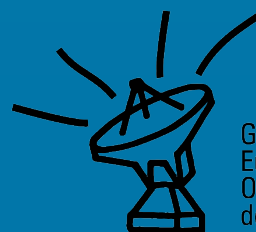


ETXEBIZITZA-EMANTZIPAZIOAREN KOSTUA EUSKADIN 2016

Egilea
Joffre López Oller

Koordinazioa
Gazteen Euskal Behatokia



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

AURKIBIDEA

ETXEBIZITZA ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUARI BURUZKO ADIERAZLEAK

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-sarreren 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-sarreren 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

II. ERANSKINA

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK

III. ERANSKINA

METODOLOGIA-OHARRAK

ETXEBIZITZA ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUARI BURUZKO ADIERAZLEAK

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.

Laugarren aldiz burutu da txosten hau. Oraingoan 2016ko datuak gehitu dira, Euskadin etxebizitza libre bat eskuratzeko kostu teorikoa islatzen duten hamar adierazle eta etxebizitza babestua eskuratzeko kostuari dagozkion beste bi adierazle eguneratze aldera. Azken bi adierazle horiek, jabetzako eta alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuek, gazteek etxebizitza bat lortzeko dituzten zailtasunei buruzko ikerketa osatzen dute eta etxebizitzarako politika publikoek ekartzen duten kontrapuntua eskaintzen dute.

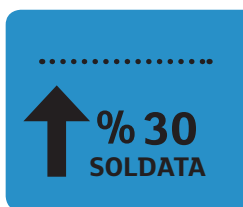
Etxebizitza libre bat eskuratzeari buruzko 10 adierazle

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.

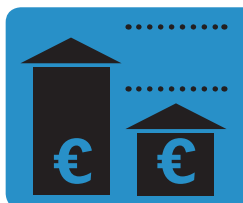


Etxebizitza libre bat jabetzan zein alokairuan eskuratzeko kostuak islatzen du zein ahalegin egin beharko lukeen gazte soldatadun batek bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errenta baten lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

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 librearen 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 aldearen eta gehieneko prezio onargarriaren arteko diferentziari esker, eurotan detektatu daiteke merkatu libreko eskaintzaren eta gazte soldatadun batek bere kabuz eskuratu dezakeenaren arteko aldea.

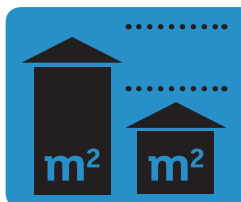


Etxebizitza libre bat erosteko edo alokatzeko behar den diru-sarreraren igoerak adierazten du gazte baten soldata zein ehunekotan igo beharko litzatekeen gazteak etxebizitza bat erosi edo aloka dezan dituen diru-sarreraren % 30 bideratuta hasieran behintzat.

Etxebizitza libre eskuratzeko kostuari buruzko zortzi adierazle horiek (lau etxebizitza erosteari buruzkoak dira eta lau alokatzeari buruzkoak) jabetzako etxebizitzarako bakarrik kalkulatu diren 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.



Erosteke gehieneko azalera onargarria da etxebizitza libre baten izan behar duen azalera hipoteka-kuotaren lehenengo ordaintzak 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 arteko eta soldatapeko gazte batek eskuratu ahalko 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.

Gogoratu behar da zaila dela etxebizitza babestua eskuratzeko adierazleak eratzea Euskadi eta Espainia erkatu ahal izateko, aplikatu daitezkeen araudien artean aldeak daudelako, bai eta eskuratzeko baldintzetan ere, baina, batez ere, Espainiako etxebizitza babestuak 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 guztiak 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	% 54,9
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria	109.992 €
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea	91.332 €
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera	% 83
5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria	49 m ²
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea	42,7 m ²

