beste birekin osatzen dira. Bi adierazle horiek etxebizitzaren azalera hartzen dute kontuan, eta alokairuaren kasuan ez dira aplikatzen, zeren alokatzen diren etxebizitzaren kasuan ez baitauek ikerketa-urteetako etxebizitzaren azalerari buruzko datuen berri.



Erosterako gehieneko azalera onargarria da etxebizitza libre batek izan beharko lukeen azalera, hipoteka-kuotaren lehenengo ordaintzak hileko soldata garbiaren % 30 ez gainditzeko.



Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldeak adierazten du (metro koadrotan) merkatu librean saltzen diren etxebizitzaren batez besteko tamainaren eta soldatapeko gazte batek bere kabuz, soldata garbiaren % 30 bideratuta, eskuratu ahal izango lukeen etxebizitza-tamainaren arteko aldea.

Etxebizitza babestua eskuratzeari buruzko 2 adierazle

Bi adierazle hauek, etxebizitzarako politika publikoek aurreko egoerari dakarkioten kontrapuntua eskaintzen dute. Etxebizitza babestua, jabetzan zein alokairuan, soldatapeko gazteen emantzipaziorako laguntza da, etxebizitza babestuen baldintzak askoz hobeto egokitzen direlako gazteen finantzaketa-aukeretara.



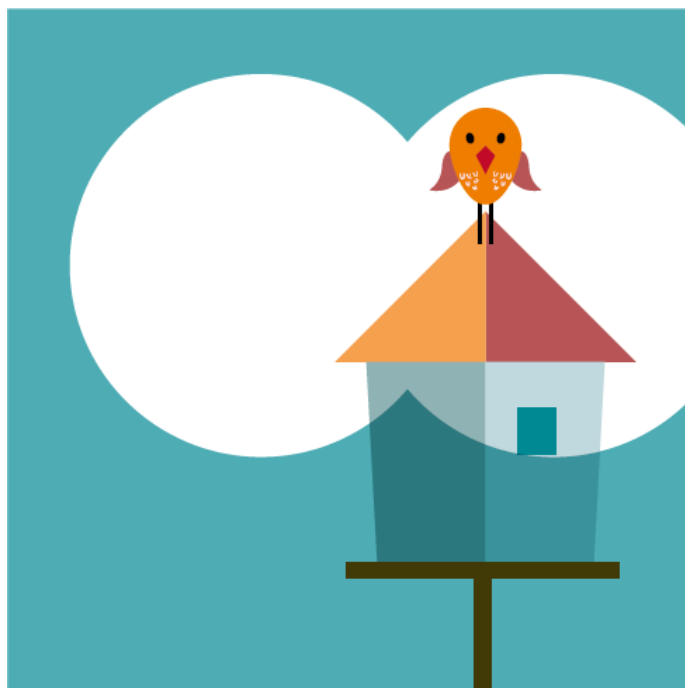
Jabetzako pisu babestu bat eskuratzeko kostuak adierazten du zein den soldatapeko gazte batek bere kabuz pisu babestua erosteko hipotekaren lehenengo kuota ordaintzeko bideratu beharko lukeen batez besteko soldata garbiaren proportzioa.

Alokairuko pisu babestu bat eskuratzeko kostuak adierazten du gazte soldatadun batek, berak bakarrik, pisu babestu baten alokairu-errenta ordaintzeko gorde behar duen hileko soldata garbiaren proportzioa.

Beste datu batzuk

Soldatapeko 18 eta 34 urte bitarteko gazteei dagozkien adierazle horiez gain, eranskinetan beste datu batzuk aurkeztu dira: adierazleak sortzeko oinarri diren datuak, datuen iturriari eta kontuan hartu beharreko azalpen metodologikoei buruzko informazioa, bai eta eratutako adierazle hauek 30 urtetik beherako gazteen artean izango litzatekeen balioak ere.

I. ATALA



Etxebizitza librea
jabetzan
hartzearen
inguruko
adierazleak



Euskadin etxebizitza librea jabetzan hartzearen inguruko adierazleak

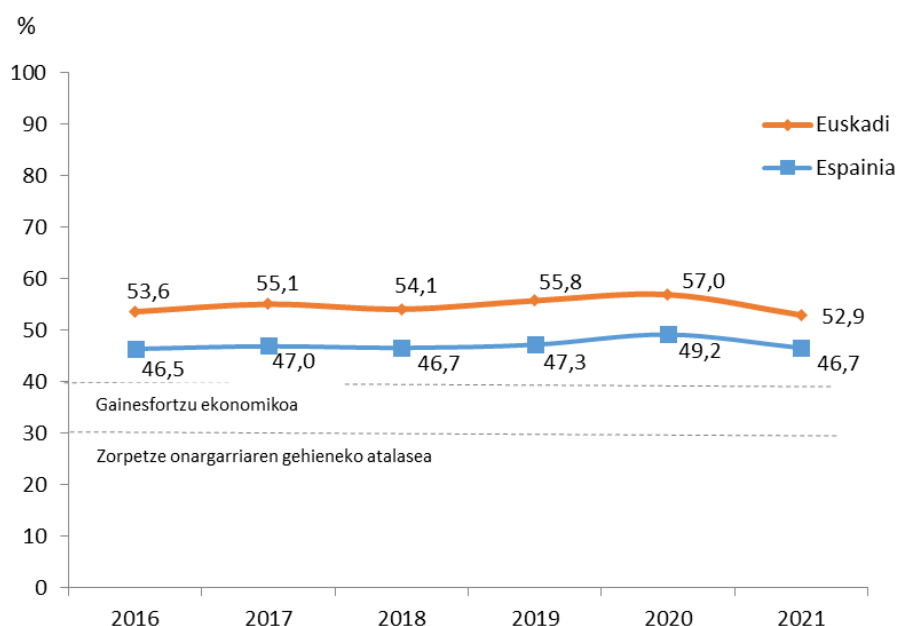
1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua	% 52,9
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria	128.912 €
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea	98.400 €
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera	% 76,3
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria	51,2 m²
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea	43,7 m²

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

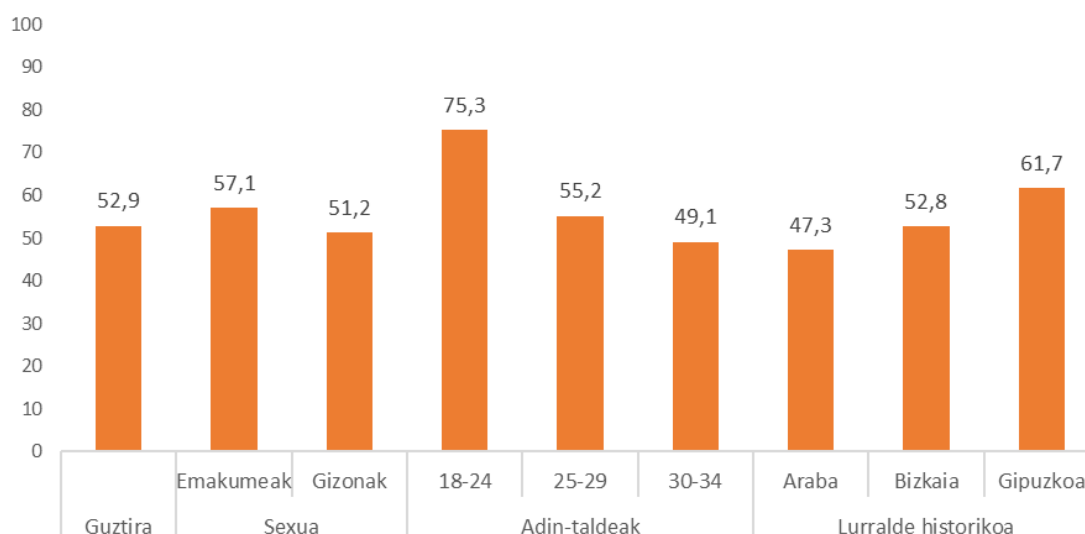
DEFINIZIOA:

Proporzió 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz merkatu librean etxebizitza bat erosteko sinatutako hipoteka-maileguaren lehen kuota ordaintzera (merkatu libreko etxebizitzaren batez besteko salneurria kalkulatzeko pisu berriak zein bigarren eskukoak eta familia bakarreko etxebizitzak hartu dira aintzat; notarioen aurrean eskrituratutako batez besteko prezioak oinarri hartuta).

Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera Euskadin eta Espainian (%/soldata garbia)



Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostua Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



1.taula. Etxebizitza librea jabetzan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

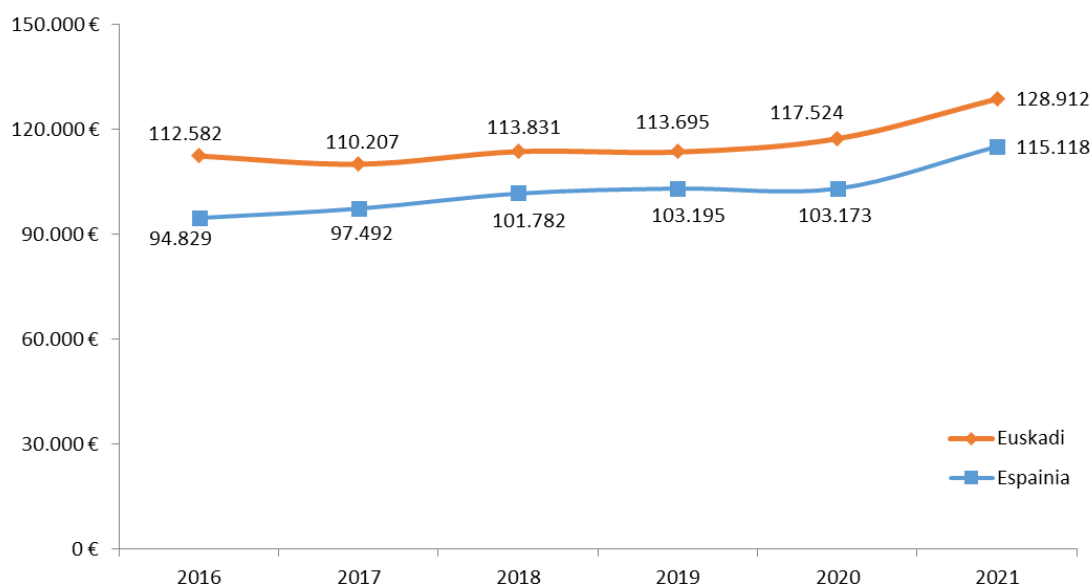
%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	53,6	41,0	52,2	61,0	46,5
	2017	55,1	43,3	52,2	64,9	47,0
	2018	54,1	44,6	52,4	60,4	46,7
	2019	55,8	46,6	53,4	62,7	47,3
	2020	57,0	48,5	53,8	65,0	49,2
	2021	52,9	45,4	50,7	59,1	46,7
Emakumeak 18-34 urte	2016	59,7	45,6	58,1	67,9	51,3
	2017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

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

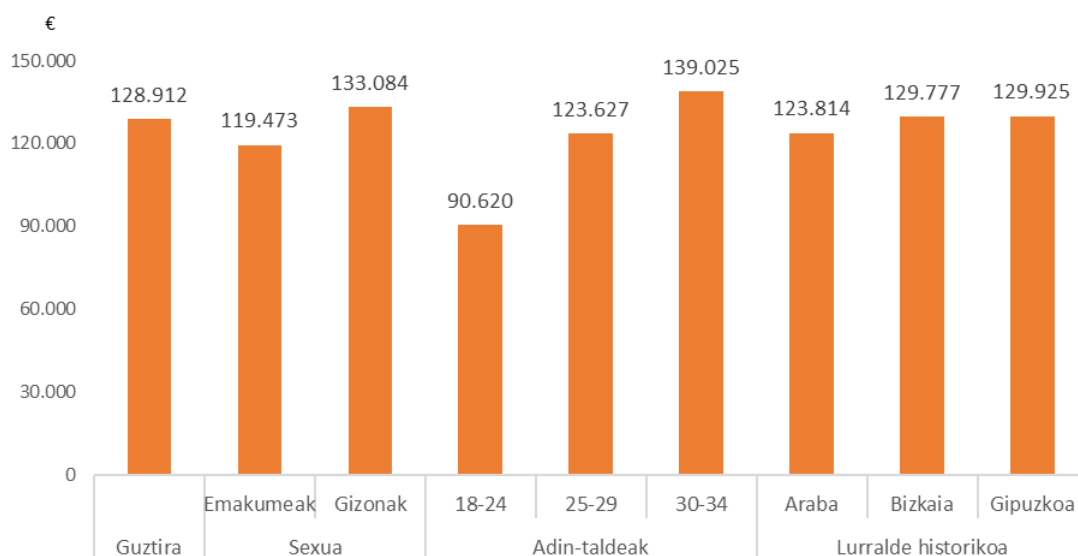
DEFINIZIOA:

Etxebizitza libre batek –dela berria, dela bigarren eskukoa- izan beharko lukeen salneurria, hori erosteko sinatutako hipotekaren lehen hilerokoak ez lezan 18-34 urte bitarteko soldatapeko gazte baten hileko soldata garbiaren % 30 gainditu.

Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera Euskadin eta Espainian (eurotan)



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarria Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



2.taula. Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (eurotan)

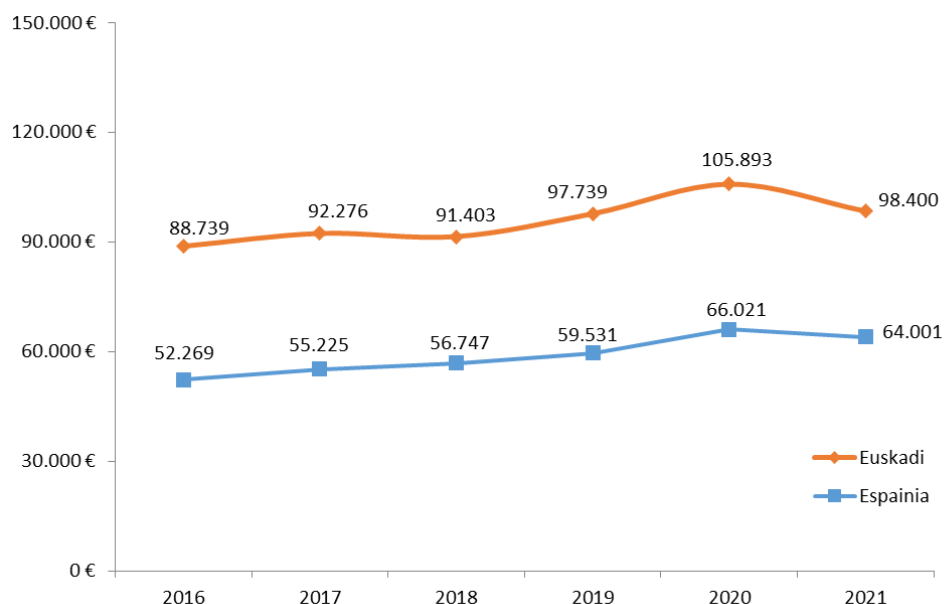
€		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	112.582	112.785	113.347	111.277	94.829
	2017	110.207	110.406	110.955	108.929	97.492
	2018	113.831	109.329	114.595	114.725	101.782
	2019	113.695	109.199	114.458	114.588	103.195
	2020	117.524	112.877	118.314	118.448	103.173
	2021	128.912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

3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea

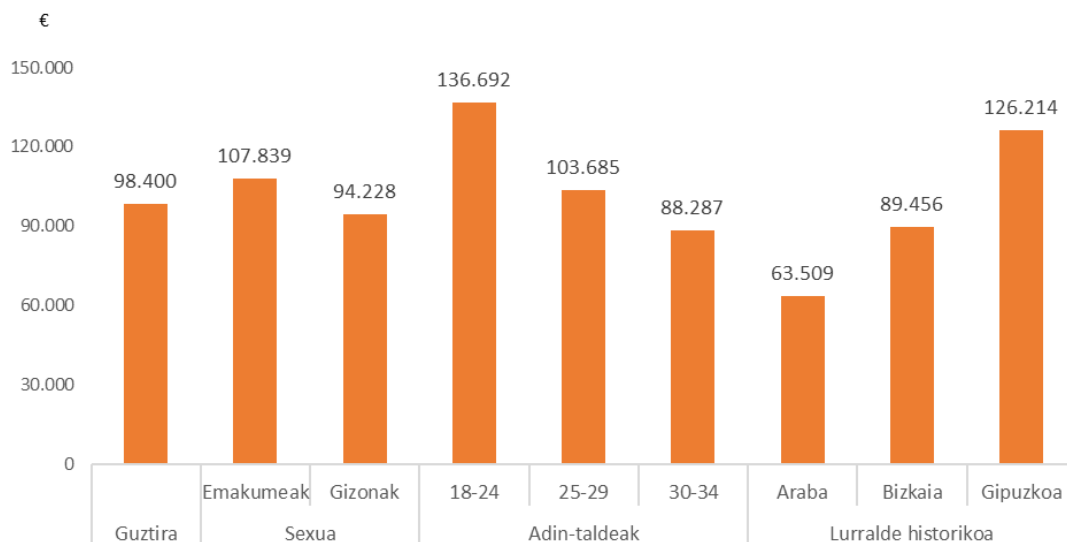
DEFINIZIOA:

Etxebizitza libre (berri zein bigarren eskuko) batez besteko salneurriaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, hipotekaren lehenengo kuota ordaintzeko gehienez hileko soldata garbiaren % 30 bideratuko balu, ordaindu ahal izango lukeen salneurri onargarriaren arteko aldea, eurotan azalduta.

Etxebizitza librearen merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin eta Espainian (eurotan)



Etxebizitza librearen merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



3.taula. Etxebizitza librearen batez besteko salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (eurotan)

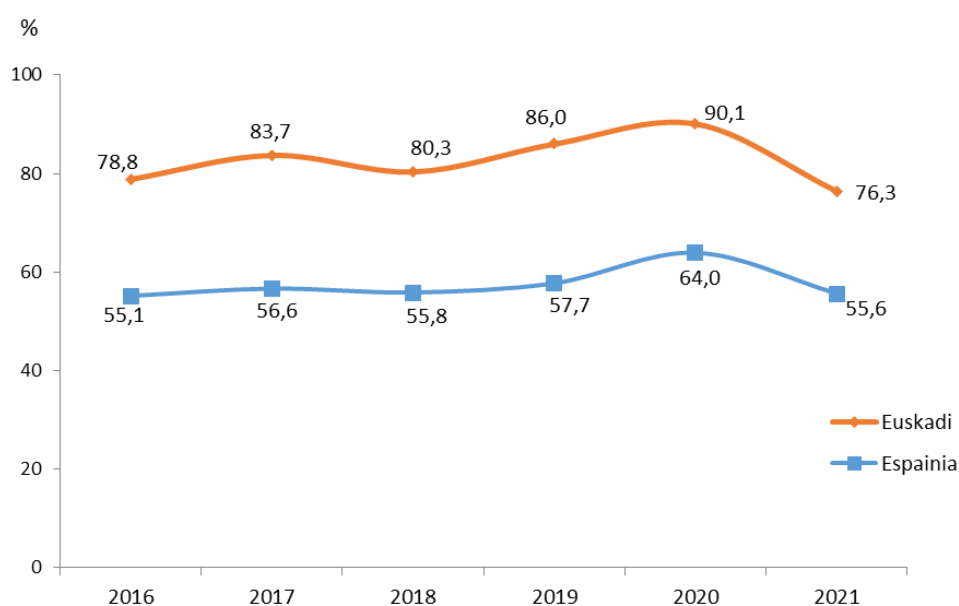
€		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18 -34 urte	2016	88.739	41.183	83.820	115.133	52.269
	2017	92.276	48.785	82.074	126.681	55.225
	2018	91.403	53.306	85.411	116.438	56.747
	2019	97.739	60.561	89.218	124.781	59.531
	2020	105.893	69.775	94.010	138.210	66.021
	2021	98.400	63.509	89.456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

4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera

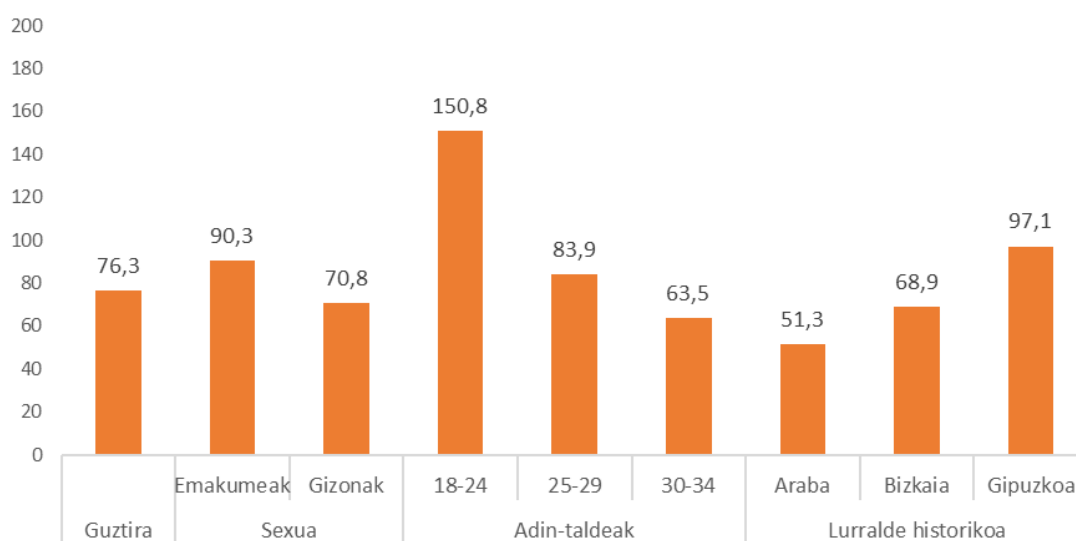
DEFINIZIOA:

Zer ehunekotan igo beharko litzatekeen 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia, bere kabuz merkatu libreko etxebizitza bat (berri zein bigarren eskukoa) erosi ahal izateko, sinatutako hipotekaren lehenengo hilerokoa ordaintzera gehienez ere bere soldataren % 30 bideratuko balu.

Etxebizitza libre bat erosteko diru-sarreretan behar den igoeraren bilakaera Euskadin eta Espainian (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat erosteko diru-sarreretan behar den igoera Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



4.taula. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

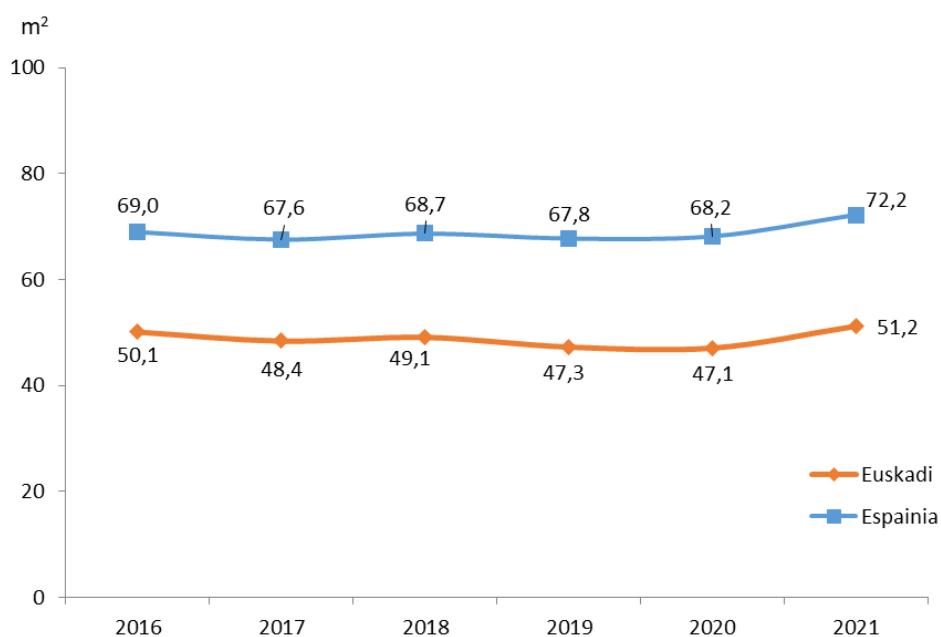
%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18 -34 urte	2016	78,8	36,5	74,0	103,5	55,1
	2017	83,7	44,2	74,0	116,3	56,6
	2018	80,3	48,8	74,5	101,5	55,8
	2019	86,0	55,5	77,9	108,9	57,7
	2020	90,1	61,8	79,5	116,7	64,0
	2021	76,3	51,3	68,9	97,1	55,6
Emakumeak 18-34 urte	2016	99,0	51,9	93,6	126,5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

5. Etxebizitza libre erosteko gehieneko azalera onargarria

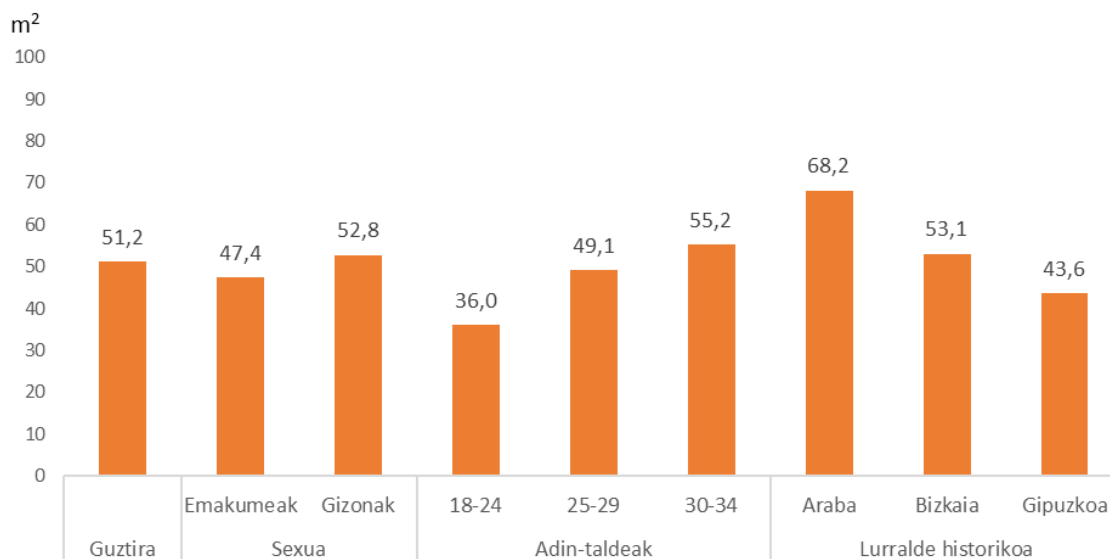
DEFINIZIOA:

Etxebizitza libre batek gehienez izan beharko lukeen azalera eraikia, metro koadrotan, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek hipoteka-mailegu baten bitartez erosi ahal izateko (merkatu prezioan), hipoteka-maileguaren lehenengo hilerokoa ordaintzera gehienez ere soldata garbiaren % 30 bideratuko balu.

Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera Euskadin eta Espainian (m²-tan)



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarria Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)



5. taula. Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (m²-tan)

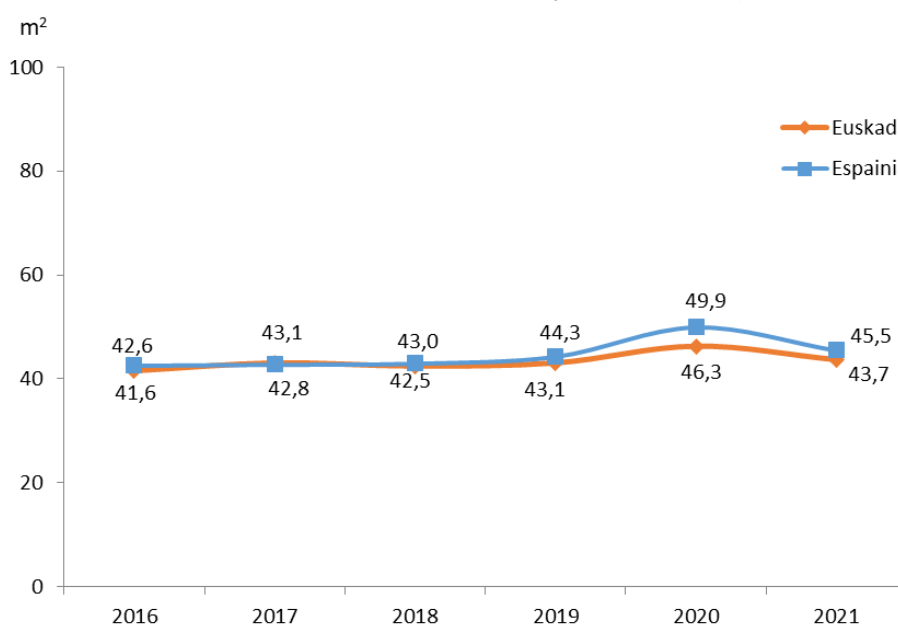
m ²		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	50,1	72,1	52,2	41,8	69,0
	2017	48,4	67,8	51,3	39,0	67,6
	2018	49,1	65,4	51,3	41,4	68,7
	2019	47,3	63,0	49,7	39,9	67,8
	2020	47,1	64,6	49,2	39,7	68,2
	2021	51,2	68,2	53,1	43,6	72,2
Emakumeak 18-34 urte	2016	45,0	64,8	46,9	37,5	62,6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

6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea

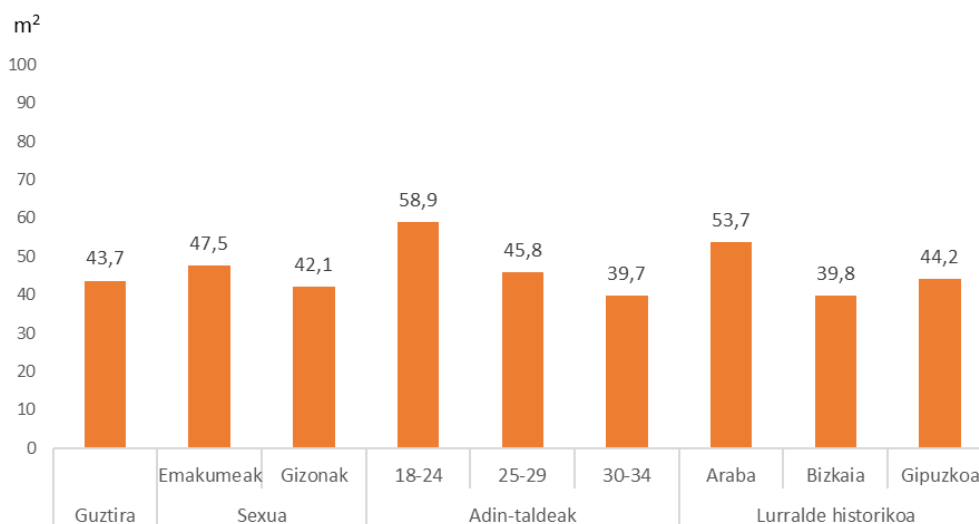
DEFINIZIOA:

Zenbat metro karratuko aldea dagoen notario aurrean salerositako etxebizitza libreen batez besteko azalera eraikiaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, hipoteka-maileguaren lehen hilerokoa ordaintzeko bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe, erosi ahal izango lukeen etxebizitzaren gehieneko azaleraren artean.

