

ETXEBIZITZA-EMANTZIPAZIOAREN KOSTUA EUSKADIN 2014

Egilea
Joffre López Oller



Koordinatzailea
Gazteen Euskal Behatokia



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

AURKIBIDEA

ETXEBIZITZA ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUARI BURUZKO 10+2 ADIERAZLE

I. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen 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 alokatzearen 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 ESKURATZEKO ADIERAZLEAK

11. Jabetzako etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostua
12. Alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostua

EMAITZA ESANGURATSUENAK

I. ERANSKINA

ADIERAZLEAK LORTZEKO ERABILITAKO DATUAK

III. ERANSKINA

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK

III. ERANSKINA

METODOLOGIA-OHARRAK

ETXEBIZITZA ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUARI BURUZKO 10+2 ADIERAZLE

Etxebizitza eskuratzea da gazteek autonomia lortu dutela adierazten duten faktoreetako bat. Alabaina, etxebizitzaren prezio altuak eta soldatapeko gazte gehienek jasotzen dituzten soldata baxuak direla bide, oso zaila da gazteak emantzipatzea etxebizitzari dagokionez.

Txosten hau argitaratuta, Gazteen Euskal Behatokiak ezagutzera eman nahi du gazteen errealitate hori, eta, halaber, etxebizitza eskuratzeko dituzten zailtasunak objektibatuko dituen informazio erabilgarria ere eman nahi du.

Bigarren aldiz egin da txosten hau. Kasu honetan, 2014ko datuak sartu dira, Euskadiko etxebizitza libre bat eskuratzeko kostu teorikoa islatzen duten hamar adierazleak eguneratze aldera. Horrez gain, bi adierazle berri ere hartu dira kontuan. Adierazle horiek gazteek etxebizitza bat lortzeko dituzten zailtasunei buruzko ikerketa osatzen dute, eta, horrela, egoera horri dagokionez, etxebizitzarako politika publikoek ekartzen duten kontrapuntua eskaini da. Bi adierazle berri horiek hauek dira: jabetzako eta alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko dakarren kostua.

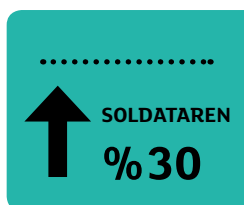
Etxebizitza libre bat eskuratzeari buruzko 10 adierazle

Etxebizitza bat eskuratzeko dakarren kostua kalkulatzeko, 18 eta 34 urte bitarteko gazteek batez beste kobratzen dituzten soldatak eta urte jakin bateko merkatu libreko etxebizitzaren prezioa alderatu dira.

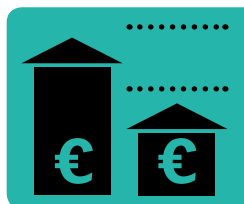


Etxebizitza libre bat jabetzan zein alokairuan eskuratzeko kostuak islatzen du zein ahalegin egin beharko lukeen gazte soldatadun batek bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errenta baten lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

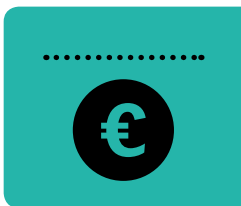
Horretarako gazte soldatadun batek etxebizitza bat ordaintzeko soldata garbiaren zein ehuneko behar duen adierazi da. Adierazlea lortzeko, erlazioan jarri dira, alde batetik, urte jakin bateko 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak eta, bestetik, urte berean salerositako etxebizitza libreen batez besteko eskriturazio-prezioak edo batez besteko alokairu-errentak. Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostua kalkulatzeko, aintzat hartu 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 hilerokoak 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 eskuratu dezakeenaren arteko aldea.

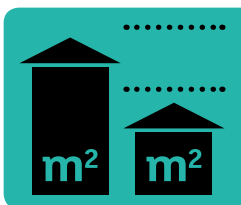


Etxebizitza libre bat erosteko edo alokatzeko behar den diru-sarreraren igoerak adierazten du gazte baten soldata zein ehunekotan igo beharko litzatekeen gazteak etxebizitza bat erosi edo aloka dezan dituen diru-sarreraren % 30 bideratuta hasieran behintzat.

Etxebizitza librea eskuratzeko kostuari buruzko zortzi adierazle horiek (lau etxebizitza erosteari buruzkoak dira eta lau alokatzeari buruzkoak) jabetzako etxebizitzarako bakarrik kalkulatzaren beste biek osatzen dira. Bi adierazleek 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 behar duen azalera hipoteka-kuotaren lehenengo ordainketak soldata garbiaren % 30 ez gainditzeko.

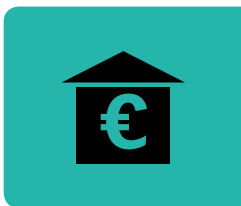


Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldeak adierazten du (metro koadrotan) merkatu librean saltzen diren etxebizitzaren batez besteko tamainaren eta soldatapeko gazte batek eskuratu ahal lukeen etxebizitza-tamainaren arteko aldea.

Etxebizitza babestua eskuratzeko 2 adierazle

Etxebizitza babestuak estatuan baino pisu askoz handiagoa du Euskadin; hori dela eta, soldatapeko gazteak emantzipatzeko egiazko aukera bihurtu da.

Etxebizitza babestuen baldintzak hobeto egokitzen dira gazteen behar eta aukeretara, eta, ondorioz, etxebizitza bat eskuratzeko erraztasuna ematen da.



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

Alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuak adierazten du alokairua ordaintzeak gazteen batez besteko soldata garbiaren gain zein proportzio eskatzen duen.

Zaila da etxebizitza babestua eskuratzeko adierazleak eratzea Euskadi eta Espainia erkatu ahal izateko, aplikatu daitezkeen araudien artean aldeak daudelako, baina, batez ere, Espainiako etxebizitza babestuari buruzko daturik ez dagoelako. Euskadin, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak partzialki estaltzen ditu hutsune horiek, baina Espainian ez dago kontrapuntu gisa balia daitezkeen antzeko iturririk.

Horrela, bada, erosteko eta alokatzeko etxebizitza babestuaren eskuragarritasun ekonomikoaren bilakaerari buruzko zifrak gai zail batera gerturatzeko lehen ariketa gisa hartu behar dira. Gainera, horrek hainbat lan-hipotesi erabiltzea eskatu du; horiek guztiak azaldu dira eranskin metodologikoan.

I. ATALA

**ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN
HARTZEAREN INGURUKO
ADIERAZLEAK**





ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK	
1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua	% 60,1
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria	99.633 €
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea	99.835 €
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera	% 100,2
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria	44 m ²
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea	47,1 m ²

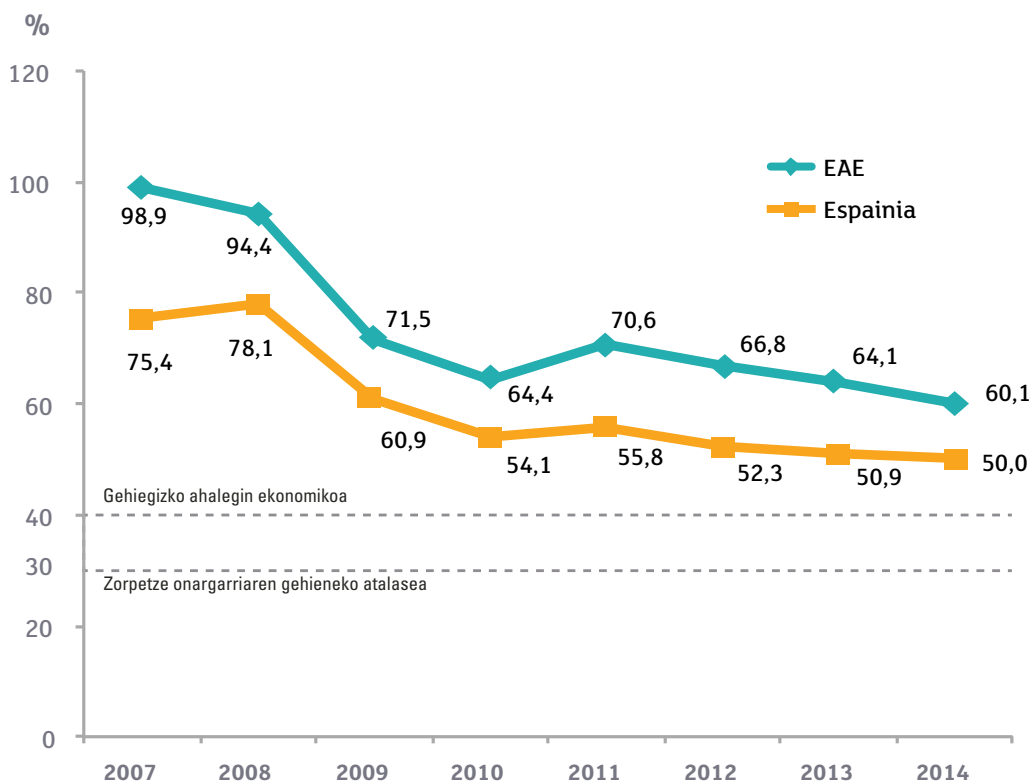


1. ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen merkatu librean etxebizitza bat erosteko hipotekaren lehen kuota ordaintzera, pisu berriak zein bigarren eskukoak eta familia bakarreko etxebizitzak barne.

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati etxebizitza jabetzan hartzeak dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza-salerosketen prezioetarako (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

1. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUAREN BILAKAERA
 (%/soldata garbia)

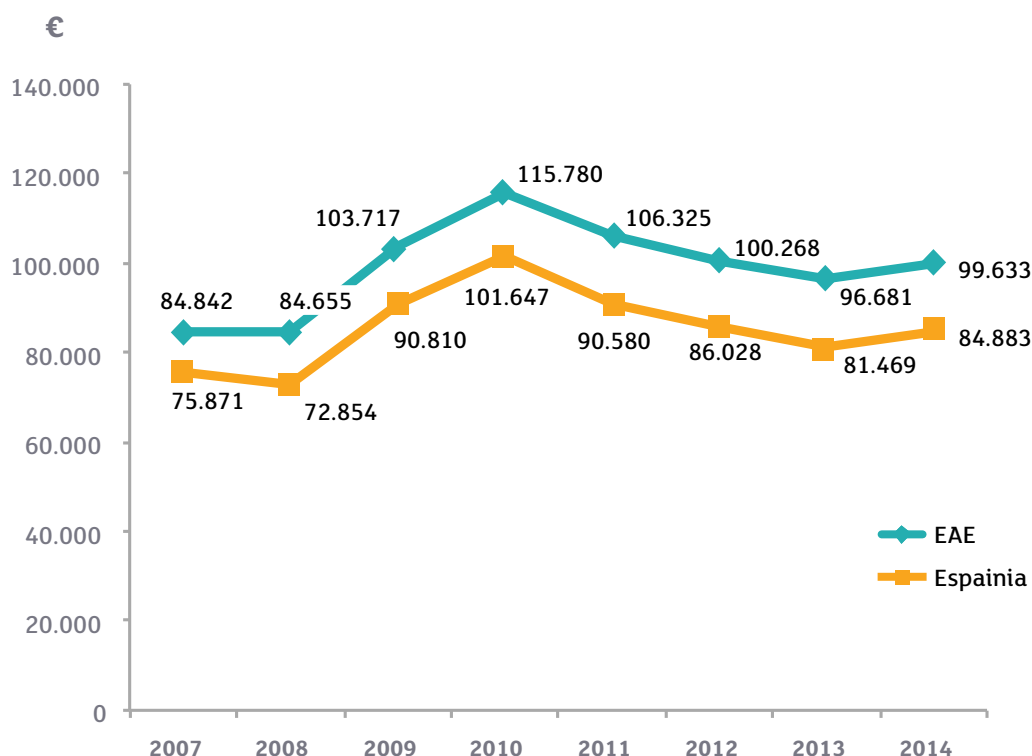
%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	98,9	93,7	96,4	105,1	75,4
2008	94,4	85,4	93,2	101,0	78,1
2009	71,5	60,2	70,9	78,7	60,9
2010	64,4	48,3	64,8	72,6	54,1
2011	70,6	58,6	71,4	75,2	55,8
2012	66,8	61,9	65,8	69,3	52,3
2013	64,1	55,2	61,2	71,9	50,9
2014	60,1	52,7	57,0	67,4	50,0
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	111,8	105,9	109,0	117,3	84,6
2008	105,7	95,6	104,4	113,1	85,0
2009	77,5	65,3	76,9	85,4	65,3
2010	69,6	52,1	69,9	78,5	58,0
2011	78,5	65,1	79,3	83,6	60,5
2012	74,3	68,8	73,1	79,0	58,1
2013	67,8	58,4	64,8	76,1	56,3
2014	63,5	55,7	60,3	71,2	55,3
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	88,6	83,1	86,4	93,3	70,2
2008	85,8	77,6	85,6	91,8	71,8
2009	65,4	55,1	64,9	72,1	56,1
2010	58,6	43,9	58,9	66,1	49,5
2011	63,4	52,6	64,1	67,5	50,7
2012	59,5	55,1	58,6	63,3	48,3
2013	59,6	51,4	56,9	66,9	47,5
2014	55,9	49,0	53,0	62,7	46,7
18-24 URTE					
2007	123,1	116,6	123,1	130,8	97,4
2008	126,4	114,3	124,8	135,2	101,9
2009	97,9	82,5	97,1	107,9	82,9
2010	84,6	63,4	86,7	95,4	71,5
2011	103,8	86,1	104,9	110,5	78,7
2012	100,6	93,1	99,0	107,0	76,3
2013	97,3	83,8	92,9	109,1	74,7
2014	90,7	79,6	86,1	101,7	76,4
25-29 URTE					
2007	98,1	92,9	95,6	104,3	76,2
2008	96,7	87,4	95,5	103,4	79,2
2009	72,0	60,7	71,5	79,4	60,9
2010	65,3	48,9	65,6	73,6	55,0
2011	75,3	62,4	76,0	80,1	57,7
2012	72,4	67,0	71,2	77,0	56,1
2013	70,0	60,3	66,9	78,6	54,8
2014	65,6	57,6	62,2	73,5	53,8
30-34 URTE					
2007	84,5	80,0	82,4	89,8	66,2
2008	82,9	74,9	81,8	88,7	68,3
2009	62,5	52,6	62,0	68,8	54,2
2010	55,9	41,9	58,0	63,0	48,4
2011	62,9	52,1	63,5	66,9	49,4
2012	59,7	55,2	58,7	63,4	46,1
2013	57,8	49,8	55,2	64,9	45,0
2014	54,2	47,6	51,4	60,8	44,2

2. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEO GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIA

DEFINIZIOA

Etxebizitza libre batek –dela berria, dela bigarren eskukoa- izan beharko lukeen salneurria, hipoteka-kuotaren lehen hilerokoak ez lezan 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbiaren % 30 gaititu.