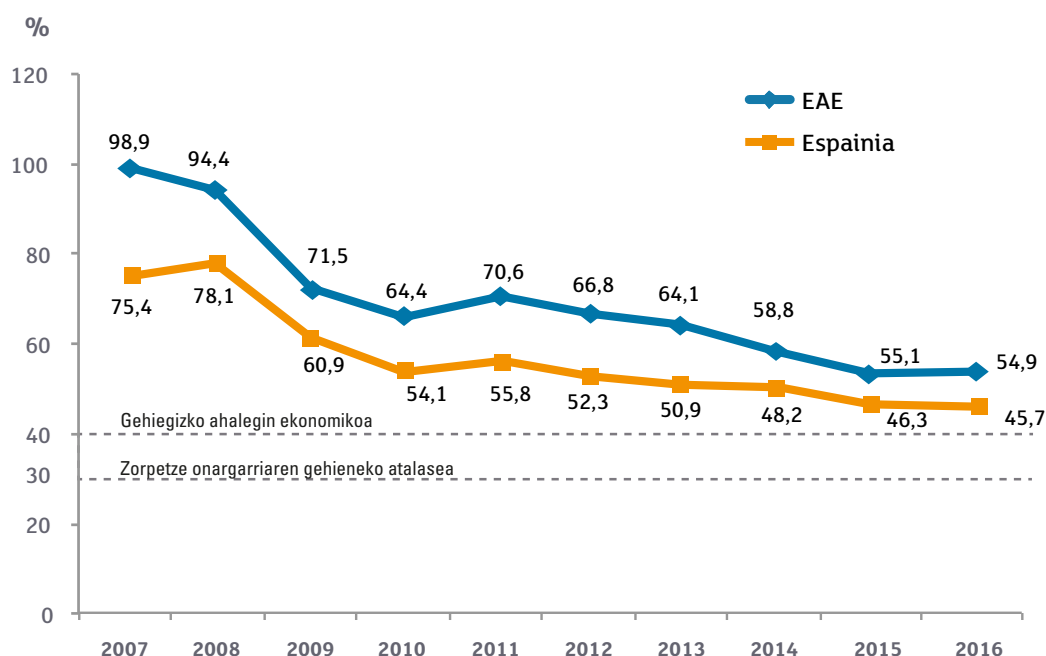


1. ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUA

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.

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



Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera lurraide historikoen arabera (%/soldata garbia)

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

1. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUAREN BILAKAERA SEXU ETA
 ADIN TALDEEN ARABERA (%/soldata garbia)

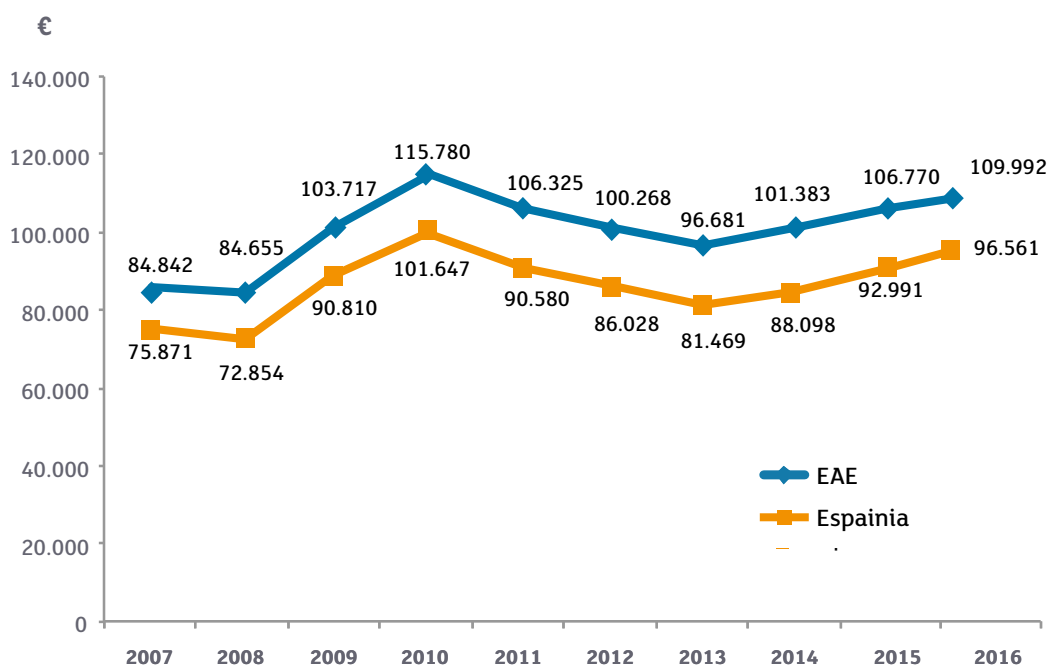
	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	111,8	105,9	109,0	117,3	84,6
	2008	105,7	95,6	104,4	113,1	85,0
	2009	77,5	65,3	76,9	85,4	65,3
	2010	69,6	52,1	69,9	78,5	58,0
	2011	78,5	65,1	79,3	83,6	60,5
	2012	74,3	68,8	73,1	79,0	58,1
	2013	67,8	58,4	64,8	76,1	56,3
	2014	63,7	54,8	61,1	71,2	52,8
	2015	60,2	51,2	58,7	65,3	51,2
	2016	59,9	45,7	58,3	68,2	50,5
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	53,6	46,1	51,4	59,9	45,5
	2015	49,6	42,2	48,5	53,9	43,4
	2016	49,5	37,8	48,1	56,3	42,8
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	85,9	73,9	82,4	96,0	69,9
	2015	84,2	71,6	82,2	91,4	70,4
	2016	85,0	64,9	82,7	96,7	70,4
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	62,9	54,1	60,3	70,2	51,8
	2015	58,5	49,8	57,2	63,5	49,0
	2016	58,3	44,5	56,7	66,4	48,3
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	52,3	45,0	50,2	58,4	42,9
	2015	49,6	42,2	48,4	53,8	41,1
	2016	49,4	37,7	48,0	56,2	40,5