Merkatu librea salerositako etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin eta Espainian (m²-tan)



Merkatu librea salerositako etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (m²-tan)



6.taula. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (m²-tan)

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

II. ATALA:



Etxebizitza librea
alokairuan
hartzearen inguruko
adierazleak



Euskadin etxebizitza librea alokairuan hartzearen inguruko adierazleak

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua **% 51,1**

**8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko
errenta onargarria** **418 €**

**9. Merkatuko alokairu-errentaren eta
etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta
onargarriaren arteko aldea** **293 €**

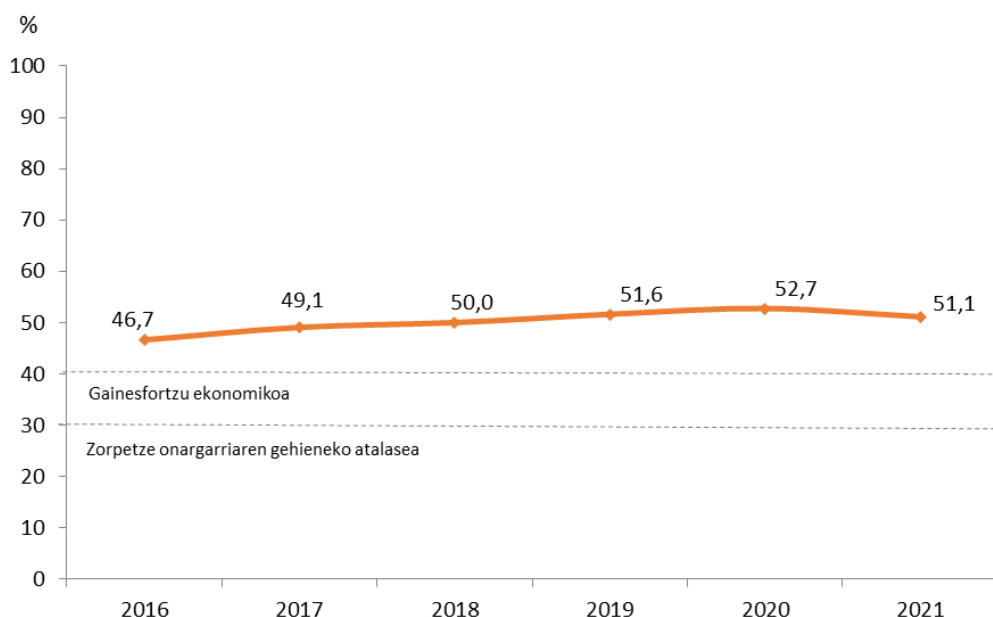
**10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den
diru-sarreraren igoera** **% 70,2**

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

DEFINIZIOA:

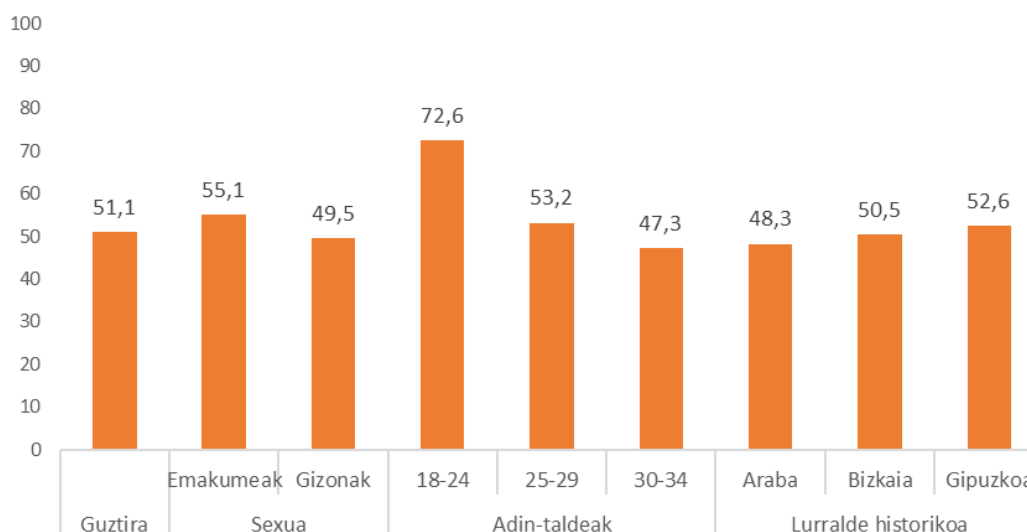
18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz merkatu libreko etxebizitza baten alokairua ordaintzera (bestelako gastu gehigarriak, hala nola, fidantzak, hornidura-altak, bitartekarien ordainsariak... kontuan izan barik). Alokairu-errenta hori kalkulatzeko, Eusko Jaurlaritzan jarritako alokatze-kontratuen fidantzen batez besteko zenbatekoak hartzen dira kontuan.

Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera Euskadin* (%/soldata garbia)



* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostua Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



7.taula. Etxebizitza librea alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

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

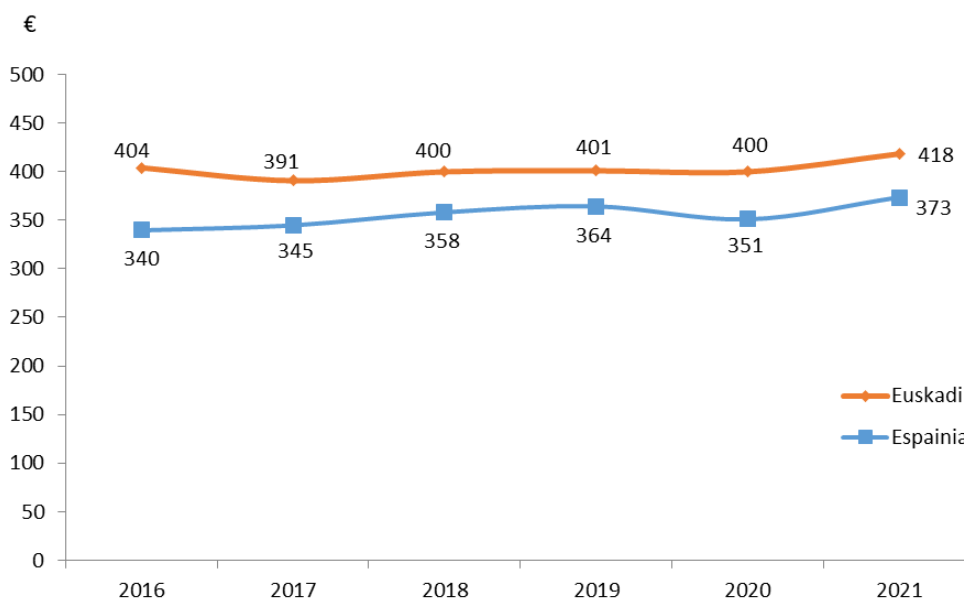
* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitezkeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

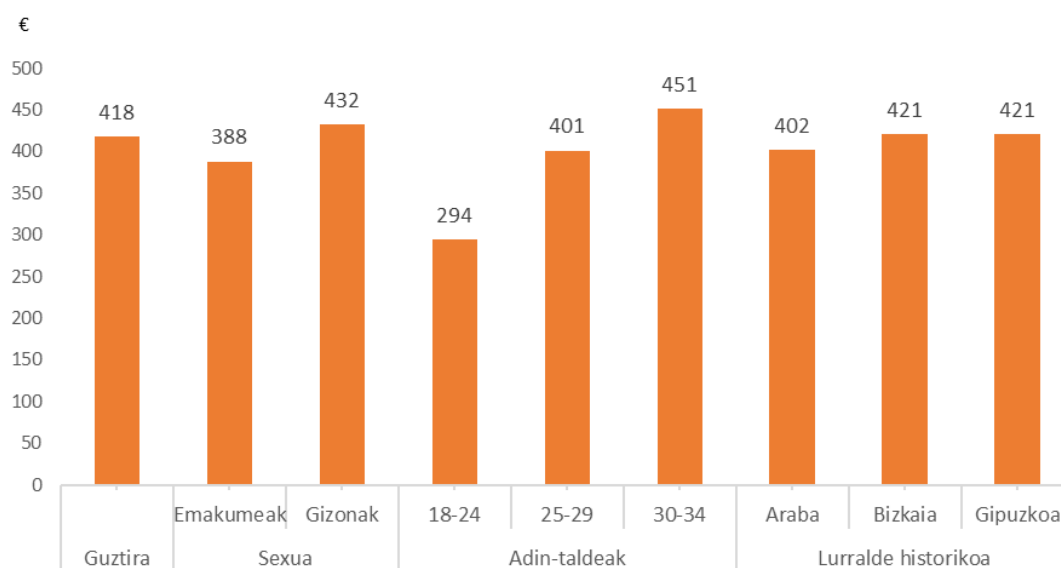
DEFINIZIOA:

Alokairuko etxebizitza libre batek izan beharko lukeen errenta, alokairua ordaintzeak ez lezan 18 eta 34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbiaren % 30 gainditu.

Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera Euskadin eta Espainian (eurotan)



Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



8. taula. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (eurotan)

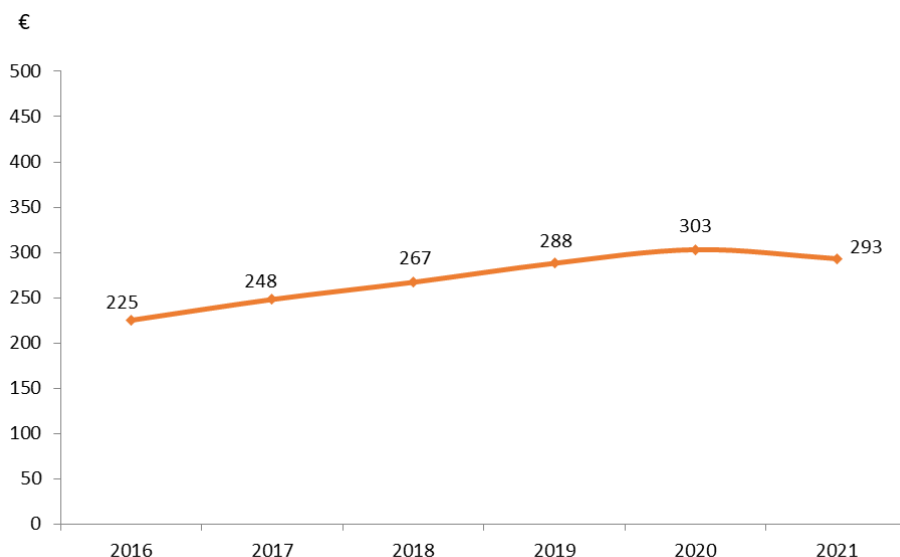
€		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	404	405	407	399	340
	2017	391	391	393	386	345
	2018	400	385	403	404	358
	2019	401	385	403	404	364
	2020	400	384	403	403	351
	2021	418	402	421	421	373
Emakumeak 18-34 urte	2016	363	364	366	359	309
	2017	355	356	358	351	321
	2018	361	355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

9. Merkatuko alokairu errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea

DEFINIZIOA:

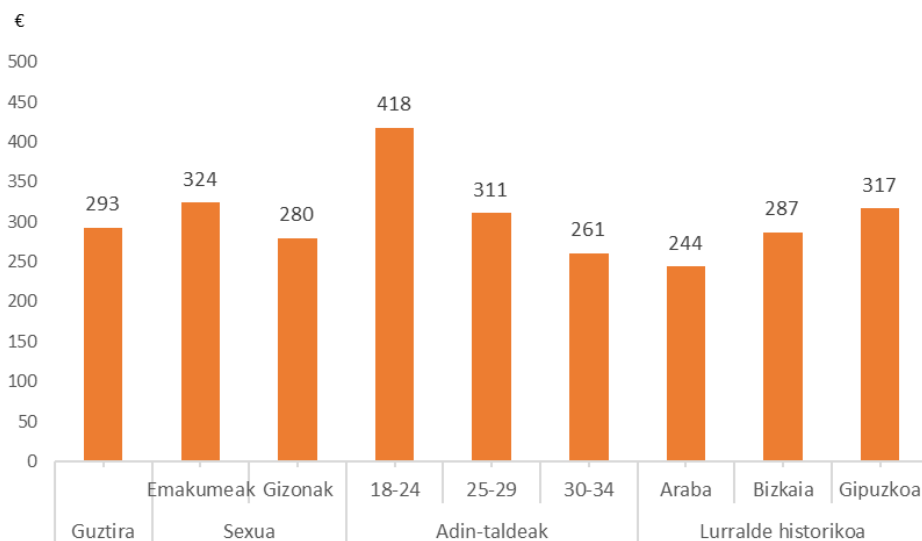
Zenbat euroko aldea dagoen alokairuko etxebizitzaren batez besteko alokairu-errentaren (Eusko Jaurlaritzan jarritako alokatze-kontratuen fidantzen batez besteko zenbatekoetatik kalkulatua) eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, alokairua ordaintzeko gehienez bere hileko soldata garbiaren % 30 bideratuko balu, ordaindu ahal izango lukeen errenta onargarriaren artean.

Merkatuko batez besteko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera Euskadin* (eurotan)



* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

Merkatuko batez besteko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)



9. taula. Merkatuko alokairu errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, (eurotan)

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

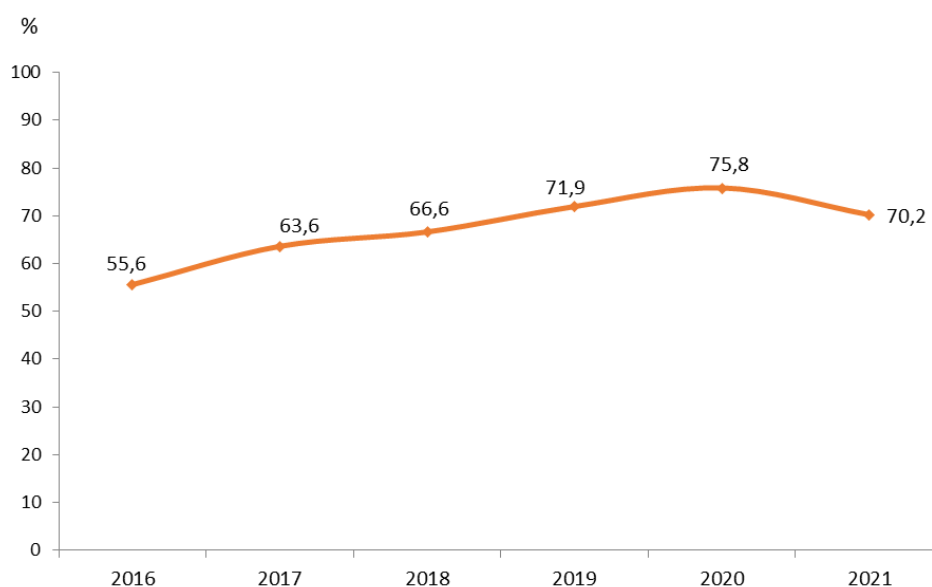
* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrarik.