Etxebizitza libre bat erosteko, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako etxebizitza-salerosketen prezioetarako (etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak, barne sarturik pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak).
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higuezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

2. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA EROSTeko GEHIENeko SALNEURRI ONARGARRIAREN
 BILAKAERA (eurotan)

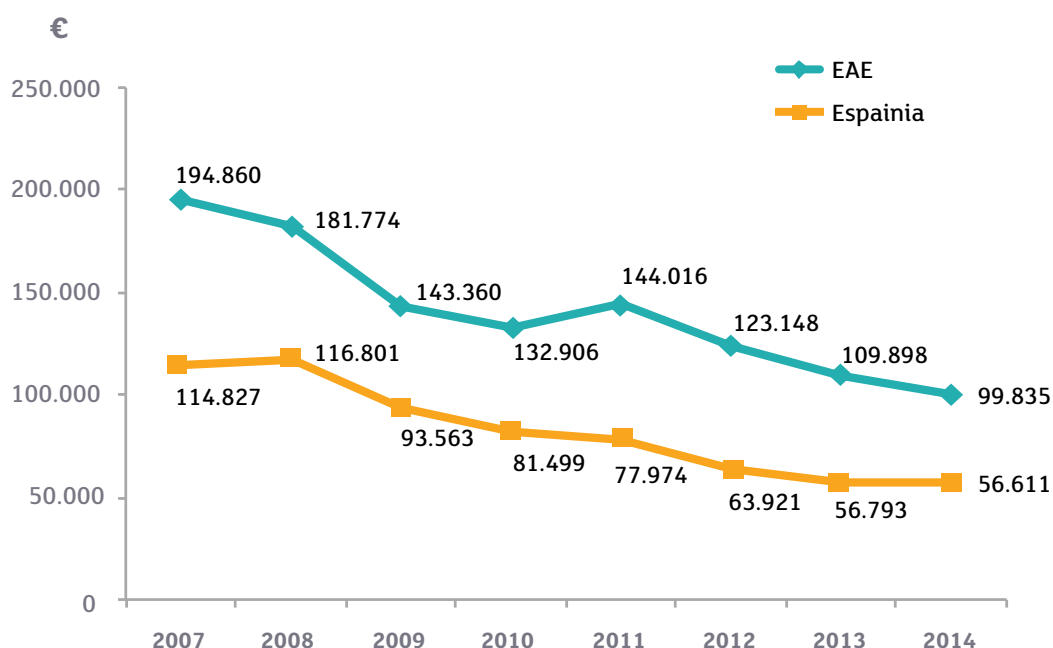
€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	84.842	83.916	86.006	83.476	75.871
2008	84.655	83.731	85.816	83.292	72.854
2009	103.717	102.585	105.140	102.047	90.810
2010	115.780	114.516	117.368	113.916	101.647
2011	106.325	105.165	107.784	104.614	90.580
2012	100.268	99.174	101.643	101.130	86.028
2013	96.681	95.626	98.007	95.125	81.469
2014	99.633	98.546	101.000	98.029	84.883
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
2008	75.610	74.784	76.647	74.392	66.945
2009	95.596	94.552	96.907	94.057	84.701
2010	107.190	106.020	108.660	105.465	94.799
2011	95.657	94.613	96.969	94.117	83.565
2012	90.194	89.210	91.431	88.742	77.429
2013	91.407	90.410	92.661	89.936	73.646
2014	94.250	93.221	95.542	92.732	76.732
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	94.685	94.545	95.983	94.050	81.541
2008	93.112	92.096	93.487	91.613	79.258
2009	113.337	112.100	114.891	111.512	98.611
2010	127.285	125.896	129.031	125.236	111.045
2011	118.404	117.112	120.028	116.498	99.787
2012	112.666	111.437	114.212	110.853	93.101
2013	103.942	102.807	105.367	102.269	87.366
2014	107.116	105.947	108.585	105.391	90.878
18-24 URTE					
2007	68.182	67.437	67.383	67.084	58.726
2008	63.233	62.543	64.101	62.216	55.821
2009	75.720	74.893	76.758	74.501	66.731
2010	88.151	87.189	87.665	86.732	76.814
2011	72.324	71.535	73.316	71.160	64.275
2012	66.614	65.887	67.528	65.542	58.935
2013	63.716	63.021	64.590	62.691	55.533
2014	65.978	65.258	66.883	64.916	55.569
25-29 URTE					
2007	85.533	84.600	86.706	84.156	75.094
2008	82.681	81.778	83.815	81.350	71.840
2009	102.889	101.766	104.300	101.233	90.860
2010	114.237	112.990	115.804	112.398	99.902
2011	99.772	98.683	101.140	98.165	87.657
2012	92.600	91.589	93.870	91.109	80.242
2013	88.523	87.557	89.737	87.098	75.754
2014	91.276	90.279	92.528	89.806	78.928
30-34 URTE					
2007	99.329	98.245	100.691	97.730	86.370
2008	96.425	95.373	97.748	94.873	83.325
2009	118.679	117.383	120.306	116.768	101.971
2010	133.520	132.063	130.972	131.371	113.483
2011	119.436	118.132	121.074	117.513	102.417
2012	112.340	111.114	113.881	110.532	97.521
2013	107.181	106.011	108.651	105.455	92.231
2014	110.453	109.248	111.968	108.675	95.938

3. ETXEBIZITZA LIBREAREN SALNEURRIAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA

DEFINIZIOA:

Zenbat euroko aldea dagoen etxebizitza libreen (berri zein bigarren eskuko) batez besteko salneurriaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe hipoteka-kuotaren lehen hilerokoa ordaintzeko, etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren artean.

Etxebizitza libreen merkatu-prezioaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako merkatu libreko etxebizitza (pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak barne) berri zein bigarren eskuko salerosketa-prezioetarako.
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higuezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

3. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREAREN SALNEURRIAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO
 GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEAREN
 BILAKAERA (eurotan)

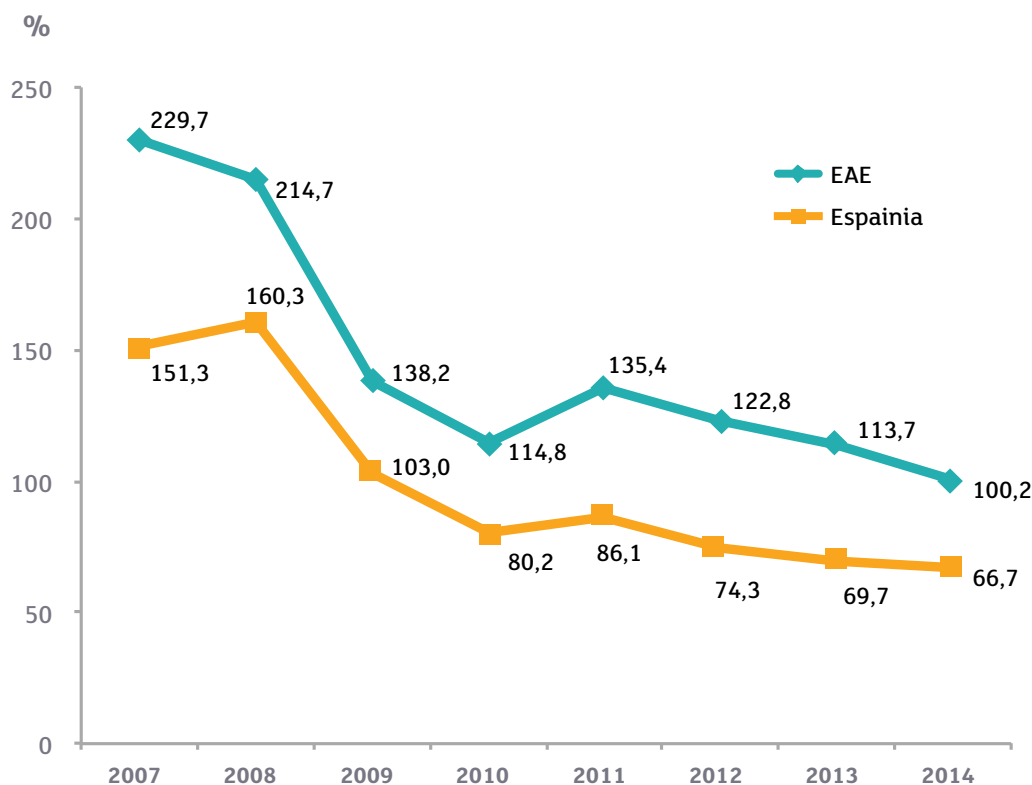
€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	194.860	178.125	190.405	209.003	114.827
2008	181.774	154.494	180.867	197.171	116.801
2009	143.360	103.330	143.320	165.804	93.563
2010	132.906	69.717	135.974	161.916	81.499
2011	144.016	100.120	148.584	157.564	77.974
2012	123.148	105.352	121.282	132.589	63.921
2013	109.898	80.451	101.991	132.928	56.793
2014	99.835	74.669	90.958	122.120	56.611
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
2008	190.820	163.440	190.037	206.071	122.710
2009	151.482	111.363	151.552	173.795	99.672
2010	141.495	78.213	144.681	170.367	88.347
2011	154.684	110.672	159.399	168.061	84.989
2012	133.222	115.317	131.494	144.977	72.521
2013	115.172	85.668	107.337	138.117	64.615
2014	105.218	79.994	96.416	127.417	64.762
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	185.017	167.495	180.428	198.429	109.157
2008	173.318	146.129	173.196	188.851	110.398
2009	133.740	93.815	133.568	156.339	85.762
2010	121.400	58.337	124.310	150.596	72.101
2011	131.937	88.173	136.339	145.680	68.767
2012	110.750	93.090	108.714	122.867	56.848
2013	102.637	73.270	94.631	125.785	50.896
2014	92.352	67.269	83.373	114.758	50.616
18-24 URTE					
2007	211.520	194.603	209.028	225.395	131.972
2008	203.196	175.681	202.583	218.248	133.835
2009	171.357	131.022	171.701	193.351	117.642
2010	160.535	97.044	165.676	189.100	106.332
2011	178.017	133.750	183.051	191.018	104.279
2012	156.802	138.639	155.397	168.177	91.015
2013	142.863	113.056	135.408	165.363	82.728
2014	133.490	107.957	125.075	155.233	85.924
25-29 URTE					
2007	194.168	177.441	189.705	208.323	115.603
2008	183.749	156.446	182.869	199.114	117.816
2009	144.188	104.149	144.159	166.618	93.513
2010	134.448	71.243	137.538	163.434	83.244
2011	150.569	106.602	155.228	164.013	80.897
2012	130.816	112.937	129.056	142.610	69.707
2013	118.056	88.520	110.261	140.955	62.508
2014	108.192	82.936	99.431	130.343	62.566
30-34 URTE					
2007	180.373	163.796	175.720	194.749	104.327
2008	170.004	142.852	168.936	185.591	106.330
2009	128.398	88.532	128.153	151.083	82.402
2010	115.165	52.170	122.369	144.461	69.663
2011	130.905	87.153	135.294	144.665	66.137
2012	111.076	93.412	109.045	123.188	52.428
2013	99.399	70.067	91.348	122.598	46.031
2014	89.015	63.967	79.990	111.474	45.556

4. ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTeko BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia zer ehunekotan igo behar den merkatu libreko etxebizitza (berri zein bigarren eskuko) bat erosteko, gehienez ere soldataren % 30 bidera dezan hipoteka-kuotaren lehenengo ordainketa egitera.

Etxebizitza libre bat erosteko 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek diru-sarreretan behar duen igoeraren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako merkatu libreko etxebizitza (pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak barne) berri zein bigarren eskukoaren salerosketa-prezioetarako.
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

4. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTeko BEHAR DEN DIRU-SARREREN
 IGOERAREN BILAKAERA (%/ soldata garbia)

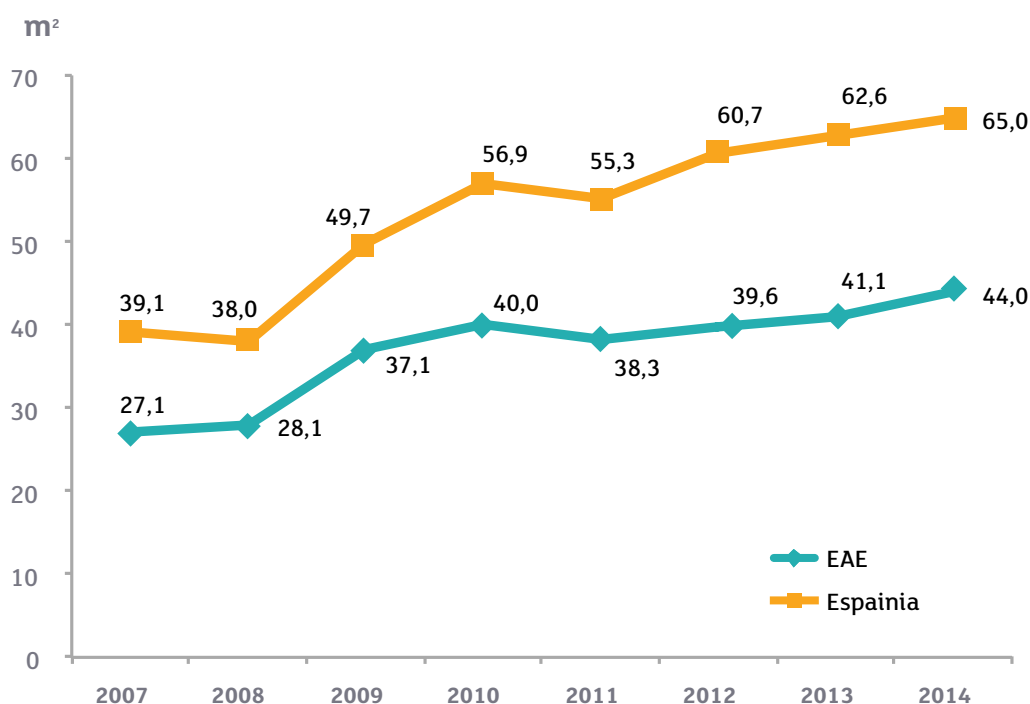
%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	229,7	212,3	221,4	250,4	151,3
2008	214,7	184,5	210,8	236,7	160,3
2009	138,2	100,7	136,3	162,5	103,0
2010	114,8	60,9	115,9	142,1	80,2
2011	135,4	95,2	137,9	150,6	86,1
2012	122,8	106,2	119,3	131,1	74,3
2013	113,7	84,1	104,1	139,7	69,7
2014	100,2	75,8	90,1	124,6	66,7
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	272,6	252,9	263,2	290,8	182,0
2008	252,4	218,5	247,9	277,0	183,3
2009	158,5	117,8	156,4	184,8	117,7
2010	132,0	73,8	133,1	161,5	93,2
2011	161,7	117,0	164,4	178,6	101,7
2012	147,7	129,3	143,8	163,4	93,7
2013	126,0	94,8	115,8	153,6	87,7
2014	111,6	85,8	100,9	137,4	84,4
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	195,4	177,2	188,0	211,0	133,9
2008	186,1	158,7	185,3	206,1	139,3
2009	118,0	83,7	116,3	140,2	87,0
2010	95,4	46,3	96,3	120,2	64,9
2011	111,4	75,3	113,6	125,0	68,9
2012	98,3	83,5	95,2	110,8	61,1
2013	98,7	71,3	89,8	123,0	58,3
2014	86,2	63,5	76,8	108,9	55,7
18-24 URTE					
2007	310,2	288,6	310,2	336,0	224,7
2008	321,3	280,9	316,0	350,8	239,8
2009	226,3	174,9	223,7	259,5	176,3
2010	182,1	111,3	189,0	218,0	138,4
2011	246,1	187,0	249,7	268,4	162,2
2012	235,4	210,4	230,1	256,6	154,4
2013	224,2	179,4	209,6	263,8	149,0
2014	202,3	165,4	187,0	239,1	154,6
25-29 URTE					
2007	227,0	209,7	218,8	247,5	153,9
2008	222,2	191,3	218,2	244,8	164,0
2009	140,1	102,3	138,2	164,6	102,9
2010	117,7	63,1	118,8	145,4	83,3
2011	150,9	108,0	153,5	167,1	92,3
2012	141,3	123,3	137,5	156,5	86,9
2013	133,4	101,1	122,9	161,8	82,5
2014	118,5	91,9	107,5	145,1	79,3
30-34 URTE					
2007	181,6	166,7	174,5	199,3	120,8
2008	176,3	149,8	172,8	195,6	127,6
2009	108,2	75,4	106,5	129,4	80,8
2010	86,3	39,5	93,4	110,0	61,4
2011	109,6	73,8	111,7	123,1	64,6
2012	98,9	84,1	95,8	111,5	53,8
2013	92,7	66,1	84,1	116,3	49,9
2014	80,6	58,6	71,4	102,6	47,5

5. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIA

DEFINIZIOA:

Etxebizitza libre batek gehienez izan beharko lukeen azalera eraikia, metro karratuetan, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek hipoteka-mailegu baten bitartez erosi ahal izateko, hipotekaren lehen hilerokoak haren hileko soldata garbiaren % 30 gainditu gabe.