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 baten hileko soldata garbiaren % 30 gainditu.

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



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera lurralde historikoen arabera (eurotan)

€	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	84.842	83.916	86.006	83.476
2008	84.655	83.731	85.816	83.292
2009	103.717	102.585	105.140	102.047
2010	115.780	114.516	117.368	113.916
2011	106.325	105.165	107.784	104.614
2012	100.268	99.174	101.643	101.130
2013	96.681	95.626	98.007	95.125
2014	101.383	101.566	102.071	100.207
2015	106.770	106.963	107.495	109.116
2016	109.992	110.190	110.738	112.445

2. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIAREN
 BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (eurotan)

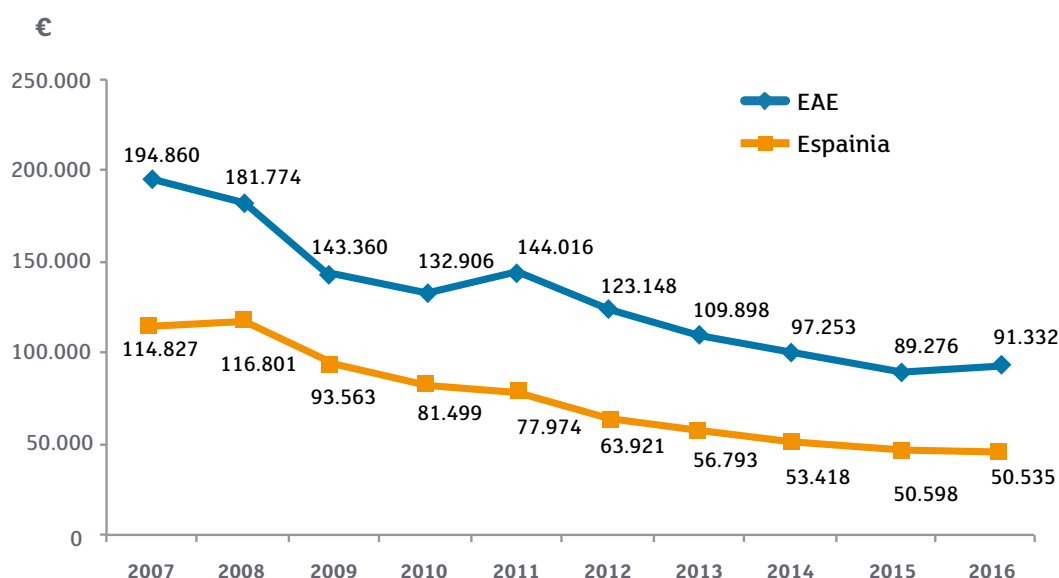
	€	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
ENAKUMEAK 18-34 URTE	2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
	2008	75.610	74.784	76.647	74.392	66.945
	2009	95.596	94.552	96.907	94.057	84.701
	2010	107.190	106.020	108.660	105.465	94.799
	2011	95.657	94.613	96.969	94.117	83.565
	2012	90.194	89.210	91.431	88.742	77.429
	2013	91.407	90.410	92.661	89.936	73.646
	2014	93.572	93.740	94.207	92.487	80.406
	2015	97.772	97.948	98.436	96.638	84.170
	2016	100.754	100.936	101.438	99.586	87.401
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	111.211	111.411	111.966	109.921	93.260
	2015	118.480	118.694	119.285	117.106	99.229
	2016	122.055	122.275	122.884	120.640	103.122
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	69.369	69.494	69.840	68.565	60.696
	2015	69.883	70.009	70.357	69.072	61.211
	2016	71.025	71.153	71.507	70.201	62.679
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	94.813	94.984	95.457	93.713	81.987
	2015	100.489	100.670	101.171	99.323	87.944
	2016	103.554	103.741	104.257	102.353	91.320
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	113.945	114.150	114.718	112.623	98.970
	2015	118.696	118.910	119.502	117.319	104.775
	2016	122.277	122.497	123.107	120.859	108.886