10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera

DEFINIZIOA:

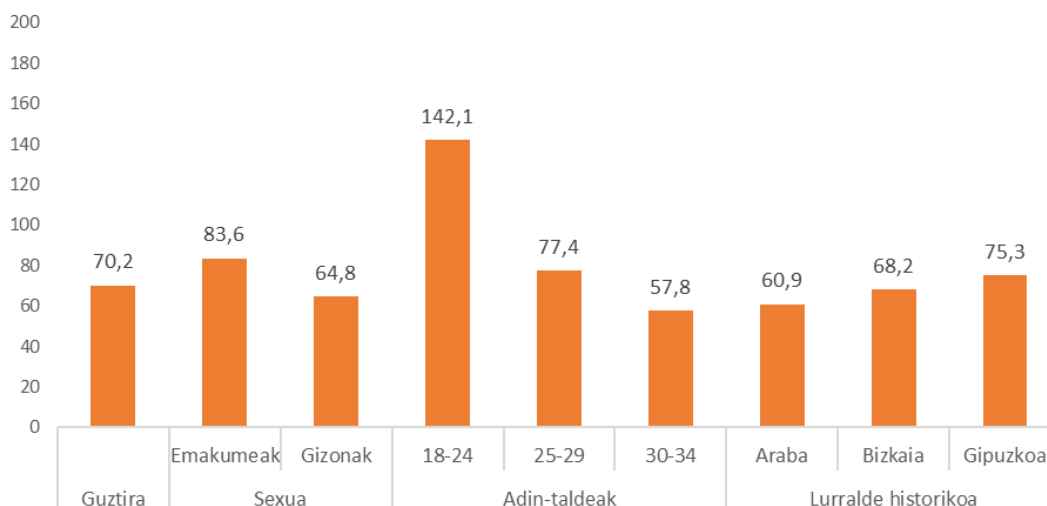
Zer ehunekotan igo beharko litzatekeen 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia, merkatu libreko etxebizitza bat alokatzeko gehienez bere hileko soldataren % 30 bideratuko balu. Merkatu libreko alokairu-errenta Eusko Jaurlaritzan jarritako alokatze-kontratuen fidantzen batez besteko zenbatekoetatik abiatuta kalkulatu da.

Etxebizitza libre bat alokatzeko diru-sarreretan behar den igoeraren bilakaera Euskadin* (%/soldata garbia)



* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

Etxebizitza libre bat alokatzeko diru-sarreretan behar den igoera Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



10. taula. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

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

* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitezkeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

III. ATALA:



Etxebizitza
babestua
eskuratzearen
inguruko
adierazleak



Euskadin etxebizitza babestua eskuratzearen inguruko adierazleak

11. Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua	% 28,8
--	---------------

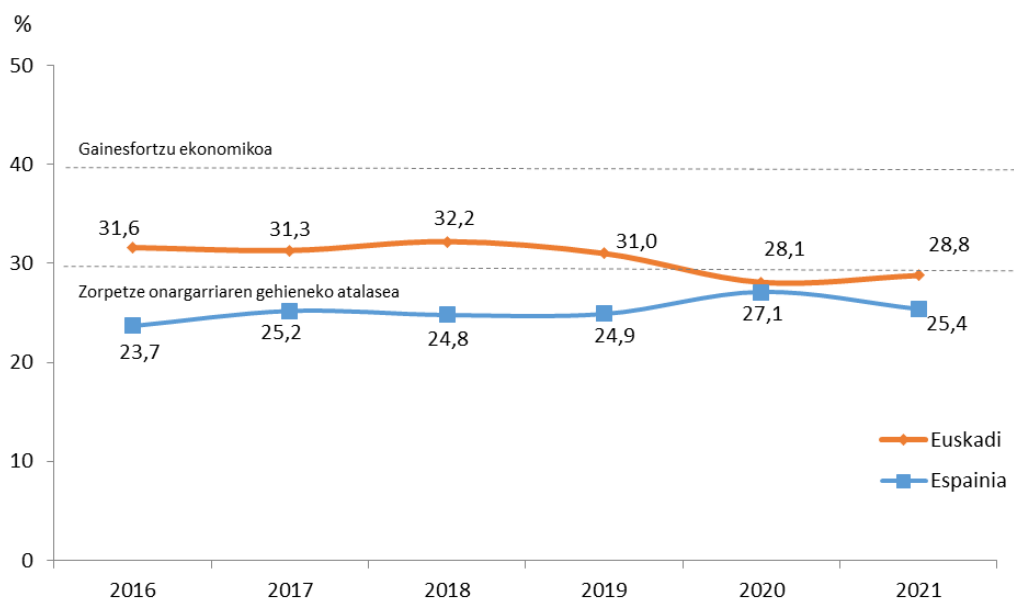
12. Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua	% 28,1
--	---------------

11. Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

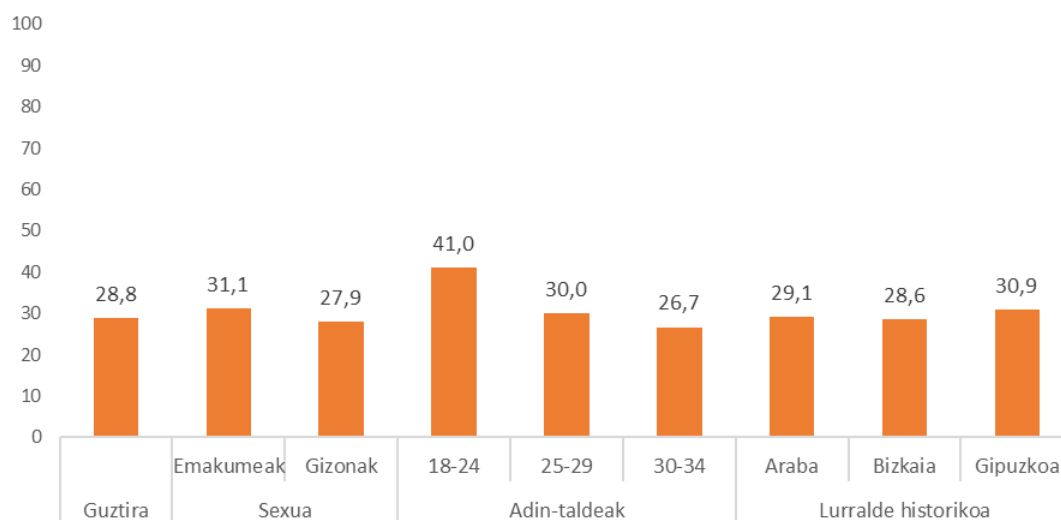
DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz pisu babestu bat erosteko sinatutako hipotekaren lehen kuota ordaintzera.

Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera Euskadin eta Espainian (%/soldata garbia)



Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko dakarren kostua Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



11. taula. Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

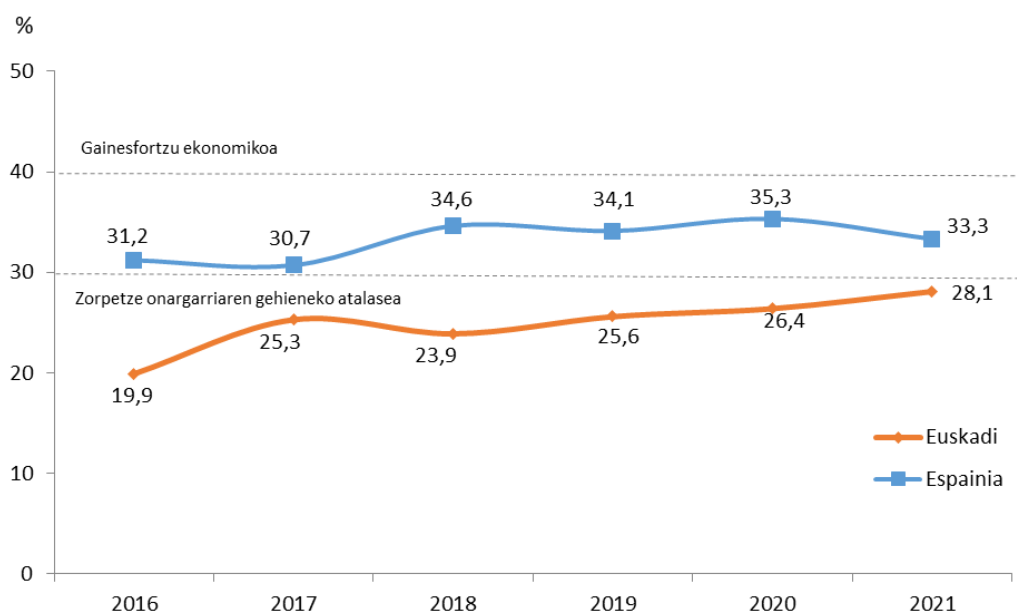
%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	31,6	28,3	30,2	34,2	23,7
	2017	31,3	29,6	30,0	32,2	25,2
	2018	32,2	32,9	32,6	33,5	24,8
	2019	31,0	31,6	30,6	37,7	24,9
	2020	28,1	29,9	26,2	37,5	27,1
	2021	28,8	29,1	28,6	30,9	25,4
Emakumeak 18-34 urte	2016	35,2	31,5	33,6	38,1	26,1
	2017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

12. Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

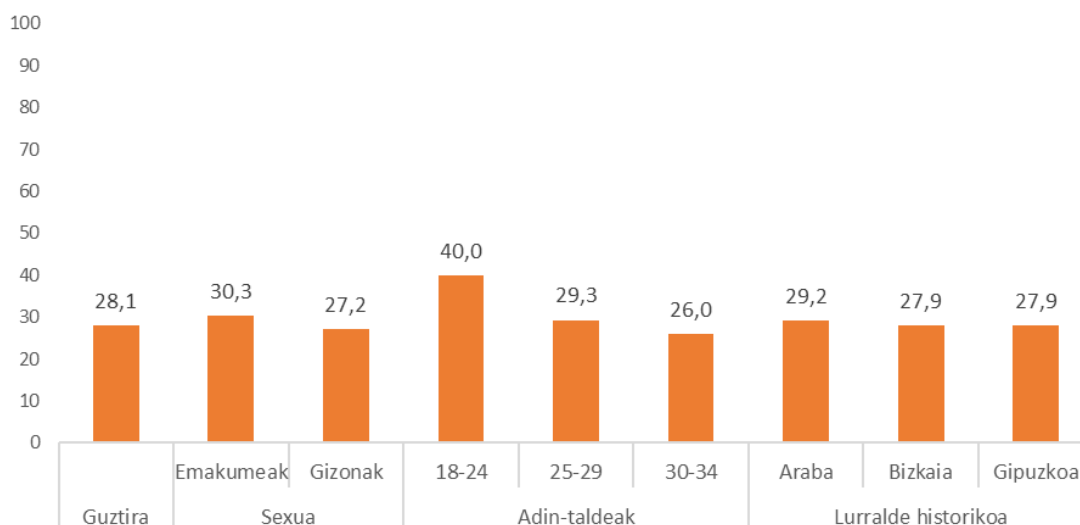
DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen bere kabuz pisu babestu baten alokairua ordaintzera (kontratua formalizatzeak ekar litzakeen gainerako gastuak aintzat hartu gabe).

Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko dakarren kostuaren bilakaera Euskadin eta Espainian (%/soldata garbia)

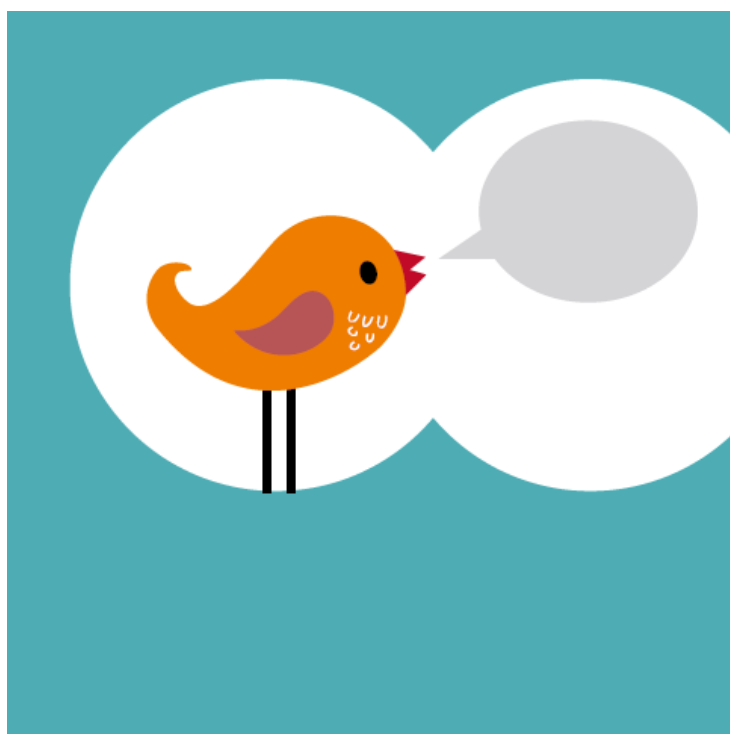


Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko dakarren kostua Euskadin 2021ean, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)



12. taula. Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeak dakarren kostuaren bilakaera, sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira, 18-34 urte	2016	19,9	19,9	19,8	20,1	31,2
	2017	25,3	25,3	25,1	25,6	30,7
	2018	23,9	24,9	23,7	23,7	34,6
	2019	25,6	26,6	25,4	25,4	34,1
	2020	26,4	27,5	26,2	26,2	35,3
	2021	28,1	29,2	27,9	27,9	33,3
Emakumeak 18-34 urte	2016	22,1	22,1	22,0	22,4	34,4
	2017	27,8	27,8	27,6	28,1	33,0
	2018	26,5	27,0	26,3	26,3	38,4
	2019	28,3	28,6	28,1	28,0	37,0
	2020	27,7	28,9	27,6	27,5	37,5
	2021	30,3	31,6	30,1	30,1	36,2
Gizonak 18-34 urte	2016	18,5	18,5	18,4	18,7	29,4
	2017	23,4	23,4	23,3	23,7	29,0
	2018	22,5	22,5	22,3	22,3	32,4
	2019	24,6	24,7	24,4	24,4	32,8
	2020	24,8	25,8	24,6	24,6	32,9
	2021	27,2	27,5	27,0	27,0	32,0
18-24 urte	2016	29,5	29,4	29,3	29,8	45,2
	2017	36,9	36,8	36,7	37,3	43,5
	2018	34,7	34,6	34,4	34,4	46,9
	2019	35,5	37,0	35,3	35,2	47,3
	2020	36,6	38,1	36,4	36,3	48,4
	2021	40,0	41,6	39,7	39,6	46,1
25-29 urte	2016	21,9	21,9	21,8	22,2	32,8
	2017	27,8	27,7	27,6	28,1	31,9
	2018	25,5	26,5	25,3	25,3	35,2
	2019	26,6	27,7	26,4	26,4	34,4
	2020	27,4	27,8	27,2	27,2	35,7
	2021	29,3	30,5	29,1	29,1	33,6
30-34 urte	2016	18,6	18,6	18,5	18,8	27,6
	2017	23,6	23,6	23,5	23,9	27,1
	2018	22,3	23,2	22,1	22,1	30,3
	2019	23,3	24,3	23,2	23,2	30,0
	2020	24,4	24,6	24,3	24,2	31,6
	2021	26,0	27,1	25,9	25,8	29,9



Eraitza
esanguratsuenak



Jarraian, ikerketa honetan aztertu diren 12 adierazleetak bakoitzaren emaitzak azalduko ditugu. Txosten honetako emaitzak irakurtzerakoan kontuan izan behar da adierazleak eratzeak abstrakzio-eta sinplifikazio-ariketak eskatzen dituela; beraz, ezin dira kasu indibidualak identifikatu. Bi hipotesi hartzen dira aintzat: alde batetik, gazteek batez besteko soldata jasotzen dutela eta, bestetik, erosten edo alokatzen diren etxebizitzak batez besteko prezioan (merkatu libreko batez besteko prezioan edota etxebizitza babestuen batez besteko prezioan, kasuaren arabera) eskuratzen direla. Hau da, soldaten desberdintasunak, bai eta etxebizitzaren ezaugarrien arabera (etxebizitza mota, berria edo erabilia den, kontserbazio-egoera, kokalekua...) duten prezioen desberdintasunak ere alde batera uzten dira. Baina hori da, izan ere, adierazle hauen indarra eta balioa, hau da, gazte batek, berak bakarrik, etxebizitza erosteko edo alokatzeko dituen ahalbide ekonomikoak modu laburtuan definitu ditzaketela, denboran zehar eta eremu geografiko ezberdinetan aztertu eta konparatzeko.