Etxebizitza libre bat erosteko, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko azalera onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (m²-tan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako merkatu libreko etxebizitza (pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak barne) berri zein bigarren eskuko salerosketa-prezioetarako.
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Hegiezen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

5. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEN AZALERA
 ONARGARRIAREN BILAKAERA (m²-tan)

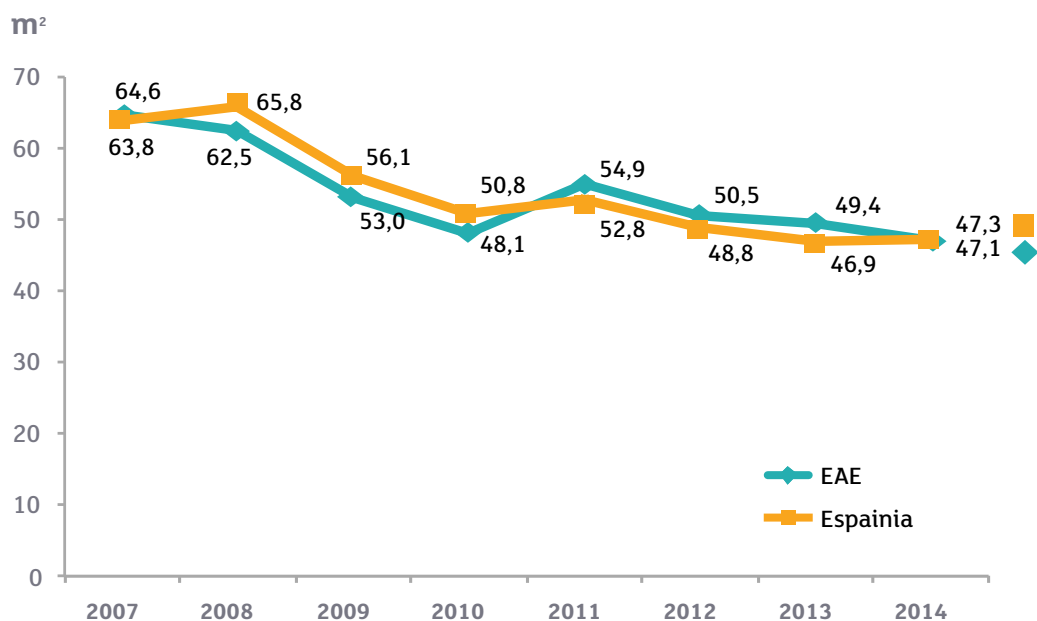
m²	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	27,1	33,8	26,7	25,5	39,1
2008	28,1	35,4	27,7	26,1	38,0
2009	37,1	50,2	36,0	33,5	49,7
2010	40,0	58,7	39,0	35,0	56,9
2011	38,3	52,1	36,4	36,2	55,3
2012	39,6	49,2	39,3	36,9	60,7
2013	41,1	54,5	42,6	35,3	62,6
2014	44,0	55,8	46,5	37,7	65,0
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
2008	25,1	31,6	24,7	23,3	34,9
2009	34,2	46,2	33,2	30,9	46,3
2010	37,0	54,4	36,1	32,4	53,1
2011	34,4	46,9	32,8	32,5	51,0
2012	35,6	44,3	35,4	32,4	54,6
2013	38,8	51,6	40,3	33,4	56,6
2014	41,7	52,8	44,0	35,7	58,7
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	30,2	38,1	29,8	28,7	42,0
2008	31,0	38,9	30,1	28,7	41,4
2009	40,5	54,8	39,4	36,6	54,0
2010	43,9	64,6	42,9	38,5	62,2
2011	42,6	58,0	40,6	40,3	60,9
2012	44,5	55,3	44,2	40,5	65,7
2013	44,2	58,6	45,8	37,9	67,2
2014	47,3	60,0	50,0	40,6	69,6
18-24 URTE					
2007	21,8	27,2	20,9	20,5	30,3
2008	21,0	26,4	20,7	19,5	29,1
2009	27,1	36,6	26,3	24,4	36,5
2010	30,4	44,7	29,1	26,7	43,0
2011	26,0	35,5	24,8	24,6	39,3
2012	26,3	32,7	26,1	23,9	41,6
2013	27,1	35,9	28,1	23,3	42,7
2014	29,2	36,9	30,8	25,0	42,5
25-29 URTE					
2007	27,3	34,1	26,9	25,7	38,7
2008	27,5	34,6	27,0	25,5	37,5
2009	36,8	49,8	35,8	33,2	49,7
2010	39,4	58,0	38,5	34,6	55,9
2011	35,9	48,9	34,2	33,9	53,5
2012	36,6	45,5	36,3	33,3	56,6
2013	37,6	49,9	39,0	32,3	58,2
2014	40,3	51,1	42,6	34,6	60,4
30-34 URTE					
2007	31,7	39,6	31,2	29,8	44,5
2008	32,1	40,3	31,5	29,7	43,5
2009	42,4	57,4	41,2	38,3	55,8
2010	46,1	67,7	43,5	40,4	63,6
2011	43,0	58,6	40,9	40,6	62,6
2012	44,4	55,2	44,1	40,4	68,8
2013	45,5	60,5	47,3	39,1	70,9
2014	48,8	61,8	51,5	41,8	73,4

6. ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO AZALERAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA

DEFINIZIOA:

Zenbat metro karratuko aldea dagoen salerositako etxebizitzaren batez besteko azalera eraikiaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, hipoteka-kuotaren lehen hilerokoa ordaintzeko bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe, etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren artean.

Merkatu librean salerositako etxebizitzaren batez besteko azalaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAEn eta Espainian (m²-tan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako merkatu libreko etxebizitza pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak barne) berri zein bigarren eskuko salerosketa-prezioetarako.
- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higuezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

6. TAULA

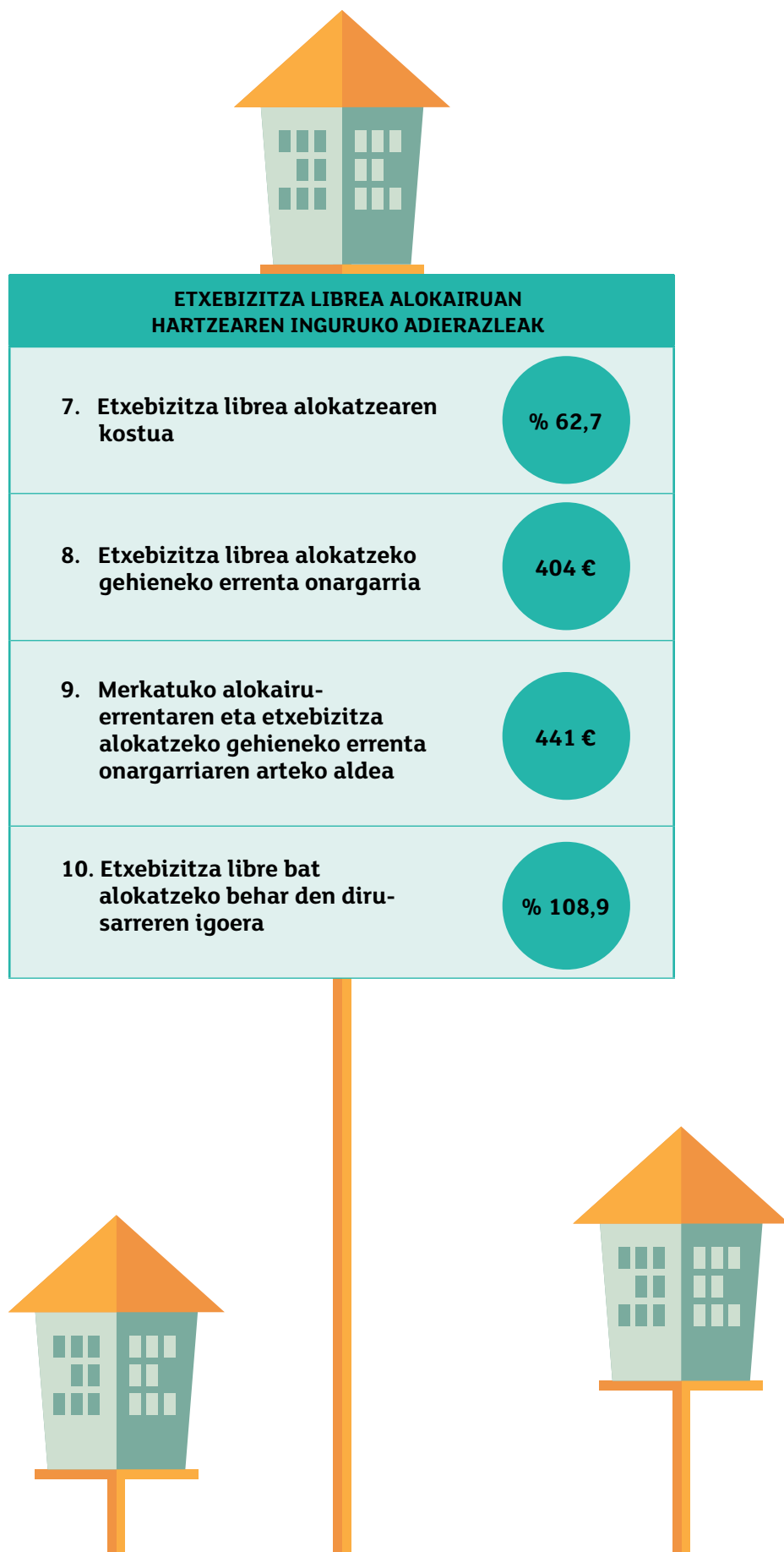
 ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO AZALERAREN ETA
 ETXEBIZITZA EROSTEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIAREN
 ARTEKO ALDEAREN BILAKAERA (m²-tan)

m²	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	64,6	78,0	60,6	65,0	63,8
2008	62,5	70,6	58,8	64,1	65,8
2009	53,0	55,3	49,7	55,2	56,1
2010	48,1	40,8	46,5	51,4	50,8
2011	54,9	56,7	51,8	57,2	52,8
2012	50,5	55,3	48,7	49,6	48,8
2013	49,4	54,8	45,8	51,1	46,9
2014	47,1	52,3	44,0	48,4	47,3
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	67,7	81,9	63,7	67,6	68,1
2008	65,5	74,4	61,8	66,9	68,9
2009	55,9	59,2	52,6	57,8	59,4
2010	51,0	45,1	49,4	54,0	54,6
2011	58,7	61,9	55,5	60,9	57,1
2012	54,5	60,2	52,7	54,1	54,8
2013	51,6	57,8	48,2	53,0	52,9
2014	49,5	55,3	46,5	50,4	53,6
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	61,4	73,7	57,5	61,8	60,9
2008	59,7	67,1	56,3	61,5	62,4
2009	49,5	50,6	46,4	52,1	51,8
2010	44,1	34,9	42,6	47,9	45,5
2011	50,5	50,7	47,7	53,1	47,2
2012	45,6	49,2	43,8	46,0	43,8
2013	46,3	50,7	42,6	48,5	42,4
2014	43,8	48,1	40,5	45,6	42,7
18-24 URTE					
2007	69,9	84,6	66,4	70,0	72,7
2008	69,6	79,6	65,8	70,7	74,7
2009	63,0	68,8	59,5	64,2	69,3
2010	57,6	54,8	56,4	59,7	64,7
2011	67,1	73,3	63,5	68,8	68,9
2012	63,8	71,8	61,9	62,5	67,9
2013	63,4	73,4	60,4	63,2	66,9
2014	62,0	71,2	59,7	61,1	69,8
25-29 URTE					
2007	64,4	77,7	60,4	64,8	64,2
2008	63,2	71,4	59,5	64,7	66,3
2009	53,2	55,7	50,0	55,5	56,1
2010	48,6	41,6	47,0	51,8	51,8
2011	57,2	59,9	54,1	59,5	54,6
2012	53,6	59,0	51,7	53,2	52,9
2013	52,9	59,4	49,4	54,1	51,3
2014	50,8	57,0	47,8	51,6	51,9
30-34 URTE					
2007	60,0	72,2	56,0	60,6	58,4
2008	58,6	65,7	55,0	60,5	60,3
2009	47,6	48,0	44,5	50,4	50,0
2010	42,0	31,8	42,0	46,0	44,2
2011	50,1	50,2	47,3	52,8	45,6
2012	45,8	49,4	44,0	46,1	40,7
2013	44,9	48,9	41,2	47,3	38,7
2014	42,3	46,3	38,9	44,3	38,9

II. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK



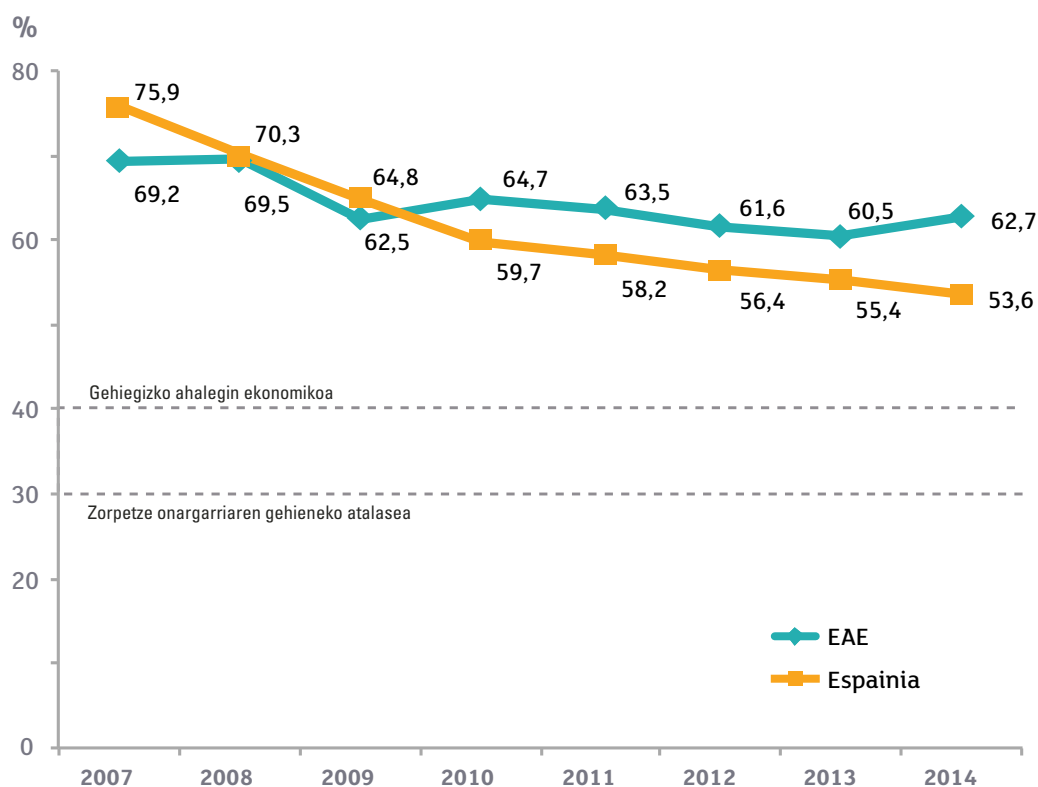


7. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen merkatu libreko etxebizitza baten alokairua ordaintzera (bazter utzirik bestelako gastu gehigarriak, hala nola, fidantzak, hornidura-altak, bitartekarien ordainsariak...).

Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua lortzeko.
- Espainiako alokairu-etxebizitzei buruzko txostena, Fotocasa.es higiezinaren atariarena, Espainian alokatzen diren etxebizitzaren hileko batez besteko errentarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizibaldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

7. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN KOSTUAREN
 BILAKAERA (%/soldata garbia)

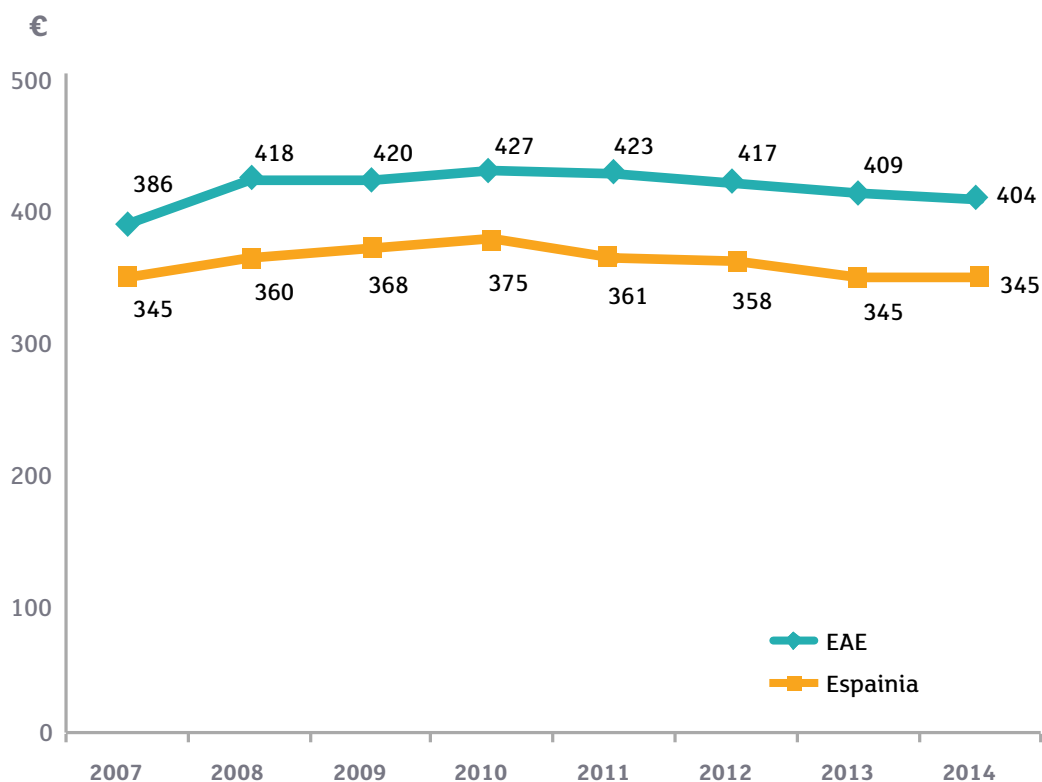
%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	69,2	71,5	69,2	69,2	75,9
2008	69,5	64,9	76,9	70,6	70,3
2009	62,5	60,4	66,3	64,0	64,8
2010	64,7	58,8	69,6	65,9	59,7
2011	63,5	59,5	69,5	63,6	58,2
2012	61,6	57,5	62,4	61,8	56,4
2013	60,5	55,1	59,4	62,5	55,4
2014	62,7	54,7	59,9	64,9	53,6
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	78,3	80,8	78,2	77,2	85,2
2008	77,8	72,7	86,1	79,1	76,5
2009	67,9	65,6	72,0	69,4	69,5
2010	69,9	63,5	75,2	71,2	64,0
2011	70,6	66,2	77,2	70,7	63,1
2012	68,5	63,9	69,4	70,4	62,6
2013	64,0	58,3	62,8	66,1	61,3
2014	66,2	57,8	63,3	68,6	59,2
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	62,0	63,4	62,0	61,4	70,6
2008	63,2	59,0	70,6	64,2	64,6
2009	57,2	55,3	60,7	58,6	59,7
2010	58,9	53,4	63,3	60,0	54,6
2011	57,1	53,5	62,4	57,1	52,9
2012	54,8	51,2	55,6	56,3	52,1
2013	56,3	51,3	55,2	58,1	51,7
2014	58,3	50,9	55,7	60,4	50,0
18-24 URTE					
2007	86,2	88,9	88,3	86,1	98,1
2008	93,1	86,9	102,9	94,6	91,7
2009	85,7	82,8	90,9	87,6	88,2
2010	85,0	77,2	93,2	86,6	78,9
2011	93,4	87,5	102,2	93,5	82,1
2012	92,7	86,5	94,0	95,3	82,3
2013	91,8	83,6	90,1	94,8	81,3
2014	94,6	82,6	90,5	98,0	81,8
25-29 URTE					
2007	68,7	70,9	68,6	68,7	76,7
2008	71,2	66,5	78,7	72,3	71,3
2009	63,1	60,9	66,9	64,5	64,8
2010	65,6	59,6	70,5	66,8	60,7
2011	67,7	63,4	74,1	67,7	60,2
2012	66,7	62,2	67,6	68,5	60,4
2013	66,1	60,2	64,9	68,2	59,6
2014	68,4	59,7	65,4	70,9	57,6
30-34 URTE					
2007	59,1	61,0	59,1	59,1	66,7
2008	61,0	57,0	67,5	62,0	61,5
2009	54,7	52,8	58,0	55,9	57,7
2010	56,1	51,0	62,4	57,2	53,4
2011	56,6	53,0	61,9	56,6	51,5
2012	55,0	51,3	55,7	56,5	49,7
2013	54,6	49,7	53,6	56,4	49,0
2014	56,5	49,3	54,0	58,6	47,4

8. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIA

DEFINIZIOA:

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

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (euro hileko)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua lortzeko.
- Espainiako alokairu-etxebizitzari buruzko txostena, Fotocasa.es higiezinaren atariarena, Espainian alokatzen diren etxebizitzaren hileko batez besteko errentarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizibaldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

8. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN ERRENTA
 ONARGARRIAREN BILAKAERA (euro hileko)

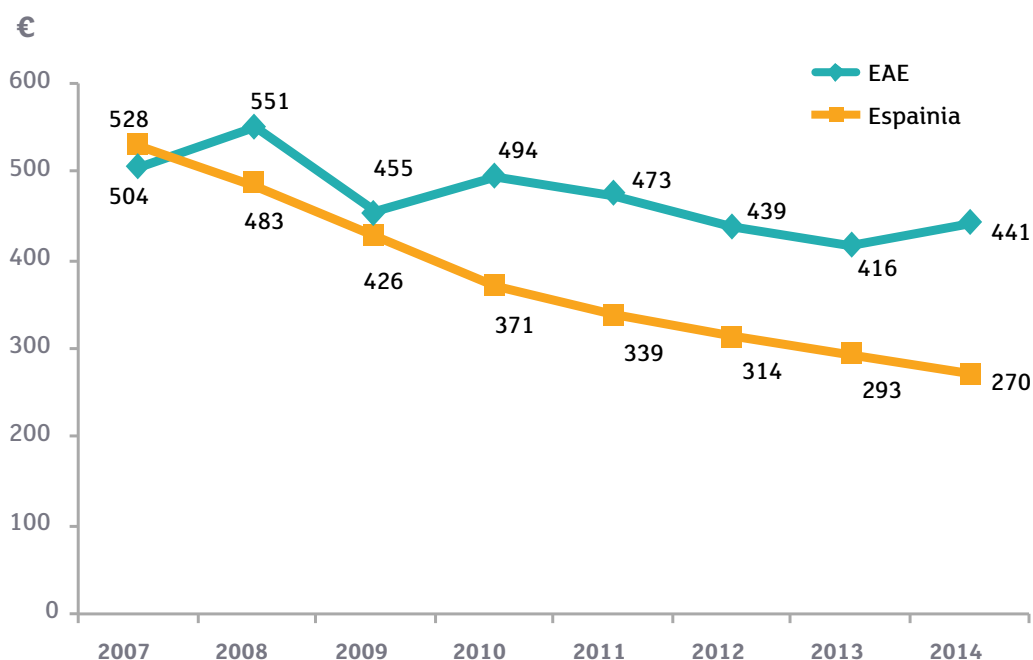
€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	386	381	391	379	345
2008	418	414	424	411	360
2009	420	415	426	413	368
2010	427	423	433	420	375
2011	423	419	429	416	361
2012	417	412	423	421	358
2013	409	405	415	403	345
2014	404	400	410	398	345
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	341	338	346	340	307
2008	373	369	379	367	331
2009	387	383	392	381	343
2010	396	391	401	389	350
2011	381	377	386	375	333
2012	375	371	380	369	322
2013	387	383	392	381	312
2014	383	378	388	376	311
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	430	430	436	428	371
2008	460	455	462	453	392
2009	459	454	465	451	399
2010	470	465	476	462	410
2011	471	466	478	464	397
2012	469	463	475	461	387
2013	440	435	446	433	370
2014	435	430	441	428	369
18-24 URTE					
2007	310	307	306	305	267
2008	312	309	317	307	276
2009	306	303	311	302	270
2010	325	322	323	320	283
2011	288	285	292	283	256
2012	277	274	281	273	245
2013	270	267	273	265	235
2014	268	265	271	263	226
25-29 URTE					
2007	389	385	394	383	341
2008	408	404	414	402	355
2009	416	412	422	410	368
2010	422	417	427	415	369
2011	397	393	403	391	349
2012	385	381	390	379	334
2013	375	371	380	369	321
2014	370	366	376	365	320
30-34 URTE					
2007	452	447	458	444	393
2008	476	471	483	469	412
2009	480	475	487	473	413
2010	493	487	483	485	419
2011	475	470	482	468	408
2012	467	462	474	460	406
2013	454	449	460	447	391
2014	448	443	454	441	389

9. MERKATUKO ALOKAIRU-ERRENTAREN ETA ETXEBIZITZA ALOKATZEKO GEHIENEO ERRENTA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA

DEFINIZIOA:

Zenbat euroko aldea dagoen alokairuko etxebizitzaren batez besteko alokairu-errentaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, alokairua bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe ordaintzeko, etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren artean.

Merkatuko errentaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAE eta Espainian (euro hileko)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua lortzeko.
- Espainiako alokairu-etxebizitzari buruzko txostena, Fotocasa.es higiezinaren atariarena, Espainian alokatzen diren etxebizitzaren hileko batez besteko errentarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

9. TAULA

 MERKATUKO ALOKAIRU-ERRENTAREN ETA ETXEBIZITZA ALOKATZEKO
 GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA (euro hileko)

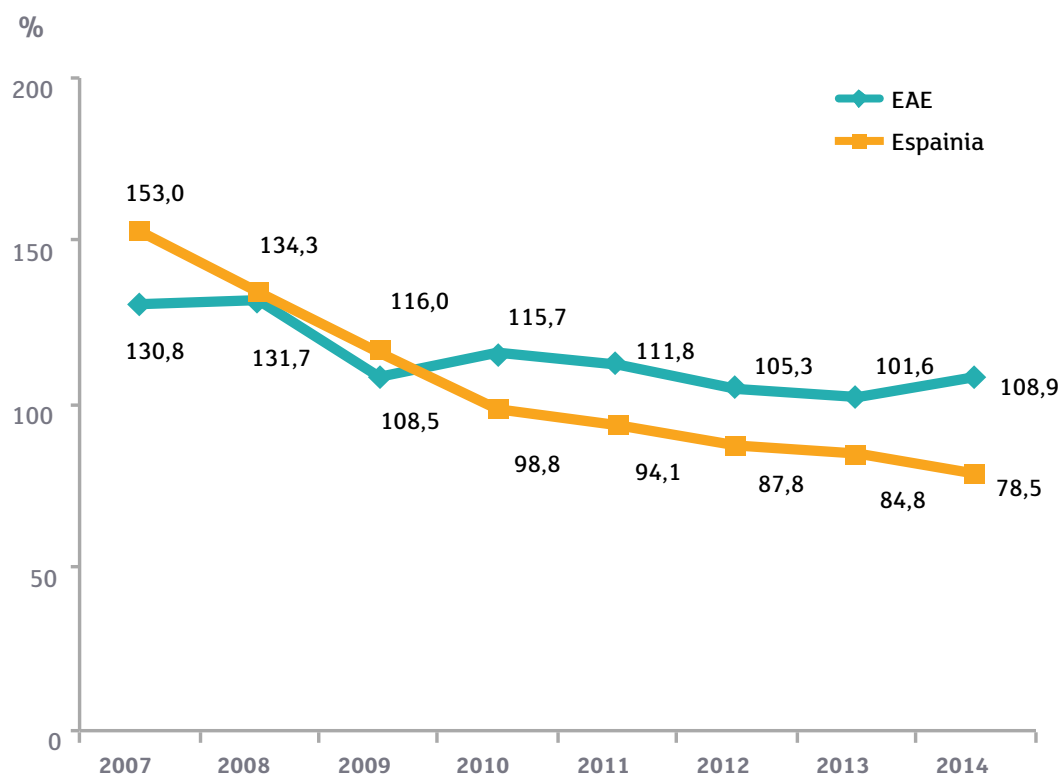
€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	504	527	511	496	528
2008	551	481	663	557	483
2009	455	421	516	468	426
2010	494	405	572	503	371
2011	473	412	565	466	339
2012	439	378	457	445	314
2013	416	339	407	436	293
2014	441	329	409	463	270
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	549	571	556	535	565
2008	595	526	708	601	513
2009	488	454	549	500	451
2010	526	436	604	535	396
2011	516	454	608	508	367
2012	481	419	499	497	350
2013	438	361	429	458	326
2014	462	351	431	485	304
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	460	479	465	448	502
2008	509	440	625	516	452
2009	417	383	476	430	395
2010	452	363	529	462	336
2011	425	365	516	419	303
2012	387	327	405	405	285
2013	385	309	375	406	268
2014	410	299	378	433	246
18-24 URTE					
2007	580	602	595	570	606
2008	657	586	770	661	567
2009	569	534	630	579	524
2010	596	506	681	604	462
2011	608	546	702	599	444
2012	579	516	599	593	427
2013	556	477	548	573	402
2014	577	465	547	598	390
25-29 URTE					
2007	501	524	507	493	531
2008	561	491	673	567	488
2009	459	425	519	471	426
2010	500	411	578	509	377
2011	499	438	591	492	351
2012	471	409	489	487	338
2013	451	373	442	470	317
2014	474	363	443	497	295
30-34 URTE					
2007	439	462	444	431	480
2008	493	424	604	500	432
2009	395	362	454	408	381
2010	429	340	522	439	327
2011	421	360	512	415	292
2012	389	328	406	406	266
2013	372	295	362	392	247
2014	396	286	364	420	226

10. ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia zer ehunekotan igo behar den merkatu libreko etxebizitza bat alokatzeko gehienez ere soldataren % 30 bidera dezan.

Etxebizitza libre bat alokatzeko 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek diru-sarreretan behar duen igoeraren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Euskadiko alokairu-etxebizitza libreen hileko batez besteko errentaren datua lortzeko.
- Espainiako alokairu-etxebizitzei buruzko txostena, Fotocasa.es higiezinaren atariarena, Espainian alokatzen diren etxebizitzaren hileko batez besteko errentarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEUI) eta Bizibaldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

10. TAULA

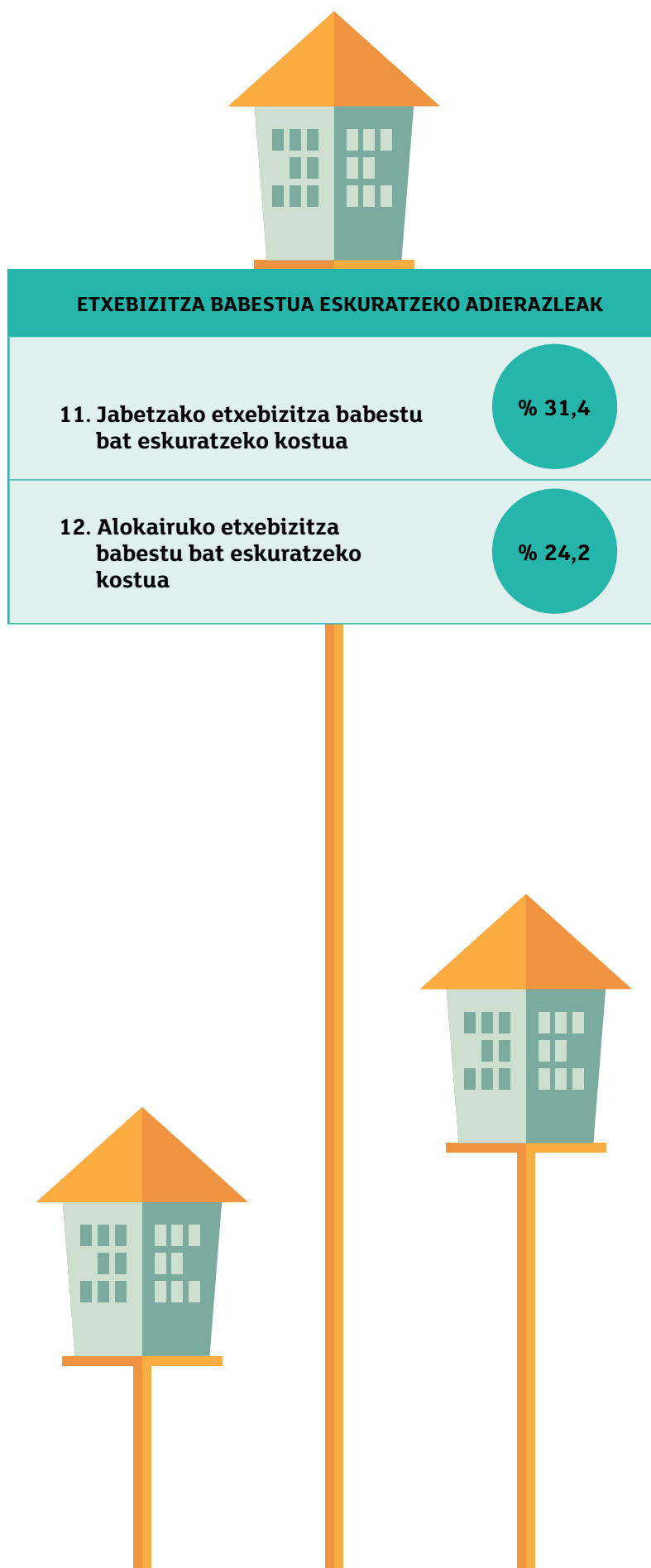
 ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN
 IGOERAREN BILAKAERA (%/soldata garbia)