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

DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza librean merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Etxebizitza librean merkatu-prezioaren eta gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera lurralde historikoen arabera (eurotan)

€	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	194.860	178.125	190.405	209.003
2008	181.774	154.494	180.867	197.171
2009	143.360	103.330	143.320	165.804
2010	132.906	69.717	135.973	161.916
2011	144.016	100.120	148.584	157.564
2012	123.148	105.352	121.282	132.589
2013	109.898	80.451	101.991	132.928
2014	97.253	69.732	89.866	119.191
2015	89.276	60.123	85.272	101.277
2016	91.332	43.686	86.429	113.954

3. TAULA

ETXEBIZITZA LIBREAREN SALNEURRIAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEN GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEAREN BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (eurotan).

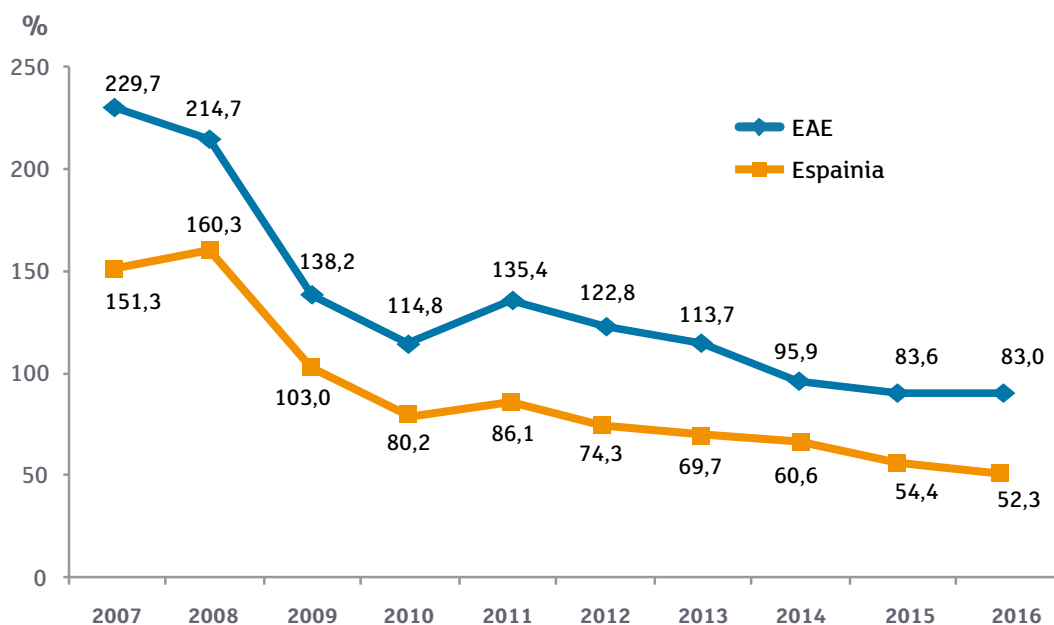
	€	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
	2008	190.820	163.440	190.037	206.071	122.710
	2009	151.482	111.363	151.552	173.795	99.672
	2010	141.495	78.213	144.681	170.367	88.347
	2011	154.684	110.672	159.399	168.061	84.989
	2012	133.222	115.317	131.494	144.977	72.521
	2013	115.172	85.668	107.337	138.117	64.615
	2014	105.064	77.557	97.731	126.911	61.110
	2015	98.274	69.138	94.331	113.755	59.419
	2016	100.570	52.940	95.729	126.813	59.695
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	87.425	59.886	79.972	109.477	48.256
	2015	77.566	48.392	73.482	93.287	44.360
	2016	79.269	31.601	74.284	105.759	43.974
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	129.266	101.803	122.097	150.833	80.819
	2015	126.164	97.077	122.410	141.321	82.377
	2016	130.299	82.723	125.660	156.198	84.417
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	137.537	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	103.823	76.314	96.481	125.685	59.529
	2015	95.557	66.416	91.596	111.070	55.645
	2016	97.770	50.135	92.910	124.046	55.776
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	84.691	57.148	77.219	106.775	42.546
	2015	77.351	48.176	73.265	93.074	38.814
	2016	79.047	31.379	74.060	105.540	38.210