Era berean, azpimarratu behar da etxebizitza eskuratzeko orduan diruak bakarrik ez duela baldintzatzen (hau da, soldatak eta etxebizitzaren prezioak), prozesu horretan etxebizitzaren eskaintza, gazteen lan-ibilbideak eta bankuak hipoteka-maileguak (eta honen baldintzak) emateko erraztasunak ere, besteak beste, parte hartzen baitute. Hala ere, bi faktore nagusi horiek, lan-merkatuak eta etxebizitzaren merkatuak, nola eboluzionatzen duten aztertzeak laguntzen du ulertzen gazteek zer zailtasun objektibo dituzten familia-etxetik irtetea erabakitzen dutenean.

Gainera, 2021eko datuak testuinguruan jartzeko, kontuan izan behar da, COVID-19aren pandemiaren ondorioz 2020an izandako atzeraldi ekonomikoaren ondoren, 2021. urtea azken hamarkadan gertatutako hazkunde makroekonomiko handienarekin itxi zela. Hazkunde horrek enpleguaren sorrera nabarmena ekarri zuen eta, higiezinaren ikuspegitik, etxebizitzaren salerosketaren erritmo bizia.

Biztanleria gazteak jaso zuen, hein batean, egoera ekonomiko horren onura. Egia da langabeziak behera egin zuela 2020aren aldean, eta batez besteko soldatek gora egin zutela, baina aldi baterakotasun-zifrek ere gora egin zuten. Bestalde, etxebizitza libreen salerosketan aktibitate handia izan zuen etxebizitzaren merkatuak 2021ean. Bai Euskadin, bai Espainian, 2021ean, aurreko hamar urteetako edozeinetan baino etxebizitza gehiago saldu ziren, interes-tasen minimo historikoei eta familia batzuek 2020an metatu ahal izan zuten aurrezkiari esker. Hala ere, seguru asko gazte gutxi izan ziren salerosketa horien protagonistak. Lehenik eta behin, gazte batek nekez izan ohi duelako etxebizitza bat erosteko adina diru aurreztuta. Familiaren laguntzak bakarrik bete dezake baldintza hori, baina baliabide nahikoak dituzten edo egoera sozioekonomiko pribilegiatua duten familien eskura baino ez dago. Bigarrenik, gazteek ez dutelako izaten etxebizitza libre bat eskuratzeko eskatzen den beharrezko kaudimen ekonomikoa, gero eta zorrotzagoa izaten ari dena: antzinatasuna enpleguan, kontratu mugagabea, hipotekaren hileko kuotak etengabe ordainduko direla bermatuko duen soldata, eta abar. Izan ere, etxebizitzaren salerosketaren sektoreko dinamismoa, salgai jarri zuten lehenagoko etxebizitza bat izanik, beren bizitegi-baldintzak hobetu nahi izan zituzten familiek gidatu zutela pentsa daiteke. Horrek azalduko luke familia bakarreko eta tamaina handiagoko etxebizitzaren salerosketen gorakada². Beste era batera esanda, etxebizitza merkatuan izandako leherketa lehendik etxebizitza propioa zuten pertsonen eta familien hobekuntza-ekariak sustatu zuen, baina ez jatorrizko etxea utzi nahi duten gazteen lehen bizilekuaren ekariak.

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

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

Gazte batek etxebizitza librea jabetzan eskuratzeko duen kostuari dagokionez, etxebizitza libre bat, urte horretan notario aurrean eskrituratutako etxebizitza libreen batez besteko prezioan, erosteari lotutako hipoteka-maileguaren lehen hilekoaren ordainketari aurre egiteko gorde beharko lukeen hileko soldata garbiaren (hainbanatutako aparteko ordainsariak barne) proportzioa da. Horrek esan nahi du, eta hori ez da beti horrela, gazte hori besteren kontura ari dela lanean eta, aldez aurretik, finantza-erakundeek mailegu hori emateko eskatzen dituzten baldintza guztiak betetzea lortu duela. Muga horiek gorabehera, adierazle hori oso baliagarria da gazteek etxebizitzaren merkatura sartzeko duten gaitasuna ebaluatzeko; izan ere, % 30etik gorako zifrak ematen dituenean, adierazten du, aztertutako egoeran, gazte batek ezingo lukeela bere gain hartu etxebizitza libre bat bakarrik erostea, edozein hipoteka-eskaera kaudimengabetzat jotzen den gehieneko zorpetze-maila gaingaitzen baitu.

Beraz, 2021ean Euskadiko gazte batek, batez beste, bere soldata garbiaren % 52,9 hipoteka ordaintzeko erabili beharko lukeela baieztatzeak esan nahi du, printzipioz, gazte gehienek ezin ziotela aurre egin etxebizitza libre bat beren kabuz erosteko gastuari. Hala ere, serieko zifrarik baxuena da, batez ere hipoteken interes-tasek izan zituzten gutxienekoengatik (% 1,5) eta soldaten igoeragatik (% 4,5, 2020tik 2021era), eta horiek etxebizitza libreen prezioaren gorakadari (% 1,7) aurre egiteko balio izan zuten. Espainian, oro har, antzeko joera izan zen, baina betiere zifra baxuagoetatik abiatuta. Hori dela eta, serie osoan egiaztatu da Euskadiko gazteek Espainiako gazteen batez bestekoak baino kostu handiagoari aurre egin behar diotela etxebizitza libre bat bere kabuz erosteko.

Jakina, soldata txikiagoak dituzten kolektiboek (eta, era berean, lan-merkatuan presentzia txikiagoa dutenek) are kostu handiagoa hartu beharko lukete beren gain etxebizitza libre bat erosteko: 18 eta 24 urte bitartekoek soldataren % 75,3. Adinak eta batez besteko soldatek gora egin ahala, etxebizitza librea jabetzan eskuratzeko kostua jaisten da, baina, hala ere, ia % 50ean mantentzen da 30-34 urtekoen artean (% 49,1). Emakume gazteentzat kostua gizon gazteentzat baino handiagoa da (soldata garbiaren % 57,1 eta % 51,2, hurrenez hurren).

Gazteek etxebizitza librea erosteko aukera izateari dagokionez, lurraldeen arteko desberdintasunak nabarmenak dira; Gipuzkoan, non etxebizitza libreen batez besteko salerosketa-prezioak Euskadiko batez bestekoa baino altuagoak diren, gazteek soldataren % 59,1 bideratu beharko lukete hipoteka-kuota ordaintzera; Araban, berriz, (non salgai dauden etxebizitzaren prezioak merkeagoak diren) soldataren % 45,4 bideratu beharko lukete.

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

Gazte batek bere kabuz etxebizitza bat erostea erabakitzen badu, kontratatutako hipotekaren lehen kuotaren zenbatekoa, gehienez ere, hileko soldata garbiaren % 30 izan dadin etxebizitza batek izan beharko lukeen gehieneko balioa kalkulatzearen emaitza da erosteko gehieneko prezio onargarria. % 30eko muga hori ez da arbitrarioa, finantza-erakundeek mailegu-eskaera baten bideragarritasuna ebaluatzeko erabiltzen duten irizpideetako bat baita. Adierazle horrek, beraz, alde batera uzten du etxebizitzaren benetako balioa, eta kalkulu teorikoa egiten du, gazteen batez besteko soldatak eta hipoteka-maileguen baldintzak kontuan hartuta.

2021ean, gazte batek Euskadin finantzatu ahal izango lukeen gehieneko salneurria, hasierako gainzorpetze-arriskurik gabea, 128.912 eurokoa da, kontuan hartuta, jakina, beharrezko aurretiazko baldintza guztiak (aldez aurreko aurrekia, diru-sarreraren egonkortasuna, eta abar) betetzen dituela. Gehieneko salneurri onargarri hori serieko handiena da, interes-tasak jaitسي eta batez besteko soldatak igo direlako.

Erosteke gehieneko salneurri onargarria zertxobait handiagoa da Bizkaiko eta Gipuzkoako gazteentzat Arabakoentzat baino, batez besteko soldaten arteko aldeak direla eta. Aldeak are handiagoak dira sexuari eta, bereziki, adinari erreparatuz gero; emakumeen eta 18 eta 24 urte bitarteko pertsonen erosteko gaitasuna dezente txikiagoa da, kasu horietan soldata-aldeak funtsezkoak direlako. Esate baterako, 18 eta 24 urte bitarteko soldatapeko pertsona batek 90.620 euro har ditzake gehienez bere gain, baina 30 eta 34 urte bitarteko batek 139.025 euroko prezioa duen etxebizitza bat erosteko aukera izan dezake berak bakarrik.

Espainiako gazte guztiei dagokienez, joera bera errepikatu da, hau da, erosteko gehieneko salneurri onargarria igo egin da aurreko urteekin alderatuta, eta sexuaren eta adinaren arabera aldeak ere nabarmenak dira, baina, kasu guztietan, gehieneko prezio onargarria Euskadin erregistratutakoa baino txikiagoa da, soldatak ere Euskadin bizi diren soldatapeko gazteek jasotzen dituztenak baino baxuagoak baitira, batez beste.

3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea

Euskadin 2020tik 2021era salmenta-erregimeneko etxebizitza libreak % 1,7 (eta Espainian % 5,9) garestitu baziren ere, gazte batek bakarrik har lezakeen erosteko gehieneko prezio onargarriaren igoera are handiagoa izateak (batez besteko soldaten igoeratik eta interes-tasen jaitsieratik) bi prezioen arteko aldea estutzea ekarri du. Zehazki, Euskadin alde hori 98.400 eurokoa da 2021ean, eta 2020an 100.000 eurotik gorakoa zen. Egia da, hala ere, alde hori handiagoa dela 2016 eta 2019 artean erregistratutakoa baino, eta 2022ko interes-tasen igoerak berriro igoko dela auresuposatzen du. Gogoratu behar da, gainera, hipoteka-mailegu bat eskuratzeko aukera ematen dien egonkortasun egiaztagarria duten soldatapeko gazteek erosteko duten ahalmenaz ari garela.

Emakumeak, 30 urtetik beherakoak eta Gipuzkoan bizi direnak 100.000 euroko atalase sinboliko horretatik gora daude.

Espanian, aldiz, ez dago 100.000 eurotik gorako alderik inongo kolektibotan. Izan ere, etxebizitzaren batez besteko salerosketa prezioa Euskadikoa baino txikiagoa da (gogora dezagun Espainiako batez bestekoa dela), nahiz eta gazteen batez besteko soldatak ere Euskadin kobratzen direnak baino baxuagoak diren, batez beste.

4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera

Gazte batek etxebizitza-merkatura duen irisgarritasun-maila azter daitekeen beste ikuspegi bat honako hau da: gazte batek merkatu librean etxebizitza bat bere kabuz erosi ahal izateko (erreferentziako urtean notario aurrean eskrituratutako batez besteko salerosketa-prezioan erosten duela eta erosteta horretarako sinatutako hipoteka-maileguaren lehen kuota ordaintzeko bere hileko soldataren % 30 erabiltzen duela kontuan hartuta) jaso beharko lukeen soldataren zenbatekoa kalkulatzeko, eta beharrezko soldata hori bere adineko jendeak batez beste jasotzen duen benetako soldatarekin alderatzeko. Hortik abiatuta, zehaztu daiteke zein ehunekotan igo beharko litzatekeen egungo soldata, kaudimen ekonomikoarekin etxebizitza libre bat eskuratu ahal izateko, egungo merkatuko prezioan.

2021ean, soldatapeko gazte batek bere batez besteko soldata % 76,3 igo beharko luke, merkatu librean etxebizitza bat berak bakarrik erosi ahal izateko eta hipoteka-maileguaren lehen kuotaren ordaintzeta hileko soldataren % 30 izateko. Ehuneko hori nabarmen txikiagoa da 2020an erregistratutakoa baino (orduan % 90,1 zen), eta, hain zuzen ere, serieko txikiena da, baina oraindik ere erakusten du gazteen bakarkako emantzipazioaren onargarritasun txikia.

Lurraldeen arteko aldeak esanguratsuak dira: Gipuzkoako gazteek soldata % 97,1 igo beharko lukete, eta Arabako gazteek, berriz, % 51,3.

Etxebizitza libre bat modu bideragarrian erosteko soldataren beharrezko igoera handiagoa da emakumeen kasuan gizonen kasuan baino (% 90,3 eta % 70,8, hurrenez hurren). Baina igoera handiena 25 urtetik beherako soldatapekoek dagokie, soldata % 150,8 igo beharko luketelako. Adinak gora egin ahala, beharrezkoa den igoeraren ehunekoa txikitu egiten da, baina, hala ere, % 63,5 izango litzateke 30-34 urtekoen taldean.

Espanian, egoera zertxobait hobea da (18 eta 34 urte bitarteko pertsona batek % 55,6 handitu beharko lituzke diru-sarrerak), baina kopuruak erakusten du, oro har, ezin dela bakarrik emantzipatu (izan ere, 2018ko Soldata Egiturari buruzko Lau Urteko Inkestaren arabera, 18 eta 34 urte bitarteko gazte espainiarren % 11,9k soilik kobratzen zuen merkatu librean hipoteka bat ordaintzeari kaudimenez aurre egiteko moduko soldata gordina).