%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	130,8	138,2	130,6	130,7	153,0
2008	131,7	116,4	156,3	135,5	134,3
2009	108,5	101,5	121,1	113,3	116,0
2010	115,7	95,9	132,0	119,8	98,8
2011	111,8	98,4	131,7	111,9	94,1
2012	105,3	91,6	108,1	105,9	87,8
2013	101,6	83,7	98,0	108,3	84,8
2014	108,9	82,4	99,7	116,4	78,5
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	160,8	169,2	160,6	157,3	183,9
2008	159,4	142,3	187,0	163,6	155,0
2009	126,2	118,6	139,9	131,4	131,5
2010	133,0	111,6	150,6	137,4	113,2
2011	135,4	120,6	157,5	135,5	110,4
2012	128,2	113,0	131,4	134,6	108,7
2013	113,3	94,3	109,4	120,3	104,5
2014	120,8	92,8	111,1	128,8	97,5
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	106,8	111,4	106,6	104,8	135,4
2008	110,7	96,7	135,3	114,1	115,4
2009	90,8	84,4	102,4	95,2	98,9
2010	96,2	78,2	111,1	99,9	82,0
2011	90,2	78,2	108,0	90,3	76,2
2012	82,7	70,5	85,2	87,8	73,6
2013	87,6	70,9	84,1	93,7	72,3
2014	94,3	69,6	85,7	101,3	66,8
18-24 URTE					
2007	187,2	196,4	194,3	187,1	226,9
2008	210,2	189,7	243,1	215,2	205,8
2009	185,6	176,0	202,9	192,2	193,9
2010	183,3	157,2	210,6	188,6	163,1
2011	211,4	191,7	240,6	211,5	173,5
2012	209,0	188,4	213,2	217,6	174,2
2013	206,0	178,8	200,4	216,0	171,1
2014	215,4	175,4	201,5	226,8	172,7
25-29 URTE					
2007	128,9	136,2	128,7	128,8	155,6
2008	137,2	121,5	162,4	141,1	137,6
2009	110,2	103,1	122,9	115,0	115,8
2010	118,6	98,5	135,2	122,7	102,3
2011	125,7	111,5	146,9	125,8	100,5
2012	122,3	107,5	125,3	128,5	101,4
2013	120,2	100,6	116,2	127,4	98,8
2014	128,0	99,1	118,0	136,2	92,0
30-34 URTE					
2007	97,1	103,4	97,0	97,1	122,3
2008	103,4	90,0	125,0	106,7	104,9
2009	82,2	76,1	93,3	86,4	92,3
2010	87,0	69,8	107,9	90,6	78,1
2011	88,5	76,7	106,2	88,6	71,6
2012	83,2	71,0	85,7	88,3	65,7
2013	81,9	65,7	78,6	87,9	63,3
2014	88,4	64,5	80,1	95,2	58,0

III. ATALA

ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEKO ADIERAZLEAK



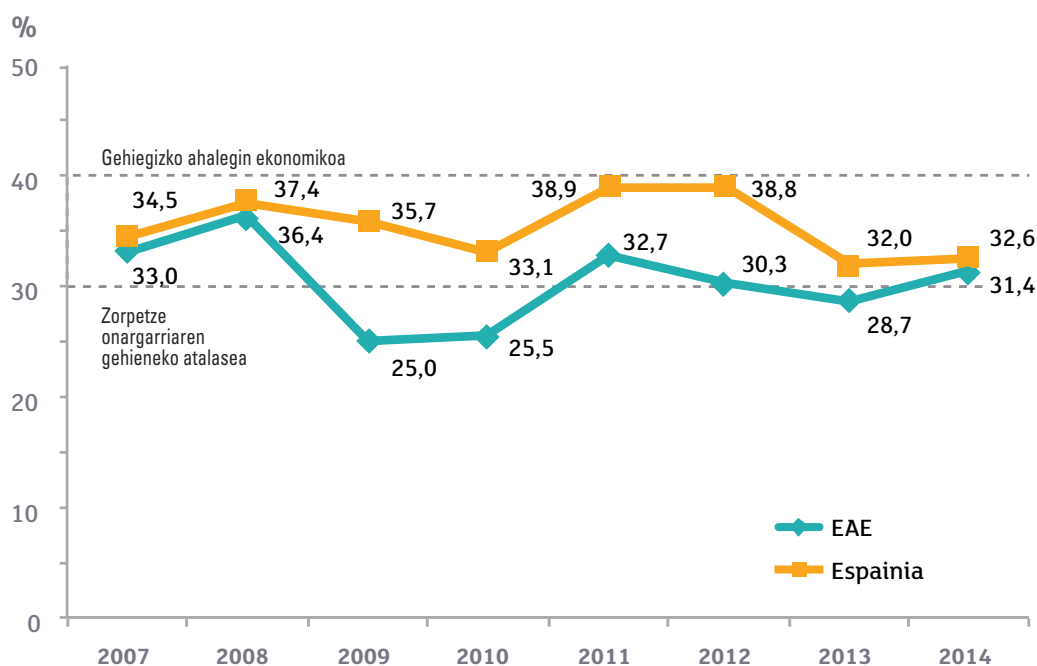


11. JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUA

DEFINIZIOA:

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

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati jabetza-erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratzeak dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Notario aurrean erregistratutako etxebizitza babestu berrien eta erabilien salerosketa-prezioen estatistika, Notariotzaren Kontseilu Nagusiarena.
- Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua, EAEn babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeak aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboetarako.
- Estatuko Aldizkari Ofiziala, «Estatuko etxebizitza eta birgaitze-plana 2009-2012» eta «Etxebizitzaren Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta -berrikuntza bultzatzeko 2013-2016 Estatu Plana» Espainian aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboetarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiru Hilean Behingo Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

11. TAULA

 JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUAREN
 BILAKAERA (%/soldata garbia)

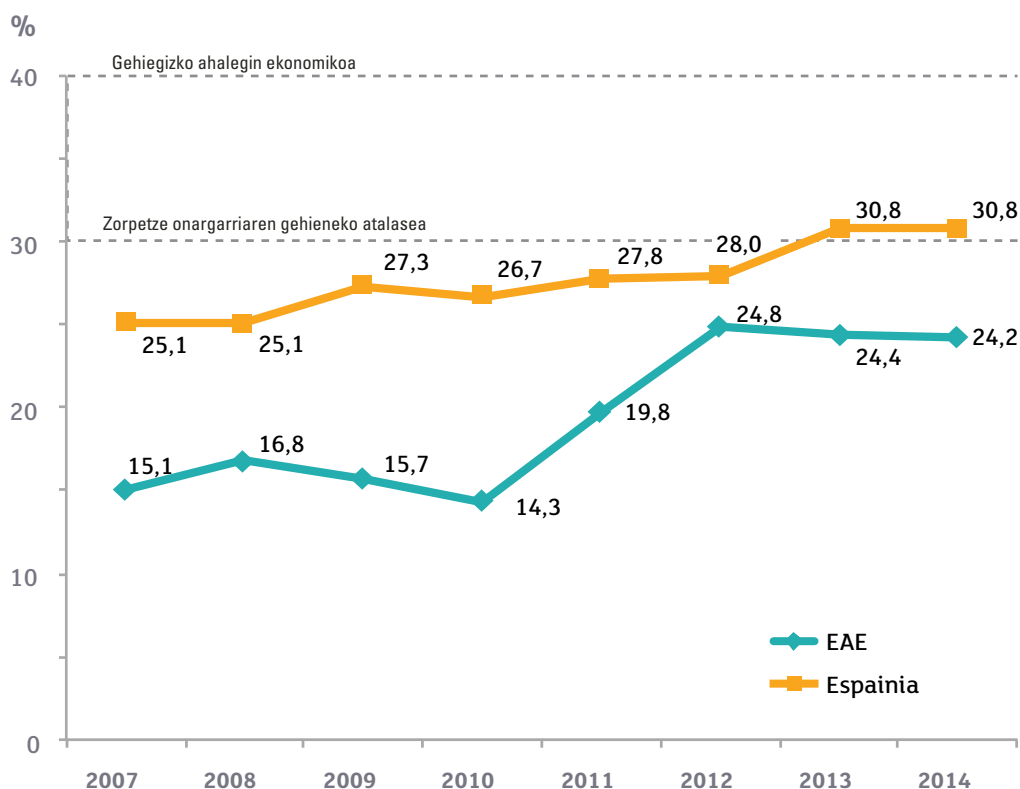
%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	33,0	37,0	23,1	21,3	34,5
2008	36,4	39,6	20,8	30,9	37,4
2009	25,0	25,6	13,4	20,8	35,7
2010	25,5	25,3	18,9	27,6	33,1
2011	32,7	34,4	34,2	35,5	38,9
2012	30,3	30,2	27,3	28,6	38,8
2013	28,7	25,5	28,2	36,3	32,0
2014	31,4	31,6	30,0	32,2	32,6
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	37,3	41,9	26,1	23,8	38,7
2008	40,8	44,3	23,2	34,6	40,7
2009	27,1	27,8	14,6	22,5	38,3
2010	27,6	27,4	20,4	29,9	35,5
2011	36,3	38,2	38,0	39,5	42,2
2012	33,7	33,6	30,3	32,5	43,2
2013	30,4	27,0	29,8	38,4	35,4
2014	33,2	33,4	31,7	34,0	36,0
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	29,6	32,9	20,7	18,9	32,1
2008	33,1	36,0	19,1	28,1	34,4
2009	22,8	23,4	12,3	19,0	32,9
2010	23,2	23,0	17,2	25,2	30,3
2011	29,4	30,9	30,7	31,9	35,4
2012	27,0	26,9	24,3	26,0	35,9
2013	26,7	23,7	26,2	33,8	29,8
2014	29,2	29,4	27,9	29,9	30,4
18-24 URTE					
2007	41,1	46,1	29,5	26,5	44,6
2008	48,8	53,0	27,8	41,3	48,9
2009	34,2	35,0	18,4	28,4	48,6
2010	33,5	33,3	25,3	36,3	43,8
2011	48,1	50,5	50,3	52,2	54,9
2012	45,7	45,5	41,1	44,1	56,7
2013	43,6	38,7	42,8	55,1	46,9
2014	47,5	47,8	45,3	48,6	49,7
25-29 URTE					
2007	32,7	36,7	22,9	21,2	34,9
2008	37,3	40,5	21,3	31,6	38,0
2009	25,2	25,8	13,5	20,9	35,7
2010	25,9	25,7	19,2	28,0	33,6
2011	34,8	36,6	36,5	37,8	40,2
2012	32,8	32,7	29,6	31,7	41,6
2013	31,3	27,9	30,8	39,7	34,4
2014	34,3	34,5	32,8	35,1	35,0
30-34 URTE					
2007	28,2	31,6	19,8	18,2	30,3
2008	32,0	34,7	18,2	27,1	32,7
2009	21,8	22,4	11,7	18,1	31,8
2010	22,1	22,0	16,9	24,0	29,6
2011	29,1	30,6	30,5	31,6	34,4
2012	27,1	27,0	24,4	26,1	34,3
2013	25,9	23,0	25,4	32,8	28,2
2014	28,4	28,5	27,1	29,0	28,8

12. ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zein proportzio bideratu beharko lukeen etxebizitza babestu baten alokairua ordaintzera (alokairuko kontratua formalizatzeak ekar ditzakeen gainerako gastuak aintzat hartu gabe).

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati alokairuan etxebizitza babestu bat hartzeak dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, Euskadiko alokairu-etxebizitza babestuen hileko batez besteko errentaren datua lortzeko.
- Espainiako gehieneko errenta aurreikusirako aldi bakoitzeko indarreko etxebizitzaren estatu-planak.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiru Hilean Behingo Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

12. TAULA

 ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUAREN
 BILAKAERA (%/soldata garbia)

%	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	15,1	15,3	14,9	15,3	25,1
2008	16,8	17,0	16,5	17,0	25,1
2009	15,7	15,9	15,5	16,0	27,3
2010	14,3	14,5	14,1	14,6	26,7
2011	19,8	20,0	19,5	20,1	27,8
2012	24,8	25,1	24,5	24,6	28,0
2013	24,4	24,7	24,1	24,8	30,8
2014	24,2	24,5	23,9	24,6	30,8
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	17,1	17,3	16,8	17,1	28,2
2008	18,8	19,0	18,5	19,1	27,3
2009	17,0	17,2	16,8	17,3	29,2
2010	15,5	15,6	15,3	15,7	28,7
2011	22,0	22,2	21,7	22,4	30,1
2012	27,6	27,9	27,2	28,1	31,1
2013	25,8	26,1	25,5	26,2	34,0
2014	25,6	25,9	25,2	26,0	34,1
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	13,5	13,5	13,3	13,6	23,4
2008	15,2	15,4	15,2	15,5	23,0
2009	14,4	14,5	14,2	14,6	25,1
2010	13,0	13,2	12,9	13,2	24,5
2011	17,8	18,0	17,5	18,1	25,2
2012	22,1	22,3	21,8	22,5	25,9
2013	22,7	23,0	22,4	23,1	28,7
2014	22,5	22,8	22,2	22,9	28,8
18-24 URTE					
2007	18,8	19,0	19,0	19,1	32,5
2008	22,5	22,7	22,2	22,8	32,7
2009	21,5	21,8	21,2	21,9	37,1
2010	18,8	19,0	18,9	19,1	35,4
2011	29,1	29,4	28,7	29,6	39,2
2012	37,4	37,8	36,9	38,0	40,9
2013	37,0	37,4	36,5	37,6	45,1
2014	36,6	37,0	36,1	37,2	47,1
25-29 URTE					
2007	15,0	15,1	14,8	15,2	25,4
2008	17,2	17,4	16,9	17,5	25,4
2009	15,8	16,0	15,6	16,1	27,3
2010	14,5	14,7	14,3	14,8	27,2
2011	21,1	21,3	20,8	21,4	28,7
2012	26,9	27,2	26,5	27,3	30,0
2013	26,7	27,0	26,3	27,1	33,1
2014	26,4	26,7	26,1	26,9	33,1
30-34 URTE					
2007	12,9	13,0	12,7	13,1	22,1
2008	14,7	14,9	14,5	15,0	21,9
2009	13,7	13,9	13,5	14,0	24,3
2010	12,4	12,6	12,7	12,6	23,9
2011	17,6	17,8	17,4	17,9	24,6
2012	22,2	22,4	21,9	22,5	24,7
2013	22,0	22,3	21,7	22,4	27,2
2014	21,8	22,1	21,5	22,2	27,3

EMAITZA ESANGURATSUENAK



EMAITZA ESANGURATSUENAK

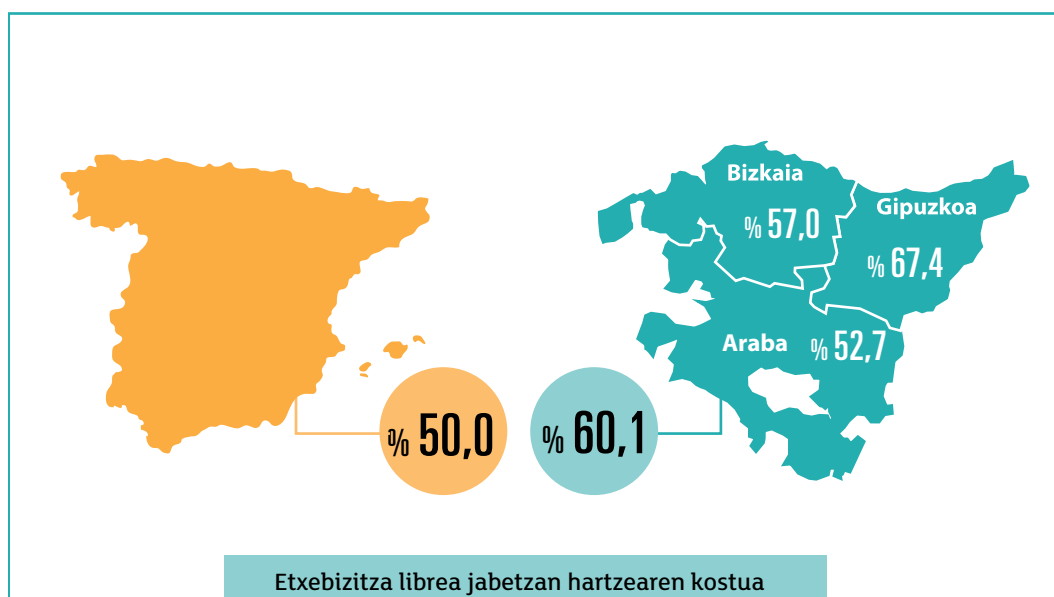
Txosten honetako emaitzarik esanguratsuena da 18 eta 34 urte bitarteko gazteen batez besteko soldata ez dela behar adinakoa gazte bat bere kabuz merkatu librean emantzipatzeko, jabetza-erregimenean zein alokairuan izan. Izan ere, etxebizitza libre bat eskuratzeko kostua soldata garbiaren % 30 baino askoz handiagoa da, Euskadin beren kabuz emantzipatu nahi duten 18 eta 34 urte bitarteko gazteen kasuan. Are gehiago, % 40tik gorakoa ere bada: esparru europarrean, etxebizitza baldintza horietan eskuratzeak gehiegizko ahalegin ekonomikoa dakarrela eta, ondorioz, eskastasunera daramala jotzen da.