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

DEFINIZIOA:

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

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



Etxebizitza libre bat erosteko diru-sarreretan behar duen igoeraren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

%	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	229,7	212,3	221,4	250,4
2008	214,7	184,5	210,8	236,7
2009	138,2	100,7	136,3	162,5
2010	114,8	60,9	115,9	142,1
2011	135,4	95,2	137,9	150,6
2012	122,8	106,2	119,3	131,1
2013	113,7	84,1	104,1	139,7
2014	95,9	68,7	88,0	118,9
2015	83,6	56,2	79,3	92,8
2016	83,0	39,6	78,0	101,3

4. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBRE BAT EROSTEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERAREN
 BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (%/ soldata garbia)

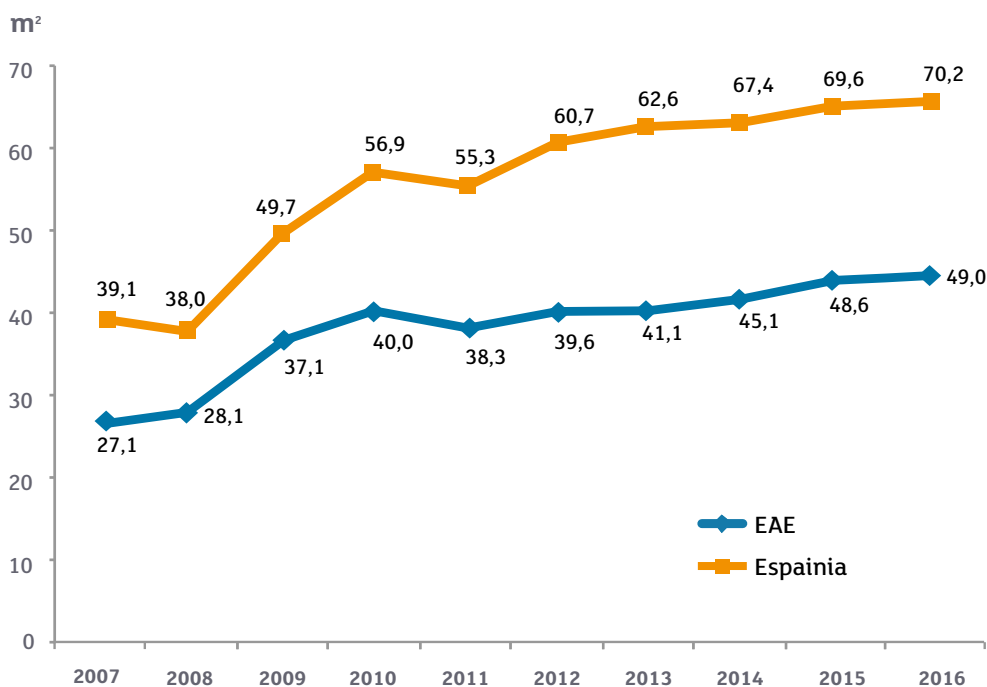
	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	272,6	252,9	263,2	290,8	182,0
	2008	252,4	218,5	247,9	277,0	183,3
	2009	158,5	117,8	156,4	184,8	117,7
	2010	132,0	73,8	133,1	161,5	93,2
	2011	161,7	117,0	164,4	178,6	101,7
	2012	147,7	129,3	143,8	163,4	93,7
	2013	126,0	94,8	115,8	153,6	87,7
	2014	112,3	82,7	103,7	137,2	76,0
	2015	100,5	70,6	95,8	117,7	70,6
	2016	99,8	52,4	94,4	127,3	68,3
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	78,6	53,8	71,4	99,6	51,7
	2015	65,5	40,8	61,6	79,7	44,7
	2016	64,9	25,8	60,5	87,7	42,6
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	186,3	146,5	174,8	220,0	133,2
	2015	180,5	138,7	174,0	204,6	134,6
	2016	183,5	116,3	175,7	222,5	134,7
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	109,5	80,3	101,1	134,1	72,6
	2015	95,1	66,0	90,5	111,8	63,3
	2016	94,4	48,3	89,1	121,2	61,1
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	74,3	50,1	67,3	94,8	43,0
	2015	65,2	40,5	61,3	79,3	37,0
	2016	64,6	25,6	60,2	87,3	35,1

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 gehieneko azalera onargarriaren bilakaera EAE eta Espainian (m²-tan)