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

Batez besteko soldata duen gazte batek etxebizitza libre bat jabetzan bilatzea erabakitzen badu, eskaintza gehienak bere irismen ekonomikotik kanpo daudela ikusiko du. Egoera hori da aurreko adierazleek jasotzen dutena. Aukera bat da, erosketari uko egin gabe, azalera txikiagoko etxebizitzak eskuratzea. Etxebizitza horiek, termino absolutuetan (ez metro koadrokoaren arabera), merkeagoak izaten dira (baina merkatuan tamaina txikiko etxebizitzaren eskaintza oso mugatua da).

Erosteke gehieneko azalera onargarria kalkulatzeko, merkatu libreko etxebizitzaren metro koadroko batez besteko prezioa eta gazteen batez besteko soldata erlazionatzen dira. Horrela, kalkulatzen da etxebizitza batek m^2 -tan zer azalera izan beharko lukeen hipoteka-mailegu baten bidez eskuratuz gero, lehen hipoteka-kuota ordaintzeko hileko soldataren % 30, gehienez, bideratzeko.

2021ean, batez besteko soldaten igoeraren ondorioz (nahiz eta etxebizitza librean metro koadroko prezioen igoera izan ere), Euskadin erosteko gehieneko azalera onargarria handitu egin da, eta 51,2 m^2 -koa dela kalkulatu da, baina etxebizitza mota hori ez da ohikoa merkatu librean.

Gainera, alde nabarmenak daude kolektiboen arabera: Gipuzkoako gazteek nekez eskuratu ahal izango lukete 43,6 m^2 -ko etxebizitza bat eta 18 eta 24 urte bitartekoek 36,0 m^2 -ko etxebizitza bat. Araban bizi diren 30-34 urteko pertsonak eskuratu ahal izango lukete etxebizitza handiena bakarka (73,6 m^2 -koa, zehazki), baina tamaina hori lurralde horretako salerosketako etxebizitza librean batez bestekoa baino dezente txikiagoa da.

Espanian, batez beste, soldatapeko gazteek modu fidagarrian 72,2 m^2 -ko etxebizitza eskura lezakeite bakarrik, baina tamaina hori merkatuko etxebizitza librean batez bestekoa baino 45 m^2 txikiagoa da.

6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea

Euskadin, oro har, merkatu librean salerosten diren etxebizitzaren batez besteko azalera eraikiak ez du ia aldaketarik izan azken urteetan, nahiz eta hori ez den uniformeak izan hiru lurraldeetan, Araban bai egin baitu gora. Euskadiko etxebizitza librean batez besteko azalera 94,9 m^2 -koa da 2021ean. Azalera hori gazte batek hileko hipoteka-kuota ordaintzeko soldataren % 30 baino gehiago erabili gabe eros lezakeenarekin alderatzen badugu (51,2 m^2 2021ean, aurreko adierazlean ikusi dugun bezala), ikusiko dugu 43,7 m^2 -ko aldea dagoela salgai dauden etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gazte batek bere kabuz eros lezakeenaren artean.

Adierazle horren bilakaera positiboa izan da 2020koaren aldean, baina aurreko bost urteetako batez bestekoan mantendu da. Eta ez da alde nabarmenik ikusten adierazleak Espainiako estatu osorako duen balioari dagokionez.

Kolektiboen arabera azterketak erakusten digu 25 urtetik beherakoek artean eta Araban bizi direnen artean (salerosten diren etxebizitzaren batez besteko tamaina handiagoa da bertan), etxebizitza librean batez besteko azaleraren eta bere kabuz erosi nahi duen gazte batek gehienez onar dezakeen azaleraren arteko aldeak 50 m^2 -tik gorakoak direla.

7. Etxebizitza librea alokatzeko kostua

Merkatu librean alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko kostua kalkulatzeko, Eusko Jaurlaritzan gordailututako alokairu-kontratuen fidantzen batez besteko zenbatekoa hartzen da kontuan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) jasotzen duena. Euskadin fidantzak gordailatzea nahitaezkoa da 2015eko irailaren 26tik aurrera formalizatutako alokairu-kontratu guztietan: ohiko erabilera duten etxebizitzak, ohiko etxebizitzaz bestelako erabilerarako errentamendu-kontratuetan (sasoiko alokairuak barne), bai eta data horretatik aurrera egiten diren aurreko kontratuen berrikuspenetan ere. Fidantza-gordailuen ustiapen horretatik eratorritako zenbatekoak ez datoz bat higiezin agentzietan eskaintzen diren batez besteko prezioekin; era berean, aldeak daude eskaintako salerosketa-prezioen eta notario aurrean erregistratutakoen artean, baina horiek dira ondorio ofizialetarako erregistratuta geratzen direnak.

Gordailututako alokairu-fidantzen arabera, 2021ean gazte bati alokairuko etxebizitza libre bat eskuratzeko errenta ordaintzeko bere soldata garbiaren erdia (% 51,1, zehatzago esanda) erabiltzea dakarkio. Adierazle horren balioan ez da aldaketa handirik izan, eta Espainiarako ere ez dago konparazio-baliorik, erakunde publiko batean fidantza jartzea ez baita nahitaezkoa autonomia-erkidego guztietan.

Kasu honetan, lurralde historikoen arteko aldeak ez dira erosketan bezain nabarmenak, baina Gipuzkoa da oraindik ere etxebizitza eskuratzeko gehien kostatzen den lurraldea. Emakumeek gizonak baino kostu handiagoak jasaten dituzte bere kabuz emantzipatzeko, eta ahalegina bereziki nabarmena da 25 urtetik beherako kasuan, hileko soldataren % 72,6 errenta ordaintzera bideratu beharko luketelako. Balioak gainzorpetzearen mugaren gainetik daude, baita soldata handiagoak jasotzen dituzten 30 eta 34 urte bitarteko pertsonen artean ere (soldataren % 47,3 bideratu beharko lukete).

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

Erosketaren hipotesiaren izenkideak bezala, etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriak adierazten du pertsona batek hilean gehienez ordain lezakeen zenbatekoa, bere soldata garbiaren % 30 baino gehiago horretara bideratu gabe (hipoteka-mailegu baten bideragarritasunaren azterketarekin gertatzen den bezala, diru-sarreraren % 30 baino gehiago alokairua ordaintzera bideratzea epe labur eta ertainean jasanezina den karga ekonomikoa dela uste da). Finantza-elementuak esku hartzen ez dutenez, gehieneko errenta onargarri hori soldata garbiaren % 30 da zuzenean, eta, beraz, soldaten bilakaeraren arabera da.

Soldatek 2020tik 2021era izan duten bilakaera positiboaren ondorioz, alokairuaren gehieneko errenta onargarria % 4,5 igo da azken urte honetan, eta, hilean, 400 eurotik 418 eurora igo da. Espainiako gazteek, batez besteko irabazi txikiagoekin, hilean 373 euro ordaintzeko aukera izan lezakete, kaudimenerako arriskurik gabe.

Adierazleak batez besteko soldaten zenbatekoarekin duen lotura kontuan hartuta, enplegu eta soldata okerrenak dituzten gazteak dira beren gain alokairu-errenta txikiak har ditzaketanak; 18 eta 24 urte bitartekoek ez lukete 300 eurora iritsiko (294 euro, zehazki), eta emakumeek 44 euroko aldea dute gizonetik.

Nolanahi ere, alokairuko gehieneko errenta onargarria ez da iristen inongo kolektibotan merkatu libreko batez besteko prezioetara Euskadin, hurrengo adierazlean ikusiko dugun bezala.

9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea

Soldaten igoera (eta, ondorioz, gehieneko errenta onargarria) bat etorri da merkatu libreko alokairu-prezioen igoerarekin; beraz, 2020tik 2021era, gehieneko errenta onargarriaren eta merkatuko batez besteko errentaren arteko aldea % 3,3 jaitsi bada ere (303 eurotik 293 eurora), azken urteetako joera goranzkoa da argi eta garbi. Hori dela eta, gazte batek ordain dezakeenaren eta ordaindu behar duenaren arteko aldea gero eta handiagoa da (225 euro 2016an eta 293 euro 2021ean).

Gipuzkoan, aldea batez bestekoa baino handiagoa da, eta 317 eurora iristen da. Emakumeek ere 300 eurotik gora dituzte, eta, beraien kasuan, gehieneko errenta onargarriaren eta merkatuko errentaren arteko aldea 324 eurokoa da. Baina ordaindu daitekeenaren eta ordaindu behar denaren arteko alderik handiena 25 urtetik beherako soldatapekoek jasaten dute, eta horien artean distantzia hori 418 eurokoa da (hau da, ezingo lukete hileko soldataren erdia ere ordaindu merkatuko egungo prezioan).

10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera

Adierazle horrek kalkulatzen du zer soldata-igoera beharko lukeen gazte batek bere kabuz etxebizitza bat merkatuko prezioan alokatu ahal izateko, hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe (Eusko Jaurlaritzan gordailututako alokairu-kontratuen fidantzen batez besteko zenbatekoari deitzen diogu merkatuko prezioa). Euskadi osoan, 2021ean, igoera hori % 70,2koa izan beharko litzateke 18-34 urteko soldatapeko batentzat (2020ko % 75,8 baino txikiagoa, baina 2016ko % 55,6 baino dezente handiagoa).

Gipuzkoan, gazteek % 75,3 igo beharko lukete soldata, bere kabuz alokatu ahal izateko etxebizitza libre bat, merkatuko prezioan, soldataren % 30 baino gehiago erabili gabe; emakumeek are gehiago igo beharko lukete soldata, % 83,6 zehazki; baina, zalantzarik gabe, 18 eta 24 urte bitarteko pertsonak beharko lukete gehien soldata-igoera hori, % 142,1, haiek bakarrik alokairuko etxebizitza libre bat eskuratu ahal izateko. Zifra horiek azaltzen dute zergatik dagoen hain gazte gutxi bakarrik bizitzen alokatutako etxebizitzetan.

11. Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

Etxebizitza libreen eta pisu babestuen batez besteko zenbatekoen arteko aldeak direla-eta (2021ean, etxebizitza libreen batez besteko prezioa 227.312 eurokoa da eta pisu babestuena, aldiz, 162.783 eurokoa), bai eta horiek finantzatzeko hipoteka-maileguei aplikatu beharreko interes-tasen artean daudela ere (etxebizitza libreen kasuan, % 1,5 eta, pisu babestuen kasuan % 0,7), ondoriozta daiteke Euskadin etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak askoz hobeak direla gazteentzat merkatu librera jotzeko baliabidea baino. 2021ean, Euskadin 18 eta 34 urte bitarteko gazte batek jabetzako pisu babestu bat eskuratzeko bere hileko soldata garbiaren % 28,8 hipotekaren lehen kuota ordaintzera bideratu beharko luke. Ehuneko hori etxebizitza libre bat jabetzan eskuratzeko kostua baino ia 25 puntu txikiagoa da, eta, gainera, zorpetzeko aholkatzen den gehieneko mugaren azpitik geratzen da (soldataren % 30ean finkatzen da muga hori).

Gipuzkoako gazteek eta emakumeek zertxobait gainditzen dute % 30eko muga, nahiz eta etxebizitza babestuaren prezioan lurraldeen arteko aldeak merkatu librekoak baino askoz txikiagoak diren. 25 urtetik beherakoek dute, berriz ere, sarbide-kosturik handiena (% 41,0), baina, hala ere, merkatu librean beren gain hartu beharko luketena baino askoz txikiagoa da.

Hala ere, gazte batek 2021ean etxebizitza babestu bat erosteko dituen benetako alternatibei buruzko emaitzak testuinguruan jartzeko, kontuan izan behar da urte horretan eskrituratutako pisu guztietatik % 4,9 baino ez direla babestutako pisuak izan, azken hamarkadako portzentajerik txikiena. Beraz, nahiz eta etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua irisgarritzat jotzen den gazteentzat, oso gutxi dira gazteek eskura ditzaketen etxebizitza babestuak. Hori guztia kontuan hartu gabe gazteek ia ez dutela aurretiazko aurrezkia sortzeko gaitasunik, eta beren diru-sarrerak, hipoteka-mailegu bat jarraian ordaintzeko, ezegonkorrak izaten direla.

12. Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

Alokairuko etxebizitza babestua eskuratzeko ere % 30eko mugaren azpitik geratzen da 18-34 urteko soldatapeko gazteentzat; izan ere, 2021ean soldata garbiaren % 28,1 alokairu-errenta ordaintzeko gorde beharko lukete. 25 urtetik beherakoek, berriz, % 40,0 bideratu beharko lukete³.

Erosketaren kasuan bezala, etxebizitza libre bat alokatzeko kostuaren eta etxebizitza babestu bat alokatzeko kostuaren arteko aldea 20 puntutik gorakoa da. Abantaila horri gehitu behar zaio alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko ez dela beharrezkoa aldeaz aurretik erosketaren kasuan bezain aurrezpen handia izatea.

Eragozpen handiena ez da egin beharreko ahalegin ekonomikoa, baizik eta eskuragarri dauden alokairuko etxebizitza babestuen bolumena, ez baitira iristen eskaerari erantzutera (2021ean, alokairuko etxebizitza eskatzen zuten 35 urtetik beherako 17.675 pertsona zeuden Etxebiden izena emanda).

³ Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzaren jabetzakoak diren edo haren bitartekaritza-programen parte diren etxebizitza babestuaren gehieneko muga ezartzen da, eta beraz, hileko errentaren zenbatekoak ezin du gainditu familia-unitate errentariaren diru-sarreraren % 30.

Laburbilduz

Etxebizitza librea eskuratzeko kostuak zera adierazten du txosten honetan: 18 eta 34 urte bitarteko soldatapeko pertsona batek bere hileko soldata garbiaren (aparteko ordainsari hainbanatuak barne) zein ehuneko bideratu beharko lukeen merkatu libreko etxebizitza bat erosteko hipotekaren hileko kuota edo alokairu-errenta ordaintzera. Kostu hori, jabetzan zein alokairuan, % 50 baino zertxobait handiagoa da. Kostuak behera egin du 2021ean 2020arekin alderatuta, soldaten igoera merkatu libreko etxebizitzaren salerosketa- eta alokairu-prezioen igoera baino portzentualki handiagoa izan delako.

Nolanahi ere, etxebizitza librea eskuratzeko kostu horiek gaintitu egiten dute finantza-erakundeek eskatzailearen kaudimena zehazteko ezarritako muga (soldata garbiaren % 30), eta gainzorpetzearen mugaren (soldata garbiaren % 40) gainetik ere badaude, eta horrek agerian uzten du gazteek ezin dutela bakarrik emantzipatu.

Alderantzizko kalkulua egiten bada, etxebizitza librea merkatuaren egungo prezioan eskuratzeko gazteen soldata zenbat igo beharko litzatekeen jakiteko, ikusten da igoerak % 70etik gorakoak direla, bai erosteko, bai alokatzeko.