Etxebizitza babestuen aukera bideragarria da soldatapeko gazteen kasuan, baina soilik 25 urtetik gorakoen kasuan.

Jarraian, aztertutako adierazle bakoitzari dagozkion emaitzak banaka agertzen dira.

1. JABETZAKO ETXEBIZITZA LIBRE BAT ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUA

2014an, bere kabuz merkatu librean etxebizitza bat erosita emantzipatu nahi izan balu gazte soldatadun batek, bere hileko soldata garbiaren % 60,1 bideratu beharko zukeen hipotekaren lehen hilerokoa ordaintzera. Etxebizitza Araban erosiz gero, % 52,7 bideratu beharko zukeen; Bizkaian, % 57,0; Gipuzkoan emantzipatu nahi izan balu, ordea, % 67,4.



Etxebizitza jabetzan eskuratzeak dakarren kostua handiagoa da emakumeentzat (% 63,5), batez beste gizonena baino baxuagoa izan ohi da-eta haien soldata (I. eranskinaren 1. taula ikusi), bai eta, noski, adin-talde gazteagoentzat ere. Hala, 25 urtetik beherakoek beren soldata garbiaren % 90,7 bideratu beharko zuketena bakarka jabetzako etxebizitza libre bat eskuratzeko.

2014an etxebizitza libre bat erosteak dakarren ahalegin ekonomikoa jaitsi egin da, nahiz eta soldatak jaitsi diren. Ahalegin jaitsiera hori etxebizitzaren prezioen eta hipoteken interes-tasen beherakadarekin dago lotua (I. eranskinaren 2., 3. eta 4. taulak ikusi).

Euskadin etxebizitza eskuratzeko kostua handiagoa da estatuan baino (% 50 Espainian); hala ere, EAEren eta estatuen arteko aldea murriztu egin da azken urteetan, Euskadiko etxebizitza libreen prezioak gehiago jaitsi direlako.

Nolanahi ere, eskuratze-kostua murriztu den arren, oraindik ez da lortu % 30eko atalasea; hain zuzen, horixe da zorpetze gomendagarriaren gehieneko atalasetzat jotzen dena eta finantza-erakundeek erabiltzen dutena erabakitzeke, beste faktore batzuen artean, hipoteka-mailegu bat bideragarria ote den. Beraz, gaur egungo finantzaketa-baldintzetan bakarka emantzipatu nahi duten gazte soldatadunek ezin dute, oro har, etxebizitza libre-rik eskuratu. Eta kontuan izan gabe hipoteka-finantzaketa lortzeko baldintzak gogortu egin direla higiezinaren burbuilak azken aldiz eztanda egin zuenetik.

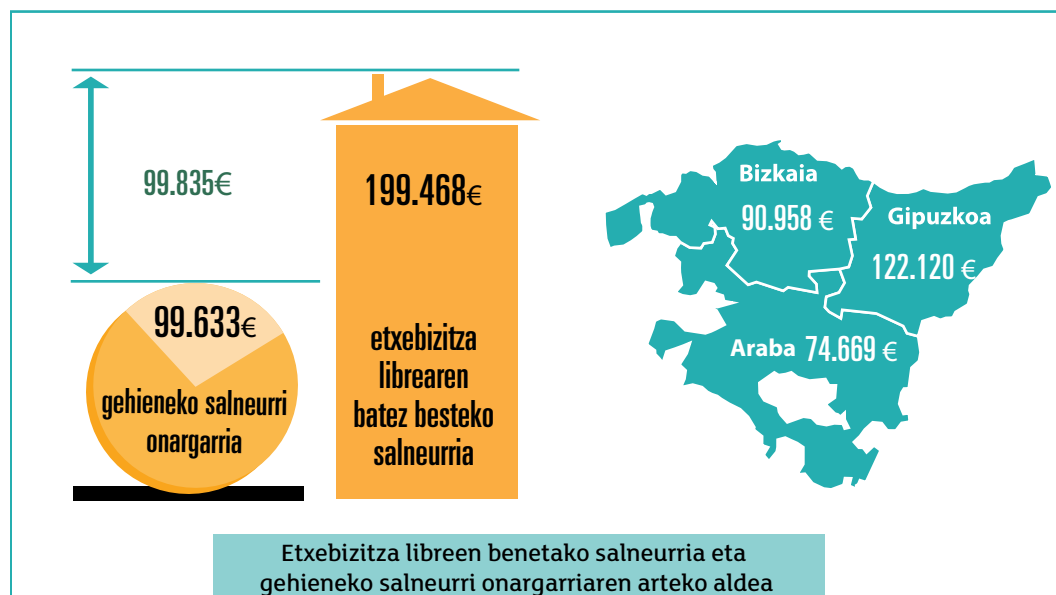
2. ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTEKO GEHIENKO PREZIO ONARGARRIA

Aintzat harturik gazteen batez besteko soldata, eta kalkulaturik eskuratze-kostua (hau da, hipotekaren lehen hilerokoaren zenbatekoa) ezin dela hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago izan, orduan, etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarria 99.633 eurokoa da. Gizon gazte batek 107.116 euroko etxebizitza bat ordaindu ahalko luke; emakume gazte batek, ordea, 94.250 eurorainoko etxebizitza bat eskura dezake soilik.

25 urtetik beherakoen artekoek, berriz, batez beste, gehienez ere, 65.978 euroko etxebizitza bat eskura dezakete.

3. ETXEBIZITZA LIBREAREN PREZIOAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO GEHIENKO PREZIO ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA

Alderatuz gero gazte batek % 30eko atalasea (99.633 euro) gainditu gabe egin dezakeen gehieneko ordainketa eta etxebizitza librearen batez besteko benetako salmenta-prezioa (199.468 euro), jabetzen gara 100.000 euro inguruko aldea dagoela EAEn; hain zuzen ere, 99.835 eurokoa. Lurraldeen arteko aldeak aipagarriak dira: Araban etxebizitza librearen salmenta-prezioaren eta erosteko gehieneko prezio onargarriaren arteko aldea 74.669 eurokoa da; Bizkaian, berriz, 90.958 eurokoa, eta, Gipuzkoan, 122.120 eurokoa.



4. ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERA

Jabetzako etxebizitza libre bat eskuratzeko soldata garbiaren % 30 baino gehiago hilean konprometitu gabe, gazte batek bere soldataren bikoitza jaso beharko luke eta % 100,2 gehiago irabazi.

Datua altua bada ere, adierazle hau nabarmen jaitsi da 2007. urteaz geroztik. Orduan, % 230 gehiago irabazi behar baitzen bakarrik jabetzako etxebizitza libre bat erosteko.

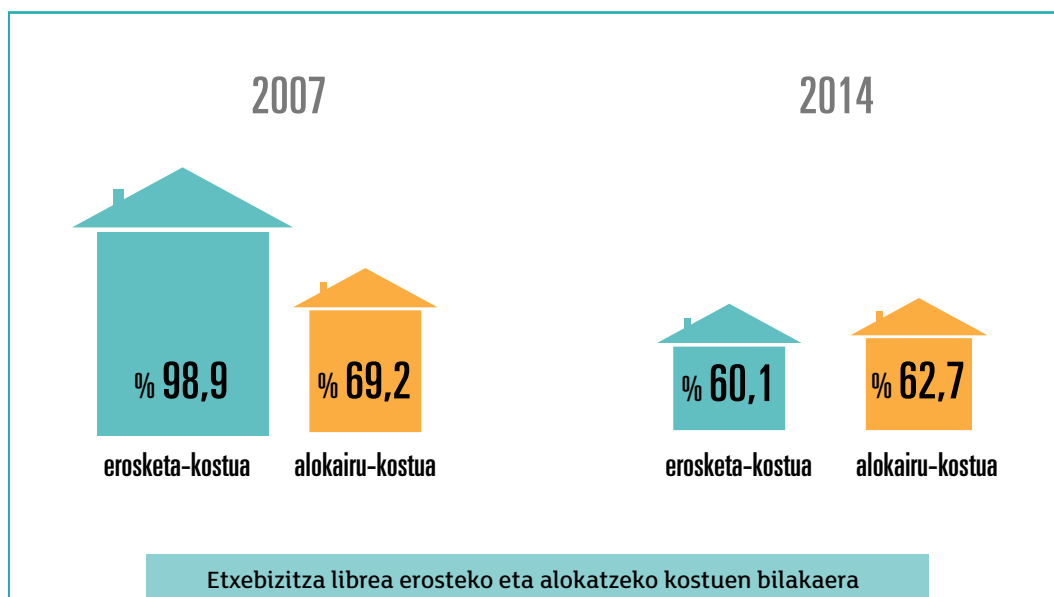
5. ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIA ETA 6. JABETZAKO ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO AZALERAREKIKO ALDEA

Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarria oso adierazle grafikoa da: aintzat hartuta Euskadin 2014an eskrituratutako etxebizitza libreen metro koadro bakoitzeko kostua eta 18 eta 34 urte bitarteko gazteen batez besteko soldata, 2014an soldatapeko gazte batek 44 m²-ko etxebizitza baten hipoteka-kuotaren lehenengo ordainketa egin zezakeen, hileko soldata garbiaren % 30 horretara bideratuz gero. Euskadiko gehieneko azalera onargarri hori estatuko batez bestekoa baino 21 m² txikiagoa da; estatukoa 65 m²-koa baita.

Gazte batek bakarrik ordaindu ditzakeen metro koadroen eta 2014an eskrituratutako etxebizitzaren benetako azaleraren (I. eranskinaren 5. taula ikusi) arteko aldea 47,1 m²-koa da; Espainiako batez bestekoaren antzekoa.

7. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA LIBRE BAT ESKURATZEKO KOSTUA

Merkatu libreko alokairua aukeratzea, hipotekaren epe luzerako konpromiso-arriskurik ez dakarren arren, ez da eskuragarria gazte batentzat eta etxebizitza alokatu batean bakarrik emantzipatzea erabakitzen duenak gainesfortzu ekonomikoa egin behar du, alokairuaren batez besteko errentak (I. eranskinaren 6. taula ikusi) kontuan izanik.



Alokairuko etxebizitza libre bat eskuratzeko kostua 2014an igo egin da aurreko urtearekiko eta 18-34 urte bitarteko gazte baten batez besteko soldata garbiaren % 62,7ra iritsi da; hala, jabetzako etxebizitza eskuratzeak dakarren kostua ere gailditu du. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 2,3 igo da 2013. eta 2014. urteen artean, nahiz eta igoera hori guztia Gipuzkoari dagokion, zeren Araban zein Bizkaian alokairu libreek 2011n hasi zuten jaitsierarekin jarraitu dute.

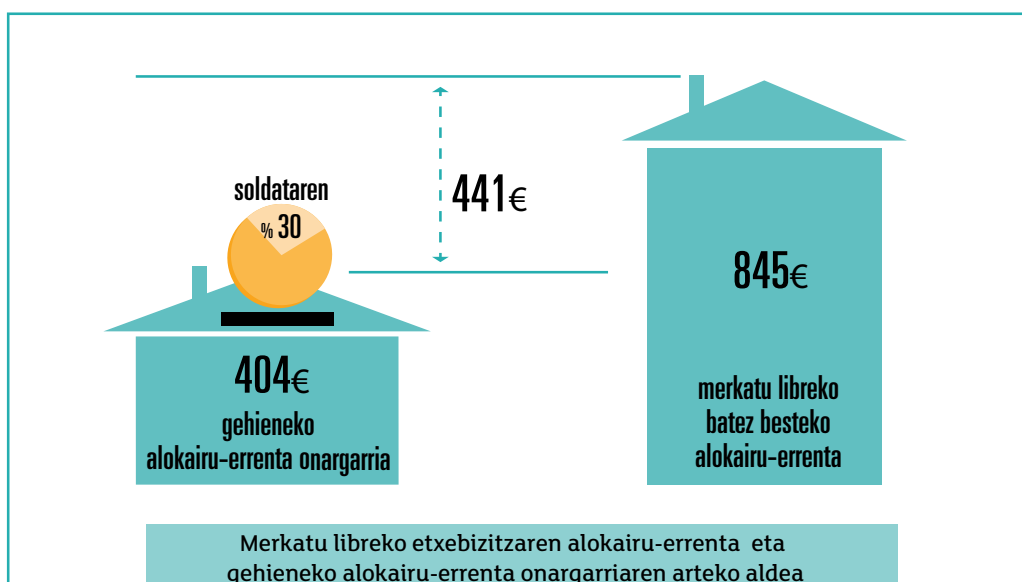
Aztertutako urteetan ikusi dugu etxebizitza eskuratzeko bi formen arteko aldea murriztu egin dela: 2007an, jabetzako etxebizitza eskuratzeko kostuak alokairuko etxebizitza eskuratzeko kostua ia ehuneko hogeita hamar puntutan gailditzen zuen; gaur egun eta lehenengo aldiz, etxebizitza libreko alokairua eskuratzeko kostuak jabetzako etxebizitzarena gailditzen du (Gipuzkoan izan ezik, bertan gazte batek etxebizitza erostea zailagoa baita alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko baino).

Espainian, Euskadin ez bezala, alokairuaren merkatu librean etxebizitza bat eskuratzeko kostua pixka bat jaitsi da aurreko urtearekiko. Hala eta guztiz ere, Espainian ere garestiagoa da gazte batentzat alokairuko etxebizitza bat eskuratzea (bere soldataren % 53,6 bideratu behar du) merkatu libreko etxebizitza bat erostea baino (soldataren % 50).

8. ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO GEHIENENKO ERRENTA ONARGARRIA ETA 9. MERKATUKO ERRENTAREKIKO ALDEA

Alokatzeko gehieneko errenta onargarria 404 eurokoa da, eta horrek bat egiten du soldatapeko gazte batek errentara bidera dezakeenarekin, hileko soldata garbiaren % 30 bideratuta. Emakumeen kasuan, are baxuagoa da: 383 euro.

Hori dela eta, alokairuan bakarrik emantzipatu nahi duen soldatapeko gazte bat alokairuko etxebizitza librearen batez besteko prezioetik 441 eurora legoke; izan ere, 2014an prezioa, batez beste, 845 eurokoa izan zen Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren arabera.



10. ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERA

Ondorioz, Euskadiko gazteen batez besteko soldata % 108,9 igo beharko litzateke alokairuko etxebizitza libre bat eskuratzeko, errenta ordaintzeko hileko soldataren % 30etik gora konprometitu gabe.

Emakume gazteen kasuan, igoera horrek % 120,8koa izan beharko luke. Eta 25 urtetik beherako gazteen kasuan, % 215,4koa.

11. JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUA

Etxebizitza babestuak Euskadin notarioaren aurrean erregistratu ziren etxebizitzaren salerosketa guztien % 13 izan ziren 2014an (II. eranskinaren 2. taula ikusi). Etxebizitza babestuak Euskadin pisu handiagoa du Espainian baino, nabarmen (% 5,7).

Etxebizitza babestu bat erosteak 18-34 urte bitarteko gazte baten soldata garbiaren % 31,4 bideratzea eskatzen du Euskadin; estatuan, aldiz, % 32,6. Beraz, gomendatzen den gehieneko muga gaude.

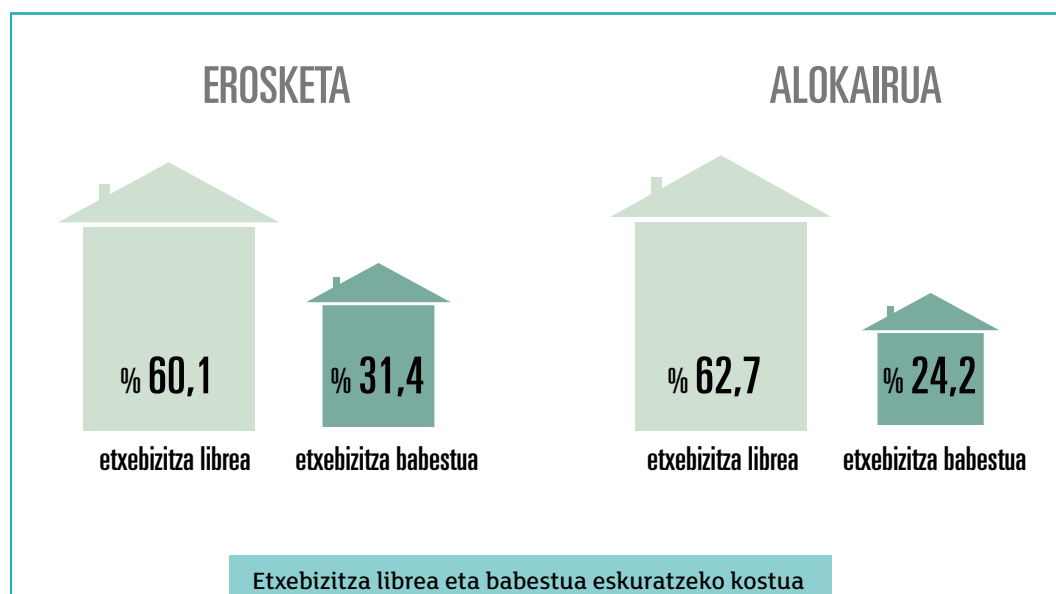
25 urtetik beherako soldatapeko gazteek beren kabuz etxebizitza babestu bat bakarrik erosteak oraindik ere gainesfortzu ekonomiko bat egitea eskatzen du; izan ere, bere hileko soldata garbiaren ia erdia (% 47,5) horretara bideratu behar da.

Etxebizitza librearen aldean, 2013tik 2014ra etxebizitza babestuen prezioak igo dira (I. eranskinaren 4. taula ikusi) eta horrek azalduko luke azken urtean etxebizitza babestua eskuratzeko kostua igo izana.

12. ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUA

Alokairu babestua, zalantzarik gabe, gazteentzako aukerarik eskuragarriena da. 2014an modalitate honetako etxebizitza bat eskuratzeko kostuak Euskadiko soldatapeko gazteen batez besteko hileko soldata garbiaren % 24,2 eskatzen zuen; hala, kostu hori estaturako kalkulaturako kostuaren azpitik zegoen, estatukoa % 30,8koa baitzen.

Euskadin babes-alokairuko etxebizitza bat eskuratzean, 18-24 urte bitarteko kolektiboa bakarrik dago gomendatutako ahalegin-mugaren (% 30) gainetik.



Aurreko datu horiek guztiak ikusita, galdera bat egin daiteke: 18-34 urte bitarteko zenbat gazte daude emantzipatuta Euskadin?

2014an % 43,9, eta 2007az geroztik, lehenengo aldiz, Espainiako batez bestekoa (% 43,1) gainditu da, alde txikiarekin egin bada ere. Horren arrazoiak dira, batetik, azken urtean Euskadiko emantzipazio-tasak izan duen igoera txikia eta, bestetik, Espainiako gazteen emantzipazio-tasak izan duen beherakada (II. eranskinaren 1. taula ikusi).

Nolanahi ere, Euskadiko 18-24 urte bitarteko gazteen etxebizitza-emantzipazioa oso eskasa da: % 94 oraindik ere beren gurasoekin batera bizi da.

Nahiz eta kostu gehiago izaten dituzten, emakume gazteak gizon gazteak baino gehiago emantzipatzen dira; horrek esan nahi du emakumeak ez direla bakarrik emantzipatzen.

LABURBILDUZ

- Euskadiko etxebizitza libre ez dago gazteen eskura; izan ere, lan egiten duten gazte gehienek ezin dute etxebizitza libre bat eskuratu.
- Jabetzako etxebizitza libre bat eskuratzeko kostua zertxobait jaitsi egin da aurreko urteekiko, gehienbat Euskadiko etxebizitzaren salerosketa-prezioaren eta hipoteka-kredituen interes-tasen jaitsieraren ondorioz.
- Alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko kostua, berriz, igo egin da azken urtean, Gipuzkoan alokairuen errentak igo egin direlako eta soldaten batez bestekoa jaitsi egin delako.
- Lehenengo aldiz, alokairuko etxebizitza libre bat eskuratzeko kostua handiagoa da jabetzako etxebizitza bat eskuratzeko kostua baino.
- Gipuzkoan etxebizitza libre bat eskuratzeko kostuek handiagoak izaten jarraitzen dute, jabetzan zein alokairuan izan.
- Merkatu libreko etxebizitza bat eskuratzeko, soldatapeko gazteek gaur egun jasotzen duten soldataren bikoitza kobratu beharko lukete.
- Gizonen eta emakumeen arteko soldata-aldeak direla eta, emakumeek bakarrik emantzipatzeko aukera gutxiago dituzte.
- Etxebizitza babestuen kostuak soldatapeko gazteek har ditzaketen kostuak dira; batez ere, alokairu babestuarenak.
- Hala ere, 25 urtetik beherako soldatapeko gazteak etxebizitza-merkatutik kanpo daude, baita etxebizitza babestuen merkatutik ere, beren soldata baxuak direla medio.

I.ERANSKINA

ADIERAZLEAK LORTZEKO ERABILITAKO DATUAK



1. 18-34 URTE BITARTEKO GAZTE SOLDATADUN HILEKO SOLDATA GARBIA

€	EAE			ESPAINIA	
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	1.286	1.272	1.303	1.265	1.150
2008	1.394	1.379	1.413	1.371	1.200
2009	1.399	1.384	1.419	1.377	1.225
2010	1.424	1.409	1.444	1.401	1.250
2011	1.411	1.395	1.430	1.388	1.202
2012	1.390	1.375	1.409	1.402	1.193
2013	1.365	1.350	1.383	1.343	1.150
2014	1.348	1.333	1.366	1.326	1.148
EMAKUMEA 18-34 URTE					
2007	1.138	1.125	1.153	1.134	1.025
2008	1.245	1.231	1.262	1.225	1.102
2009	1.290	1.276	1.308	1.269	1.143
2010	1.318	1.304	1.337	1.297	1.166
2011	1.269	1.255	1.287	1.249	1.109
2012	1.250	1.237	1.268	1.230	1.073
2013	1.290	1.276	1.308	1.269	1.039
2014	1.275	1.261	1.293	1.255	1.038
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	1.435	1.433	1.454	1.425	1.236
2008	1.533	1.516	1.539	1.508	1.305
2009	1.529	1.513	1.550	1.505	1.331
2010	1.566	1.549	1.587	1.540	1.366
2011	1.571	1.554	1.592	1.546	1.324
2012	1.562	1.545	1.583	1.537	1.291
2013	1.467	1.451	1.487	1.443	1.233
2014	1.449	1.433	1.469	1.426	1.229
18-24 URTE					
2007	1.033	1.022	1.021	1.016	890
2008	1.041	1.030	1.055	1.024	919
2009	1.022	1.010	1.036	1.005	900
2010	1.084	1.072	1.078	1.067	945
2011	960	949	973	944	853
2012	923	913	936	909	817
2013	899	889	912	885	784
2014	893	883	905	878	752
25-29 URTE					
2007	1.296	1.282	1.314	1.275	1.138
2008	1.361	1.347	1.380	1.339	1.183
2009	1.388	1.373	1.407	1.366	1.226
2010	1.405	1.390	1.424	1.383	1.229
2011	1.324	1.309	1.342	1.302	1.163
2012	1.284	1.270	1.301	1.263	1.112
2013	1.249	1.236	1.267	1.229	1.069
2014	1.235	1.221	1.252	1.215	1.068
30-34 URTE					
2007	1.505	1.489	1.526	1.481	1.309
2008	1.588	1.570	1.609	1.562	1.372
2009	1.601	1.584	1.623	1.575	1.376
2010	1.642	1.624	1.611	1.616	1.396
2011	1.585	1.567	1.606	1.559	1.359
2012	1.557	1.540	1.579	1.532	1.352
2013	1.513	1.496	1.534	1.488	1.302
2014	1.494	1.478	1.515	1.470	1.298

Iturria: guk geuk egina, Estatistika Institutu Nazionalaren Lan Kostuaren Hiruhileroko Inkestako (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkestako (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkestako (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkestako (EU-SILC) datuak erabiliz.

2. HIPOTEKEN INTERES-TIPOAK ETA AMORTIZAZIO-EPEAK

ETXEBIZITZA LIBREA

URTEA	Hipoteka-maileguen interes-tipoak	Etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteak)
2007	% 5,24	336
2008	% 5,86	321
2009	% 3,44	292
2010	% 2,77	301
2011	% 3,38	297
2012	% 3,42	279
2013	% 3,35	269
2014	% 3,00	272

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

ETXEBIZITZA BABESTUA EUSKADIN

URTEA	Babes publikoko etxebizitza bat erosteko etxebizitzaren prezioaren % 80 gainditzan ez duen hipoteka-maileguen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2007	% 4,61	360
2008	% 5,29	360
2009	% 1,96	360
2010	% 2,05	360
2011	% 3,35	360
2012	% 2,63	360
2013	% 2,29	360
2014	% 2,22	360

Iturria: guk geuk egina, kontuan izanik Etxebidek (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak) argitaratutako interes-tasa efektiboak eta amortizazio-epeen kalkulua.

ETXEBIZITZA BABESTUA ESPAINIAN

URTEA	Mailegu kualifikatuen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2007	% 4,35	360
2008	% 5,13	360
2009	% 4,19	360
2010	% 3,52	360
2011	% 4,13	360
2012	% 4,17	360
2013	% 4,10	360
2014	% 3,75	360

Iturria: «Herriarren etxebizitza-eskurapena sustatzeko estatu-plana 2005-2008» planeko interes-tasa efektiboak Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratuak, guk geuk egina, kontuan hartuta «Etxebizitzarako eta birgaitzerako estatu plana 2009-2012» eta amortizazio-epeen kalkulua.

3. ETXEBIZITZA LIBREAREN ETA ETXEBIZITZA BABESTUAREN BATEZ BESTEKO SALNEURRIA M²-KO (euro/metro karratu eraikiko)

ETXEBIZITZA LIBREA *

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	3.132	2.480	3.224	3.280	1.940
2008	3.008	2.365	3.103	3.192	1.916
2009	2.796	2.046	2.917	3.048	1.828
2010	2.896	1.949	3.010	3.253	1.786
2011	2.779	2.018	2.959	2.893	1.637
2012	2.532	2.014	2.584	2.738	1.417
2013	2.353	1.753	2.299	2.696	1.301
2014	2.263	1.767	2.173	2.598	1.306

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

PISU BABESTUA

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	1.308	1.408	1.266	1.184	1.160
2008	1.385	1.314	1.153	1.420	1.193
2009	1.424	1.367	851	1.506	1.292
2010	1.430	1.327	1.323	1.785	1.309
2011	1.597	1.522	1.921	1.912	1.389
2012	1.595	1.459	1.761	1.722	1.364
2013	1.615	1.362	1.742	2.091	1.069
2014	1.847	1.584	1.930	1.953	1.112

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

4. ETXEBIZITZA LIBREAREN ETA ETXEBIZITZA BABESTUAREN BATEZ BESTEKO SALNEURRIA

ETXEBIZITZA LIBREA *

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	279.702	262.041	276.411	292.479	190.698
2008	266.429	238.225	266.683	280.464	189.655
2009	247.077	205.915	248.459	267.851	184.373
2010	248.686	184.233	253.342	275.832	183.146
2011	250.341	205.285	256.367	262.178	168.554
2012	223.416	204.526	222.926	233.719	149.949
2013	206.579	176.077	199.999	228.053	138.262
2014	199.468	173.215	191.958	220.149	141.494

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

PISU BABESTUA

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	103.324	114.740	73.407	65.720	99.584
2008	114.457	122.979	66.128	95.496	103.050
2009	118.756	120.397	64.761	97.208	112.034
2010	122.133	119.891	91.746	130.209	114.796
2011	130.830	136.039	138.835	139.785	120.611
2012	131.169	129.358	119.679	124.548	118.893
2013	127.367	112.020	126.856	158.682	95.092
2014	139.179	138.495	134.734	140.015	100.868

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

5. SALDUTAKO ETXEBIZITZA LIBRE ETA BABESTUEN ERAIKITAKO BATEZ BESTEKO AZALERA

ETXEBIZITZA LIBREA *

m ²	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	91,7	111,8	87,3	90,4	102,9
2008	90,7	106,0	86,5	90,2	103,8
2009	90,0	105,4	85,8	88,7	105,8
2010	88,1	99,5	85,5	86,4	107,7
2011	93,1	108,8	88,2	93,4	108,1
2012	90,1	104,5	88,0	86,5	109,5
2013	90,5	109,3	88,5	86,4	109,6
2014	91,2	108,1	90,4	86,1	112,3

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

PISU BABESTUA

m ²	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	79,0	85,5	72,1	74,0	85,9
2008	82,6	93,1	72,4	75,8	86,4
2009	83,4	88,7	79,7	74,2	86,7
2010	85,4	89,8	75,7	77,1	87,7
2011	81,9	89,9	75,8	77,1	86,9
2012	82,3	89,5	72,4	75,5	87,2
2013	78,9	83,8	75,3	77,1	89,0
2014	75,3	87,7	71,4	74,0	90,7

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

6. ETXEBIZITZA LIBREAREN ETA BABESTUAREN BATEZ BEZTEKO HILEKO ALOKAIKUA

ETXEBIZITZA LIBREA

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	890	909	901	875	873
2008	969	895	1087	969	843
2009	875	837	941	881	794
2010	922	828	1005	924	746
2011	896	831	994	882	700
2012	856	790	880	866	672
2013	825	744	822	839	638
2014	845	729	819	861	615

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, eta guk geuk egina Fotocasa.es higiezin atariko Espainiako alokairuko etxebizitzaren txosteneko datuak eta Estatistikako Institutu Nazionalaren herriarren eta etxebizitzaren eroldako datuak erabiliz.

ETXEBIZITZA BABESTUA

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba*	Bizkaia*	Gipuzkoa*	
2007	194	194	194	194	289
2008	234	234	234	234	301
2009	220	220	220	220	334
2010	204	204	204	204	334
2011	279	279	279	279	334
2012	345	345	345	345	334
2013	333	333	333	333	354
2014	326	326	326	326	354

* Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren Higiezin Eskaintzari buruzko inkestak ez du ematen lurralde historikoen araberrako daturik; beraz, lurralde historiko bakoitzean EAEko batez besteko balioa aplikatu da.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, eta guk geuk egina Fotocasa.es higiezin atariko Espainiako alokairuko etxebizitzaren txosteneko datuak eta Estatistikako Institutu Nazionalaren herriarren eta etxebizitzaren eroldako datuak erabiliz.