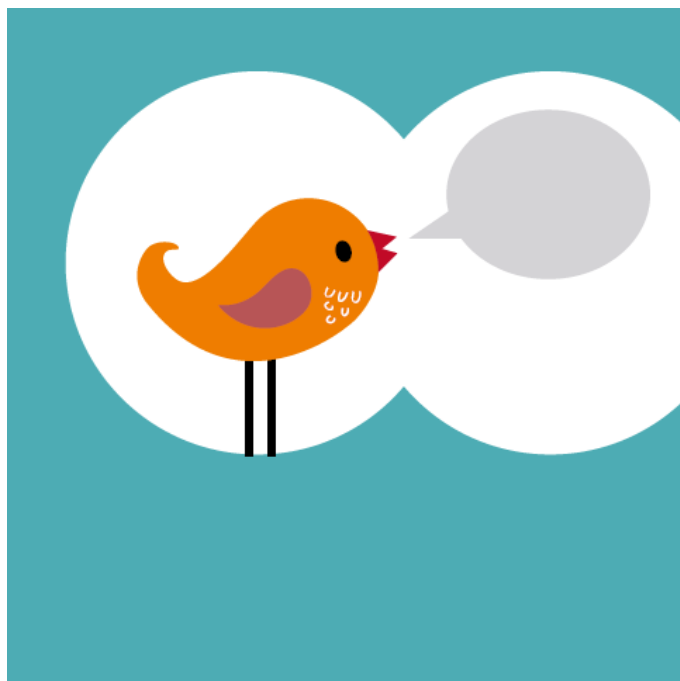
Etxebizitza babestuak, erosketan zein alokairuan, askoz ere kostu onargarriagoak ditu soldatapeko gazteentzat. Teorian, aukera horiek bidea ematen diete gazteei bakarrik emantzipatzeko kaudimen ekonomikoarekin (diru-sarreraren iturri egonkorra izanez gero). Kasu honetan, arazoa da etxebizitza publikoen eskaintza txikia dela.

Gipuzkoako gazteek ordaindu behar dituzte kostu handienak merkatu librean sartuz gero, batez ere erosteko, lurralde horretan etxebizitza libreak garestiagoak direlako.

Adinak gora egin ahala, soldatek ere gora egiten dute, eta, beraz, etxebizitza eskuratzeko kostua txikiagoa izaten da, bai erosteko bai alokatzeko, nahiz eta merkatu libreak 30 eta 34 urte bitarteko pertsonak ere etxebizitza ordaintzeko gehiegizko zorpetze-egoeran jartzen dituen.

Azkenik, aipatu behar da gizon eta emakume gazteen arteko soldata-desberdintasunak zailtasun handiagoak dakarziela emakumeei bere kabuz emantzipatzeko.

I ERANSKINA



Adierazleak
eratzeko
erabilitako
datuak



1.-18-34 urte bitarteko gazte soldatadunen batez besteko hileko soldata garbia (hainbanatutako bi aparteko ordainsari barne), sexuaren, adin-taldearen eta lurralde historikoaren arabera eta Espainarekiko alderaketa (eurotan)

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

Iturria: guk geuk osatu dugu, Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistikako (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkestako (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkestako (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkestako (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkestako (BAI) datuak eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistikaren datuak oinarri hartuta.

2. Hipoteken interes-tasak eta amortizazio-epeak

ETXEBIZITZA LIBREA

	Hipoteka-maileguen interes-tasa (%)	Etxebizitza erosteko kontratutako hipoteka-mailegu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteak)
2016	2,0	277
2017	1,9	280
2018	1,9	283
2019	1,9	283
2020	1,7	287
2021	1,5	295

Iturria: Espainiako Bankua eta Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa.

ETXEBIZITZA BABESTUA EUSKADIN

	Babes publikoko etxebizitza bat erosteko etxebizitzaren prezioaren % 80 gainditzen ez duen hipoteka-maileguen urteko interes-tasa efektiboa (%)	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2016	2,1	360
2017	1,8	360
2018	1,8	360
2019	1,6	360
2020	0,8	360
2021	0,7	360

Iturria: guk geuk osatu dugu, Etxebidek (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak) argitaratutako interes-tasa efektiboak kontuan izanik eta amortizazio-epeen estimazioa eginez.

ETXEBIZITZA BABESTUA ESPAINIAN

	Mailegu kualifikatuen urteko interes-tasa efektiboa (%)	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2016	1,3	360
2017	1,6	360
2018	1,9	360
2019	1,9	360
2020	1,7	360
2021	1,5	360

Iturria: 2016an eta 2017an, geuk egina, "Etxebizitzaren eta Birgaitzearen Estatuko Plana 2009-2012" abiapuntutzat hartuta, eta amortizazio-epeen zenbatespena (etxebizitzaren alokairua, eraikuntza-birgaitzea eta hiri-berroneratzea eta -berrikuntza 2013-2016 sustatzeko Estatuko Planak aurreko planeko neurriei eutsi zien, eta beste urtebetez luzatu zen). 2018tik aurrera, "Martxoaren 9ko 106/2018 Errege Dekretua, 2018-2021 aldirako Estatuko Etxebizitza Plana arautzen duena" indarrean jarri zenetik, etxebizitza libre bat erostearen kasuan aplikatzen den interes-tasa bera aplikatzen da

3. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuen m²-ko batez besteko salneurria (eurotan / eraikitako metro koadroko)

ETXEBIZITZA LIBREA*

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

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

ETXEBIZITZA BABESTUA**

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

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

4. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuen batez besteko salneurria (eurotan / etxebizitza osoa)

ETXEBIZITZA LIBREA*

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

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

ETXEBIZITZA BABESTUA**

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

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

5. Saldutako etxebizitza libreen eta babestuen eraikitako batez besteko azalera (m²-tan)

ETXEBIZITZA LIBREA*

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

* Barnean pisu berriak zein bigarren eskukoak edota familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

ETXEBIZITZA BABESTUA**

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

** Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

6. Etxebizitza libreen eta babestuen batez besteko hileko alokairu-errenta (eurotan)

ETXEBIZITZA LIBREA

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

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME).

ETXEBIZITZA BABESTUA*

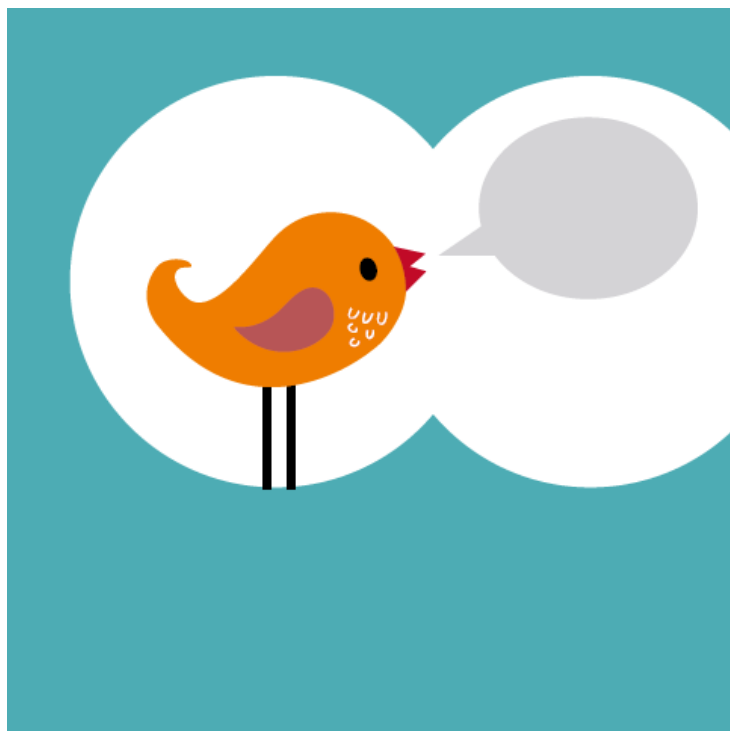
€	EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
2016	268	268	268	268	354
2017	329	329	329	329	354
2018	319	319	319	319	413
2019	342	342	342	342	413
2020	352	352	352	352	413
2021	392	392	392	392	414

* Datuak pisu babestuei dagozkie, etxebizitzaren sustapen publikoaren barruan gehien-gehienak pisuak baitira. Gainera, kontuan izan behar da alokairuaren prezioa aldatu egiten dela etxebizitza soziala edo babestua den eta errentarien diru-sarreraren mailaren arabera; izan ere, Eusko Jaurlaritzaren jabetzakoak diren etxebizitzetan edo haren bitartekaritza-programetan sartzen diren etxebizitzetan gehieneko muga ezartzen da, eta beraz, hileko errentak ezin du gainditu familia-unitate errentarien diru-sarreraren % 30.

Euskadiko datuen iturria: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Higiezen Eskaintzari buruzko Inkesta. Inkesta honek ez du lurralde historikoen arabera banakapena eskaintzen babestutako pisuen kasuan; beraz, lurralde historiko bakoitzari Euskadiko batez besteko balioa egotzi zaio.

Espainiako datuen iturria: 2016 eta 2017 urteetarako, "txandakako alokairuko etxebizitzetan" gehieneko prezioaren eta "alokairu babestuko etxebizitzetan" gehieneko prezioaren arteko batezbesteko aritmetikoa (2013-2016 Estatuko Plana). 2018-2021 aldirako, alokairuko etxebizitzak sustatzeko aurreikusitako bi dirulaguntza modalitateen gehieneko prezioaren batez besteko aritmetikoa (2018-2021 Estatuko Plana).

II.ERANSKINA:



Datuen iturriak
eta metodologia
oharrak



Adierazleak eratzeko erabilitako datuen iturria

1 Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko
- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

2 Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

3 Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.

- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

4 Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

5 Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.
- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

6 Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza libreen salerosketa-prezioak jakiteko (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- ✓ Espainiako Bankua, etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak jakiteko.

- ✓ Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen den etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

7 **Etxebizitza librea alokatzeko kostua**

- ✓ Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

8 **Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria**

- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

9 **Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea**

- ✓ Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATEN Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

10 **Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera**

- ✓ Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME), Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-

baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

11 Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

- ✓ Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako pisu babestuen salerosketa-prezioak jakiteko.
- ✓ Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua, Euskadin babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboak jakiteko.
- ✓ Estatuko Etxebizitza Planak eta Higiezinaren Erregistro Estatistikaren Urtekariak, Espainian babes publikoko etxebizitza erosteari aplikatu beharreko interes-tasa efektiboak egotea.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

12 Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

- ✓ Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak sailak osatzen duen Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta (HEI), Euskadiko alokairu-etxebizitza babestuen hileko batez besteko errentaren datua jakiteko.
- ✓ Estatuko Etxebizitza Planak, Espainiako alokairuko etxebizitza babestuen hileko batez besteko errenta kalkulatzeko.
- ✓ Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI), Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), bai eta EUSTATen Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika ere, batez besteko soldata kalkulatzeko.

Erabilitako iturriei buruzko metodologia oharrak

Ikerketa honetan osatu eta aztertu dira Euskadiko gazteek etxebizitzaren merkatu librea eta etxebizitza babestuen sartzeko dituzten ahalbide ekonomikoaren azkenaldiko bilakaerari buruzko adierazleak. Baina beharrezkoa da aurretiazko metodologia-lan bat gauzatzea: iturri desberdinak uztartu behar dira eta neurrirako ustiaketak egin eta teoria- eta metodologia-arloko zenbait erabaki hartu eta horrela, adierazleak finkatzeko datuak lortuko ditugu.

Jarraian, erabilitako iturrietatik zer datu erauzi diren azalduko da.

1. Espainiako Bankua

Datua: etxebizitza libreak erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko interes-tasak.

Oharrak: hileko balio guztien urteko batez bestekoa erabili da.

2. Notariotzaren Kontseilu Nagusia

Datua: notario aurrean erregistratutako salerosketetan jasotako prezioa.

Oharrak: notario-prezioa ez dator bat eskaintza-prezioarekin, tasazio-prezioarekin edo eragiketaren azken prezioarekin (balitekeelako ezer “beltzean” ordaindu izana); bai, aitzitik, zerga-ondorioetarako aitortzen den prezioarekin. Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak zuzenean ematen ditu honako datu hauek: prezioa guztira, prezioa metro koadroko eta etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia, etxebizitza libreen, babestuen, pisuen eta familia bakarreko etxebizitzaren artean bereizirik. Etxebizitza babestuen kasuan, pisu babestuen prezioa jakin daiteke soilik (ez dira barnean sartzen familia bakarreko etxebizitza babestuak, baina etxebizitza babestuei dagokienez oso gutxi dira horrelakoak). Notariotzaren Kontseilu Nagusiak ez duenez zuzenean argitaratzen tipologia batzuen batez besteko prezioa, balio hori honela zenbatetsi da: ezagutzen diren tipologiaren batez besteko prezioa eta batez besteko prezio orokorraren arteko aldea kalkulatu da eta, ondoren, erregistratutako salerosketen arabera haztatu da.

3. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa

Datua: etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-mailegu berrien iraunaldia, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratzen dena.

Oharrak: etxebizitza babestuari dagokionez, 30 urteko amortizazio-epea bakarrik aplikatu da (25 urte, Espainia osorako interés-tasa finkoko mailegu babestuen kasuan).

4. Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioak saila

- Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)

Datua: Euskadin alokairuko ohiko etxebizitza kolektibo libreen hileko batez besteko errenta, Eusko Jaurlaritzan gordailututako alokairu-kontratuen fidantzetatik abiatuta.

Oharrak: alokairu-fidantzen gordailua ustiatzearen emaitza da, zeina nahitaezkoa baita 2015eko irailaren 26tik aurrera, ohiko eta sasoiko erabilerako etxebizitzaren errentamendu guztietarako, bai eta data horren ondoren egindako aurreko kontratuen berrikuspenerako ere. 2021eko datuak behin-behinekoak dira eta 2022/06/23an erregistratutako kontratuei dagozkie.

Espainia osorako ez dago iturri homologagarririk; izan ere, Hiri Errentamenduen Legearen (HEL) arabera, fidantza bat eratzea nahitaezkoa da, baina ez erakunde publiko batean gordailutzea. HElen hirugarren xedapenaren arabera, eskumen hori autonomia-erkidegoen mende dago, eta ez dute guztiek garatu.

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta (HEI)

Datua: alokairuko etxebizitza babestuen hileko batez besteko errenta Euskadin.

Oharrak: etxebizitzak eskaintzen dituzten sustatzaileei (bost etxebizitzatik gorako sustapenak) eta higiezinaren jabetza-agenteei egindako inkesten emaitzak dira. Euskadiko batez besteko balioa bakarrik argitaratu da; beraz, balio hori hiru lurralde historikoei aplikatu zaie. HEIren azken jasoaldia 2021eko hirugarren hiruhilekoari dagokio, eta ez da urteko batez bestekoa argitaratu, aurreko urteetan bezala; beraz, txosten honetan 2021eko erreferentziatzat hartu da hirugarren hiruhilekoaren balioa.

5. Etxebide – Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua

Datua: etxebizitza publikoa erostean aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboak.

Oharrak: Babes publikoko etxebizitzaren erosketari aplikatu beharreko interes-tasa efektiboa da, betiere finantzaketak ez badu gainditzen etxebizitzaren eta hari atxikitakoen prezioaren % 80, urtearen eta indarrean dagoen hitzarmenaren arabera.

6. Eustat – Euskal Estatistika Erakundea: Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistika

Datua: biztanleria landunaren batez besteko errenta pertsonala.

Oharrak: Lurralde historiko bakoitzeko Euskadiko batez bestekoarekiko soldata-aldea eguneratzeko, 2018tik aurrera Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistikako "lan-errentetatik" ondorioztatzen diren marjinak hartu dira.