II. ERANSKINA

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK



1. EMANTZIPAZIO-TASAK

	EAE				ESPAINIA
%	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	40,9	37,6	40,8	42,5	44,4
2008	41,2	35,7	40,3	45,2	45,2
2009	42,0	36,3	42,4	44,1	45,9
2010	43,7	48,3	42,6	43,2	45,8
2011	45,4	45,9	44,6	46,3	45,5
2012	44,4	43,5	43,5	46,3	44,6
2013	43,5	46,6	41,5	45,4	43,7
2014	43,9	47,1	41,3	46,6	43,1
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	44,5	38,6	44,1	47,5	49,3
2008	44,4	41,4	43,4	47,7	48,6
2009	47,1	43,2	46,6	49,8	50,6
2010	49,1	54,0	48,1	48,3	50,7
2011	51,0	52,5	50,4	51,4	51,1
2012	49,0	48,2	48,4	50,4	49,2
2013	46,7	51,2	44,0	49,2	49,1
2014	48,5	52,6	45,7	50,8	48,2
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	37,5	36,7	37,8	37,4	39,8
2008	38,1	30,4	37,4	42,8	40,7
2009	37,2	30,1	38,4	38,5	41,4
2010	38,6	42,7	37,6	38,0	41,0
2011	39,9	39,5	39,0	41,6	40,1
2012	40,0	39,0	38,8	42,4	39,3
2013	40,3	42,7	39,1	41,3	38,4
2014	39,4	41,9	37,1	42,1	38,0
18-24 URTE*					
2007	8,2	—	—	—	12,6
2008	8,6	—	—	—	12,1
2009	9,5	—	—	—	11,7
2010	9,0	—	—	—	10,9
2011	9,4	—	—	—	10,0
2012	9,4	—	—	—	10,1
2013	7,0	—	—	—	9,1
2014	6,0	—	—	—	8,5
25-29 URTE*					
2007	36,0	—	—	—	45,3
2008	37,6	—	—	—	46,8
2009	39,0	—	—	—	46,9
2010	43,0	—	—	—	46,5
2011	46,2	—	—	—	46,9
2012	44,3	—	—	—	45,2
2013	43,5	—	—	—	45,3
2014	46,1	—	—	—	44,7
30-34 URTE*					
2007	72,0	—	—	—	73,3
2008	70,4	—	—	—	73,9
2009	69,7	—	—	—	75,1
2010	70,9	—	—	—	75,6
2011	72,9	—	—	—	75,6
2012	72,5	—	—	—	74,8
2013	74,2	—	—	—	74,2
2014	75,4	—	—	—	74,6

*Laginaren tamainak ez du aukerarik ematen lurralde historikoaren eta adinaren aldagaiekin guruztabulatzeko.

Iturria: Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI), Estatistikako Institutu Nazionala (EIN).

2. NOTARIO AURREAN EGINDAKO SALEROSKETA-ESKRITURAK: ETXEBIZITZA BABESTUAREN PISUA

URTEA	Eskritura egindako etxebizitzak, guztira*	Pisuak guztira	Pisu libreak	Pisu babestuak	Pisu babestuen %/pisuak guztira	EAEko pisu babestuko guztiekiko %a
EAE						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100,0
2008	21.382	20.043	16.274	3.769	18,8	100,0
2009	18.285	17.551	14.279	3.272	18,6	100,0
2010	24.019	23.248	19.186	4.062	17,5	100,0
2011	18.793	18.103	13.995	4.108	22,7	100,0
2012	15.398	14.854	11.302	3.552	23,9	100,0
2013	11.081	10.599	9.022	1.577	14,9	100,0
2014	14.121	13.474	11.717	1.757	13,0	100,0
Araba						
2007	4.678	4.184	2.466	1.718	41,1	44,5
2008	4.124	3.591	2.070	1.521	42,4	40,4
2009	3.897	3.595	1.980	1.615	44,9	49,4
2010	5.722	5.504	2.781	2.723	49,5	67,0
2011	3.509	3.308	1.796	1.512	45,7	36,8
2012	3.485	3.317	1.607	1.710	51,6	48,1
2013	1.742	1.625	1.113	512	31,5	32,5
2014	1.821	1.667	1.345	322	19,0	18,0
Bizkaia						
2007	14.182	13.575	12.105	1.470	10,8	38,1
2008	10.785	10.313	9.097	1.216	11,8	32,3
2009	8.725	8.423	7.599	824	9,8	25,2
2010	11.883	11.483	10.550	933	8,1	23,0
2011	9.139	8.784	7.649	1.135	12,9	27,6
2012	7.023	6.763	5.810	953	14,1	26,8
2013	5.516	5.273	4.813	460	8,7	29,2
2014	7.439	7.080	6.286	794	11,0	45,0
Gipuzkoa						
2007	8.322	8.074	7.404	670	8,3	17,4
2008	6.473	6.139	5.107	1.032	16,8	27,4
2009	5.663	5.533	4.700	833	15,1	25,5
2010	6.414	6.261	5.855	406	6,5	10,0
2011	6.145	6.011	4.550	1.461	24,3	35,6
2012	4.890	4.774	3.885	889	18,6	25,0
2013	3.823	3.701	3.096	605	16,3	38,4
2014	4.862	4.727	4.085	642	13,6	36,5
ESPAINIA						
2007	853.568	675.187	617.760	57.427	8,5	—
2008	564.838	453.734	404.652	49.082	10,8	—
2009	463.800	379.128	334.007	45.121	11,9	—
2010	497.800	405.842	362.750	43.092	10,6	—
2011	356.666	290.112	252.491	37.621	13,0	—
2012	370.005	305.426	271.036	34.390	11,3	—
2013	306.061	247.594	233.587	14.007	5,7	—
2014	366.670	292.362	275.842	16.520	5,7	—

*Eskritura egindako salerosketen guztizkoak barne hartzen ditu bai pisuak eta bai familia bakarreko etxebizitzak. Azkenotan ezin da erkidego eta lurralde bakoitzean etxebizitza libre eta babestuen artean bereizi, beraz, etxebizitza babestuen ehunekoa kalkulatzeko, eskritura egindako pisuen kopurua hartu da oinarri. Hala ere esan dezakegu, EAEn salerositako guztien % 90 baino gehiago pisuak direla eta Espainian % 80 inguru.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

III. ERANSKINA

METODOLOGIA-OHARRAK



Ikerketa honetan osatu eta aztertu dira Euskadiko gazteek etxebizitzaren merkatu librea eta etxebizitza babestuenara sartzeko dituzten ahalbide ekonomikoen azkenaldiko bilakaerari buruzko adierazleak, bai eta EAEko eta Espainiako adierazleen arteko erkaketak egin ere. Baina, aurretik nabarmendu bezala, beharrezkoa da aurretiazko metodologia-lan bat gauzatzea: iturri desberdinak uztartu behar dira neurrirako esplotazioak eginez, teoria- eta metodologia -arloko zenbait erabaki hartuz, horrela, adierazleak finkatzeko datuak lortzeko.

18-34 urte bitarteko gazteen hileko batez besteko soldata garbiari buruzko datua, funtsean, zenbatespen bat da, ezin baita datu hori zuzenean lortu inolako estatistika-eragiketa ofizialetik. Etxebizitza librea hipoteka bidez erostearen kostuak zenbatesteko, honako datu hauek uztartu dira: Espainiako Bankuarenak, interes-tipoei buruzkoak; Erregistratzaileen Elkar-goarenak, hipoteken batez besteko iraupenari buruzkoak; eta notario aurrean erregistratutako etxebizitza-salerosketetan jasotako prezioak. Antzeko zerbait gertatzen da etxebizitza babestuekin; izan ere, ez daukagu praktikan formalizatzen diren mailegu hitzartuen ezaugarri zehatzen berri (indarrean dagoen legediak ezartzen dituen baldintza orokorrak bakarrik), eta Espainiaren kasuan ez dakigu zein den alokairuko errenta efektiboa.

Jarraian erabilitako iturriak eta datuak zehaztuko dira.

1. Notariotzaren kontseilu nagusia

DATUA: notario aurrean erregistratutako salerosketetan jasotako prezioa.

Oharrak: notarioko 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 karratuko eta etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia, etxebizitza libreen, babestuen, pisuen eta familia bakarreko etxebizitzaren artean bereizirik. Etxebizitza babestuen kasuan, etxebizitza babestuen prezioa jakin daiteke soilik (ez dira barnean sartzen familia bakarreko etxebizitza babestuak, etxebizitza babestuei dagokienez gutxiengoa direlako horrelako etxebizitzak). Zenbaitetan, zuzenean ematen ez diren tipologia batzuen batez besteko balioa zenbatetsi da Euskadiko eta lurralde historiko bakoitzerako, batez bestekoen arteko diferentziatik abiatuta.

Txosten honetan, seriearen balioak berrikusi dira, Notariotzaren Kontseilu Nagusiak eskainitako eguneratze berriarekin.

DATUA: eskritura egindako etxebizitza-salerosketen kopurua, bereizirik pisu libreak eta babestuak.

2. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta – Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Datua: alokairuko etxebizitza libreen eta babestuen hileko batez besteko errenta Euskadin.

Oharrak: Etxebizitzak eskaintzen dituzten sustatzaileei (bost etxebizitzatik gorako sustapenak) eta higiezinaren jabetza-agenteei egindako inkesten emaitzak dira. Etxebizitza babestuaren alokairuari dagokionez, Euskadiko batez besteko balioa bakarrik argitaratu da; beraz, balio hori hiru lurralde historikoei aplikatu zaie.

3. Etxebizitzarako estatu-planak

DATUA: alokairuko etxebizitzaren hileko gehieneko alokairua Espainian.

Oharrak: Etxebizitzaren Euskal Behatokiak eskaintzen duen informazioaz bestelako eran, ez dira inolako estatistikatan jaso Espainiako alokairuko etxebizitza babestuen egiazko alokairu- edo eskaintza-prezioak. Hutsune hori saiheste aldera, etxebizitzako hainbat estatu-planek ezarritako gehieneko prezioetara jo da zuzenean (garajeak, trastelekuak eta eranskinak ez dira barnean sartu), eta etxebizitzak «goi-mailako gehieneko prezio gisa deklaraturako lurralde-eremu» bateko herri batean egoteagatik erator daitezkeen igoerak ez dira kontuan izan. 2007. eta 2008. urteetarako, 10 eta 25 urtera bitarteko oinarritzko errentaren etxebizitzaren gehieneko alokairuaren batez bestekoa erabili da. 2009-2012 aldirako, 10 eta 25 urtera bitarteko erregimen orokorreko etxebizitzaren gehieneko alokairuaren batez bestekoa erabili da. Eta, azkenik, 2013. eta 2014. urteetarako, «errotazio-alokairuko etxebizitzaren» eta «alokairu babestuko etxebizitzaren» gehieneko alokairuaren batez bestekoa. Estatu-planak arautzen duen metro koadro bakoitzeko errenta hileko eurotara bihurtzea 50 metro koadroko batez besteko azalera erabilgarria balioztatuta egin da.

4. Espainiako alokairu-etxebizitzari buruzko txostena – Fotocasa.es

DATUA: alokairuko etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta Espainian.

Oharrak: partikularrek nahiz enpresek Fotocasa.es atarian argitaratutako bigarren eskuko etxeen eskaintza-prezioa. Bazter utzi dira apartamentuak, duplexak, loftak eta familia bakarreko etxebizitzak. Txostenak batez besteko alokairu-errenta metro karratuko ematen du soilik. Hileko ordaindu beharreko euro-kopuru osoa lortzeko, Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 2011ko Erroldan alokairuzko ohiko etxebizitzetarako jasotako azalera aplikatu da (78,23 metro Espainia osorako). Azalera hori eraikitako metro karratuak dira.

5. Espainiako Bankua

DATUA: etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tipoak.

Oharrak: hileko balio guztien urteko batez bestekoa erabili da.

6. Etxebide – Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua

Datua: etxebizitza publikoa erostean aplika daitezkeen interes-tasa efektiboak, betiere horien finantzaketak ez badu gainditzten etxebizitzaren eta hari atxikitakoen prezioaren % 80, urtearen eta indarrean dagoen hitzarmenaren arabera.

Oharrak: 2005. urtearen ondorengo hitzarmenek hamabi hilabeterako Euriborrarekiko diferentzialen aldea ezarri dutenez, alde horren batez besteko balioa hartu da kontuan.

Espainian, ez dago erka daitekeen estatistikarik. Halakorik ez dagoenez, hamabi hilabeterako Euriborra izan da kontuan, «Estatuko etxebizitza eta birgaitze-plana 2009-2012» planak ezartzen dituen gehieneko zein gutxieneko balioen batez besteko diferentziala gehituta. Egungo «Etxebizitzaren Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta -berrikuntza bultzatzeko 2013-2016 Estatu Planak» aurreko planeko laguntzak mantentzen ditu. 2007. eta 2008. urteetarako, «Herritarren etxebizitza-eskurapena sustatzeko estatu-plana 2005-2008» planeko urteko tasa efektiboa izan da kontuan, urte bakoitzerako Estatuko Aldizkari Ofizialak argitaratutakoari jarraikiz.

7. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa

DATUA: etxebizitzaren gainean kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldia, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratua.

Oharrak: etxebizitza babestuari dagokienez, 30 urteko amortizazio-epe bakarra aplikatu da.

8. Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE) - Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

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 2010eko Soldata Egiturari buruzko Inkestatik lortu dira (ikus hurrengo idazpurua).

9. Estatistika Institutu Nazionalaren Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI) eta Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI)

DATUA: urteko batez besteko irabazia langile bakoitzeko.

Oharrak: SEIak aukera ematen du adinaren, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera xehatzeko LKHEko batez besteko soldata. SEIa lau urtez behingo inkesta oso batek (azkenekoa 2010ekoa) 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 gordinean 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-mailan, EINEk 25 urtetik beherakoen eta 25-34 urte bitartekoen adin-taldeetarako besterik ez ditu xehatzen datuak (estatistikoki esanguratsuak direnean). Kalkulatzeko Euskadin eta hiru lurralde historikoetan 18-24 urte-arteko, 25-29 urteko eta 30-34 urteko kolektiboak dagozkien balioak, Espainia osorako ezarritako parametro berak hartu dira.

2014ko balioak behin behinekoak dira, urte horretako Soldata Egiturari buruzko Inkesta publikatu ez delako. Horregatik, 2013ko balioak erabili dira, adina eta sexuaren arabera.

10. Bizi-baldintzen Inkesta (EU-SILC) – Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

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 elkarriketaren aurreko urteari dagokiona.

Errenta monetario edo kuasimonetarioa LKHEko soldata-kostuaren kontzeptuaren antzekoa da oso: enplegu-emaileak soldatapekoek ordaindu beharreko sarien aldagai monetarioari egiten dio erreferentzia. Barne hartzen du soldatapekoak (edo enplegatzaileak, haren izenean) gizarte-aseguruen sistemei nahiz agintaritzak fiskalei ordaindu beharreko gizarte-kotizazio eta errenta-gaineko zerga guztien balioa¹. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean (2007-2014), errenta gordinaren eta garbiaren arteko aldea kalkulatu, eta errenta monetario garbiaren edo kuasimonetario gordinaren deziletan banatzen da. Beraz, soldata gordina soldata garbi bihurtzeko, soldata-tarteen arabera hamar bihurtzeko-koefiziente daude eskuragarri.

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

2014an, Estatistika Institutu Nazionalak 2009. urtetik hasita Bizi Baldintzei Buruzko Inkestak berrikusi ditu, herritarren eta etxebizitzaren zifra globalak 2011ko herritarren eta etxebizitzaren erroldarekin eta herritarrei buruzko zifrekin bat etor daitezen. Horregatik, soldata aldatu egin dira data horretatik aurreko txostenarekin alderatuz gero.

1. ESTATISTIKA INSTITUTU NAZIONALA. Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia. Madril: 2011, 46. or. Eskuragarri http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf helbidean [2015eko uztailaren 29an kontsultatua].

11. Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI) – Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

DATUA: 18-34 urte bitarteko pertsona emantzipatuak.

Oharrak: emantzipatutzat jo dira inkestan «erreferentziazko pertsona», «erreferentziazko pertsonaren ezkontide edo bikotekide» eta «erreferentziazko pertsonarekin ahaidetasunik gabeko pertsona» gisa jasotakoak. Erabilitako BAI edizioa EINEk 2014an argitaratutakoa, 2002tik 2013rako aldian argitaratutako BAI zenbakien berrikuspena suposatu zuena, izan da.

EAEko lurralde historikoetarako, erkidego osoari dagokion “ahaidetasunik gabeko pertsona” proportzioa erabili da.



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

www.gaztebehatokia.euskadi.eus



Diseinu eta maketazioa:
www.aranacomunicacion.com