7. Espainiako Gobernua - Estatuko Etxebizitza Planak

Datua: Alokairuko etxebizitza babestuen hileko gehieneko errenta Espainian.

Oharrak: Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ematen duen informazioa ez bezala, Espainian ez dago alokairuko etxebizitza babestuak alokatzen edo eskaintzen diren prezio errealei buruzko informazioa ematen duen Espainia osorako estatistikarik. Arazo hori saihesteko, zuzenean jo da Estatuko etxebizitza-planek ezarritako gehieneko prezioetara, garajeak, trastelekuak eta eranskinak alde batera utzita, eta etxebizitzak gehieneko prezio handiagoko lurralde-eremu batean dauden udalerrietan esleitzeak eragin ditzakeen gehikuntzak alde batera utzita. 2013-2017 aldirako, "txandakako alokairuko etxebizitzak" eta "alokairu babestuko etxebizitzak" gehieneko alokairu-errenten arteko batez besteko aritmetikoa erabili da. Eta, azkenik, 2018-2021erako, 2018-2021 Estatuko Etxebizitza Planean aurreikusitako sustapenerako dirulaguntzen bi modalitateetako bat jasotzen duten alokairuko edo erabilera-lagapeneko etxebizitzak gehieneko prezioaren batez besteko aritmetikoa. Estatuko planek arautzen duten metro koadroko errenta hileko errenta osora (eurotan) bihurtzeko, 50 metro koadroko batez besteko azalera erabilgarria hartu da oinarri (eraikitako 60 metro koadro baino zertxobait gutxiago).

Datua: Espainian etxebizitza babestua erosteari aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboa.

Observaciones:

Espainian ez dago Etxebidek eskaintzen duen estatistikaren pareko estatistikarik, eta, beraz, irizpide desberdinak hartu dira une bakoitzean indarrean dagoen Estatuko planaren arabera. 2016 eta 2017rako, Etxebizitzaren alokairua, eraikuntza-birgaitzea eta hiri-berroneratzea eta -berrikuntza sustatzeko 2013-2017 Estatuko Planean ezarritako irizpideak aplikatu dira. Plan

horrek aurreko planeko laguntzei eutsi zien (2009-2012 aldirako Estatuko Etxebizitza eta Birgaitze Plana), eta beste urtebetez luzatu zen, 2017ra arte. Irizpide horien arabera, batez besteko haztatu bat aplikatu da interes-tasa aldakorren (bi hilabeterako Euriborra, etxebizitza-planak jasotzen dituen gehieneko eta gutxieneko balioen arteko diferentzialarekin handituta) eta interes-tasa finkoen artean. Osagai bakoitzaren pisua zehazteko, Higiezin Erregistro Estatistikako Urtekariak jasotzen duten tasa finko eta aldakorreko etxebizitza erosteko maileguen proportzioa hartu da kontuan, eta onartu egin da Espainiako etxebizitza babestuen azpisektoreak, eremu horretan behintzat, higiezin merkatuko gainerako sektoreen portaera bera duela. 2018tik aurrera, «Martxoaren 9ko 106/2018 Errege Dekretua, 2018-2021 aldirako Estatuko Etxebizitza Plana arautzen duena» indarrean sartu zenetik, etxebizitza libre bat erostearen kasuan aplikatzen den interes-tasa bera aplikatzen da, ez baita onartzen etxebizitza babestuak salmenta-erregimenean sustatzeko laguntza berririk, eta etxebizitza libre bat erostearekin alderatuta dagoen alde bakarra amortizazio-aldia da, 30 urtean mantentzen baita.

8. Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

- Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE)

Datua: soldata-kostua, guztira.

Oharrak: soldata-kostuak barne hartzen ditu inoren kontura egindako lanagatik langileek dirutan eta jenerotan jasotzen dituzten hartzeko ekonomiko guztiak, bai benetan egindako lana ordaintzeko direnean, edozein dela ere ordainketa-modua, bai lanekotzat zenbatzen diren atsedenaldiak ordaintzeko direnean ere. Barne sartu dira, hortaz, aparteko ordainsariak eta balizko gehigarriak ere, eta lau hiruhilekoen batez bestekoa kalkulatu da.

LKHEak ez du probintzien daturik eskaintzen. Lurraldeen arabeko soldata-diferentziak Soldata Egiturari buruzko Inkestatik lortu dira (ikus hurrengo idazpurua).

- Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI) eta Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI)

Datua: urteko batez besteko irabazia langile bakoitzeko.

Oharrak: SEIak aukera ematen du adinaren, sexuaren eta lurralde historikoen arabera xehatzeko LKHEko batez besteko soldata. SEIa lau urtez behingo inkesta oso batek (azkenekoak 2014koa eta 2018koa) eta tarteko eta ondorengo urteei dagozkien urteroko inkestek osatzen dute, zeinek zenbatespenak egiten baitituzte, Gizarte Segurantzako Afiliazio Fitxategi Nagusia, PFEZaren 190 Ereduko aitortpenak eta Lan Kostuei buruzko Hiruhileroko Estatistika oinarri harturik. Urteko soldata gordinen adinaren eta sexuaren arabera dauden diferentziak, SEIkoak, LKHEko soldata-kostuaren guztizkoari aplikatzen zaizkio.

18-34 urte bitarteko gazteen guztizkoaren batez besteko soldata kalkulatzeko, hiru adin-tarteen (18-24 urte, 25-29 urte eta 30-34 urte) batez besteko haztatua egin da, Biztanleria Aktiboaren Inkestaren arabera adin-tarte bakoitzean dagoen soldatadun-kopurua erabiliz.

Autonomia erkidegoen kasuan, INEk 25 urtetik beherakoen eta 25 eta 34 urte bitartekoen banakapena baino ez du argitaratzen (estatistika mailan esanguratsuak direnean). 18-24 urteko, 25-29 urteko eta 30-34 urteko kolektiboentzako balioak kalkulatzeko, Espainia osoko parametro berberak hartu dira kontuan.

- Bizi-baldintzen Inkesta (EU-SILC)

Datua: soldata gordina soldata garbi bihurtzeko eredua.

Oharrak: EU-SILC Europar Batasun osoan egiten den inkesta bat da, zeinak biztanleriaren bizi-baldintzak aztertzen baititu, maila generikoan (osasuna, hezkuntza, etxebizitza, lana, diru-sarrerak, familia-harremanak...). Inkestaren ataletako batean, "soldatadunen errenta monetario edo kuasimonetario garbia eta gordina" jasotzen da, beti elkarrizketaren aurreko urteari dagokiona.

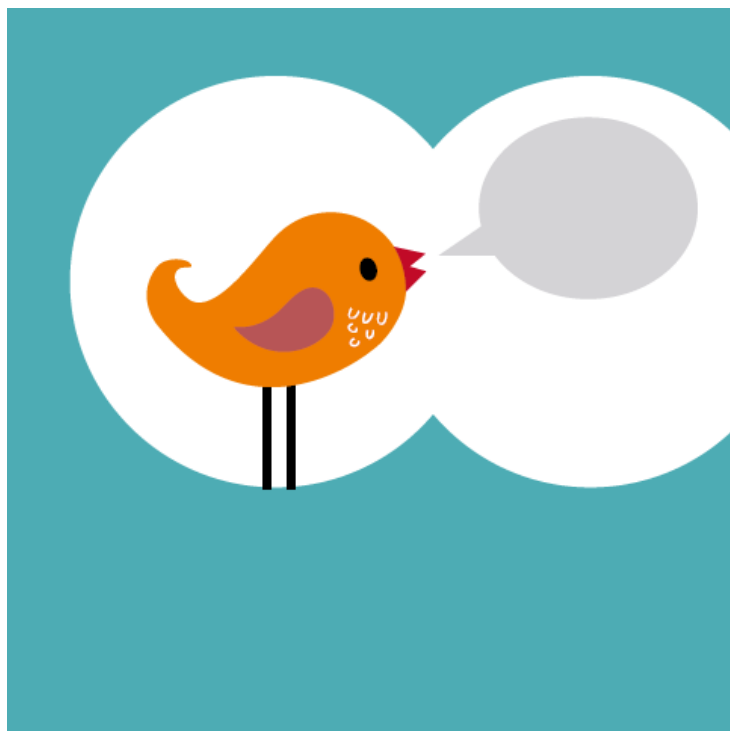
Errenta monetario edo kuasimonetarioa LKHEko soldata-kostuaren kontzeptuaren antzekoa da oso: enplegu-emailleak soldatapekoek ordaindu beharreko sarien aldagai monetarioari egiten dio erreferentzia. Barne hartzen du soldatapekoak (edo enplegatzaileak, haren izenean) gizarte-aseguruen sistemei nahiz agintaritza fiskalei ordaindu beharreko gizarte-kotizazio eta errenta-gaineko zerga guztien balioa⁴. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean, errenta gordinaren eta garbiaren arteko aldea kalkulatu, eta errenta monetario garbiaren edo kuasimonetario gordinaren deziletan banatu da. Beraz, urte bakoitzean, soldata gordina soldata garbi bihurtzeko, soldata-tarteen araberrako hamar bihurteta-koefiziente daude eskuragarri.

Txosten honetan erabili den batez besteko azken soldata kalkulatzeko, SEIko eta SEUIko adinaren eta sexuaren araberrako diferentziak aplikatu zaizkio LKHEko soldata-kostuari, eta euro garbien zenbatekoa lortzeko bihurteta-koefizientea esleitu zaio; hain zuzen, EU-SILC inkestako errenta monetario edo kuasimonetarioaren dezilaren arabera dagokiona.

EU-SILC ikerketaren datuak, soldatei eta errentari dagozkionak, hain zuzen ere, elkarrizketak egin aurreko urtekoak izaten dira. Beraz, 2021 urteari dagozkion soldatak behin-behinekoak izango dira, 2023an 2022ko EU-SILC argitaratu arte.

⁴ ESTATISTIKA INSTITUTU NAZIONALE. *Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia*. [linean] Hemen eskuragarri: http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf [Kontsulta:2022/10/6]

III ERANSKINA:



Adierazleen
balioak 30 urtez
azpiko gazteen
artean



1.- Etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

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

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (eurotan)

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

3.- Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (eurotan)

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

4.- Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiaren alderaketa
(%/soldata garbia)

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

5.- Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiaren alderaketa (m²-tan)

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

6.- Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiaren alderaketa (m²-tan)

m ²		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira 18 -29 urte	2016	48,2	40,4	47,3	49,6	50,0
	2017	49,6	46,3	47,4	51,3	49,7
	2018	49,3	49,9	48,4	48,6	50,1
	2019	49,5	50,3	47,5	50,1	52,6
	2020	52,7	58,9	48,1	54,4	56,7
	2021	50,5	62,7	46,8	49,9	54,4
Emakumeak 18-29 urte	2016	52,0	45,8	51,2	52,8	55,4
	2017	52,5	50,4	50,5	53,6	55,1
	2018	52,8	54,6	52,1	51,5	55,6
	2019	52,7	54,5	50,9	52,8	56,4
	2020	56,0	62,6	51,5	57,1	59,7
	2021	55,1	66,5	51,5	53,9	57,5
Gizonak 18-29 urte	2016	45,3	36,2	44,3	47,2	46,8
	2017	46,4	41,8	44,0	48,7	46,6
	2018	45,4	44,8	44,4	45,3	46,7
	2019	46,0	45,6	43,8	47,2	47,8
	2020	48,0	53,9	44,4	51,4	51,8
	2021	46,8	57,8	43,0	46,8	49,3

7.- Etxebizitza librea alokatzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA*
Guztira 18 -29 urte	2016	53,8	46,6	54,6	55,8	
	2017	56,7	49,5	57,3	58,9	
	2018	58,1	53,7	58,0	59,6	
	2019	59,6	56,1	59,3	61,2	
	2020	61,0	55,9	60,5	62,8	
	2021	58,8	55,6	58,1	60,6	
Emakumeak 18-29 urte	2016	58,9	51,0	59,8	61,0	
	2017	60,8	53,2	61,5	63,2	
	2018	63,3	58,5	63,3	65,0	
	2019	64,6	60,8	64,3	66,4	
	2020	66,3	59,8	65,8	68,3	
	2021	65,6	59,4	64,8	67,6	
Gizonak 18-29 urte	2016	50,4	43,7	51,2	52,2	
	2017	52,6	46,0	53,2	54,7	
	2018	53,2	49,2	53,2	54,6	
	2019	54,9	51,6	54,6	56,4	
	2020	54,7	51,4	55,7	57,8	
	2021	54,3	51,4	53,7	56,0	

* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

8.- Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiaren alderaketa (eurotan)

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

9.- Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (eurotan)

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

* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

10.- Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera (%/soldata garbia)

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

* Ez dago Espainiako daturik, Espainia osorako ez dagoelako Euskadikoarekin konpara daitekeen alokatze-kontratuen fidantzen erregistrorik.

11.- Pisu babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa
(%/soldata garbia)

%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira 18 -29 urte	2016	36,4	32,6	34,8	39,5	26,6
	2017	36,1	34,2	34,6	37,2	28,1
	2018	37,4	38,3	37,9	38,9	27,6
	2019	35,9	36,6	35,4	43,6	28,3
	2020	32,5	33,7	30,4	43,4	30,2
	2021	33,2	33,6	32,9	35,6	29,0
Emakumeak 18-29 urte	2016	39,9	35,7	38,0	43,2	29,1
	2017	38,7	36,7	37,2	39,9	30,8
	2018	40,8	41,7	41,3	42,4	30,3
	2019	38,9	39,7	38,4	47,3	30,3
	2020	35,3	36,0	33,0	47,2	31,7
	2021	37,0	35,9	36,7	39,7	30,5
Gizonak 18-29 urte	2016	34,1	30,6	32,6	37,0	25,2
	2017	33,5	31,7	32,2	34,5	26,7
	2018	34,3	35,0	34,7	35,6	26,2
	2019	33,0	33,7	32,6	40,1	26,2
	2020	29,1	30,9	27,9	39,9	27,9
	2021	30,7	31,0	30,4	32,9	26,8

12.- Pisu babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua 30 urtetik beherako gazteen artean

Bilakaera, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera, eta Espainiarekiko alderaketa (%/soldata garbia)

%		EUSKADI	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
Guztira 18 -29 urte	2016	22,9	22,9	22,8	23,2	34,9
	2017	29,2	29,2	29,0	29,6	34,2
	2018	27,8	28,9	27,6	27,6	38,6
	2019	29,6	30,8	29,4	29,3	38,9
	2020	30,5	31,0	30,3	30,3	39,2
	2021	32,4	33,7	32,1	32,1	37,9
Emakumeak 18-29 urte	2016	25,1	25,0	24,9	25,4	38,2
	2017	31,4	31,3	31,2	31,7	37,5
	2018	30,3	31,5	30,1	30,0	42,4
	2019	32,1	33,4	31,9	31,8	41,5
	2020	33,2	33,1	33,0	32,9	41,3
	2021	36,1	36,0	35,8	35,8	39,9
Gizonak 18-29 urte	2016	21,5	21,4	21,3	21,7	33,2
	2017	27,1	27,1	26,9	27,4	32,6
	2018	25,4	26,5	25,3	25,2	36,6
	2019	27,2	28,4	27,1	27,0	36,0
	2020	27,4	28,5	27,9	27,9	36,3
	2021	29,9	31,1	29,7	29,7	35,1