Etxebizitza libre bat erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera lurralde historikoen arabera (m²-tan)

m ²	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	27,1	33,8	26,7	25,5
2008	28,1	35,4	27,7	26,1
2009	37,1	50,2	36,0	33,5
2010	40,0	58,7	39,0	35,0
2011	38,3	52,1	36,4	36,2
2012	39,6	49,2	39,3	36,9
2013	41,1	54,5	42,6	35,3
2014	45,1	58,6	47,0	38,7
2015	48,6	68,4	49,8	43,6
2016	49,0	70,5	51,0	42,2

5. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIAREN BILAKAERA
 SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (m²-tan)

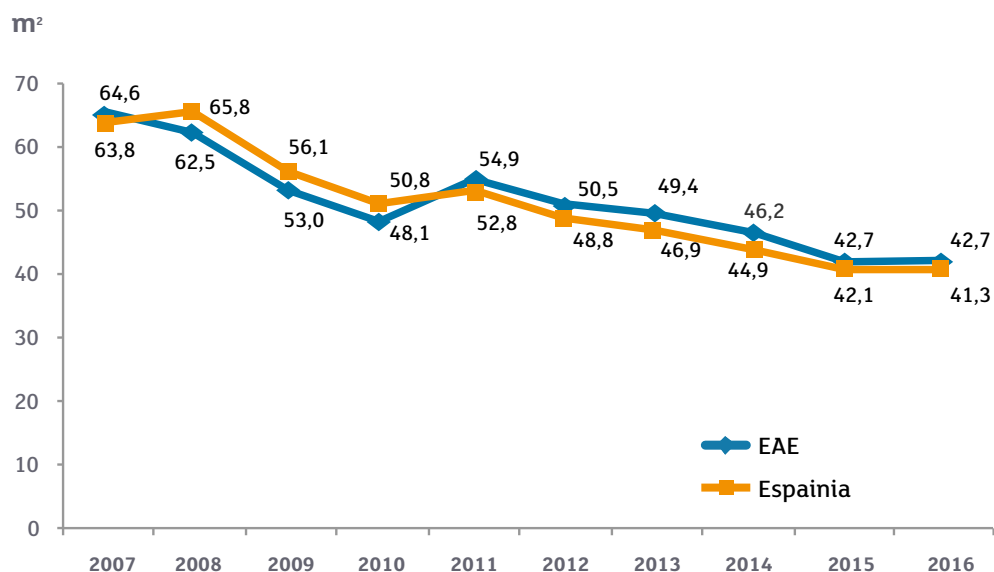
	€	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
	2008	25,1	31,6	24,7	23,3	34,9
	2009	34,2	46,2	33,2	30,9	46,3
	2010	37,0	54,4	36,1	32,4	53,1
	2011	34,4	46,9	32,8	32,5	51,0
	2012	35,6	44,3	35,4	32,4	54,6
	2013	38,8	51,6	40,3	33,4	56,6
	2014	41,6	54,1	43,4	35,7	61,5
	2015	44,5	62,7	45,6	38,6	63,0
	2016	44,8	64,6	46,7	37,4	63,6
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	49,5	64,2	51,5	42,4	71,4
	2015	53,9	75,9	55,3	46,8	74,2
	2016	54,3	78,3	56,6	45,3	75,0
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	30,9	40,1	32,1	26,4	46,4
	2015	31,8	44,8	32,6	27,6	45,8
	2016	31,6	45,6	32,9	26,4	45,6
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	42,2	54,8	43,9	36,1	62,7
	2015	45,7	64,4	46,9	39,7	65,8
	2016	46,1	66,4	48,0	38,4	66,4
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	50,7	65,8	52,8	43,4	75,7
	2015	54,0	76,1	55,4	46,9	78,4
	2016	54,4	78,4	56,7	45,4	79,2

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 azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAE eta Espainian (m²-tan)



Merkatu librean salerositako etxebizitzaren batez besteko azaleraren eta gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera lurralde historikoen arabera (m²-tan)

m ²	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	64,6	78,0	60,6	65,0
2008	62,5	70,6	58,8	64,1
2009	53,0	55,3	49,7	55,2
2010	48,1	40,8	46,5	51,4
2011	54,9	56,7	51,8	57,2
2012	50,5	55,3	48,7	49,6
2013	49,4	54,8	45,8	51,1
2014	46,2	49,3	43,4	47,4
2015	42,7	46,6	40,7	41,1
2016	42,7	32,5	41,6	43,6

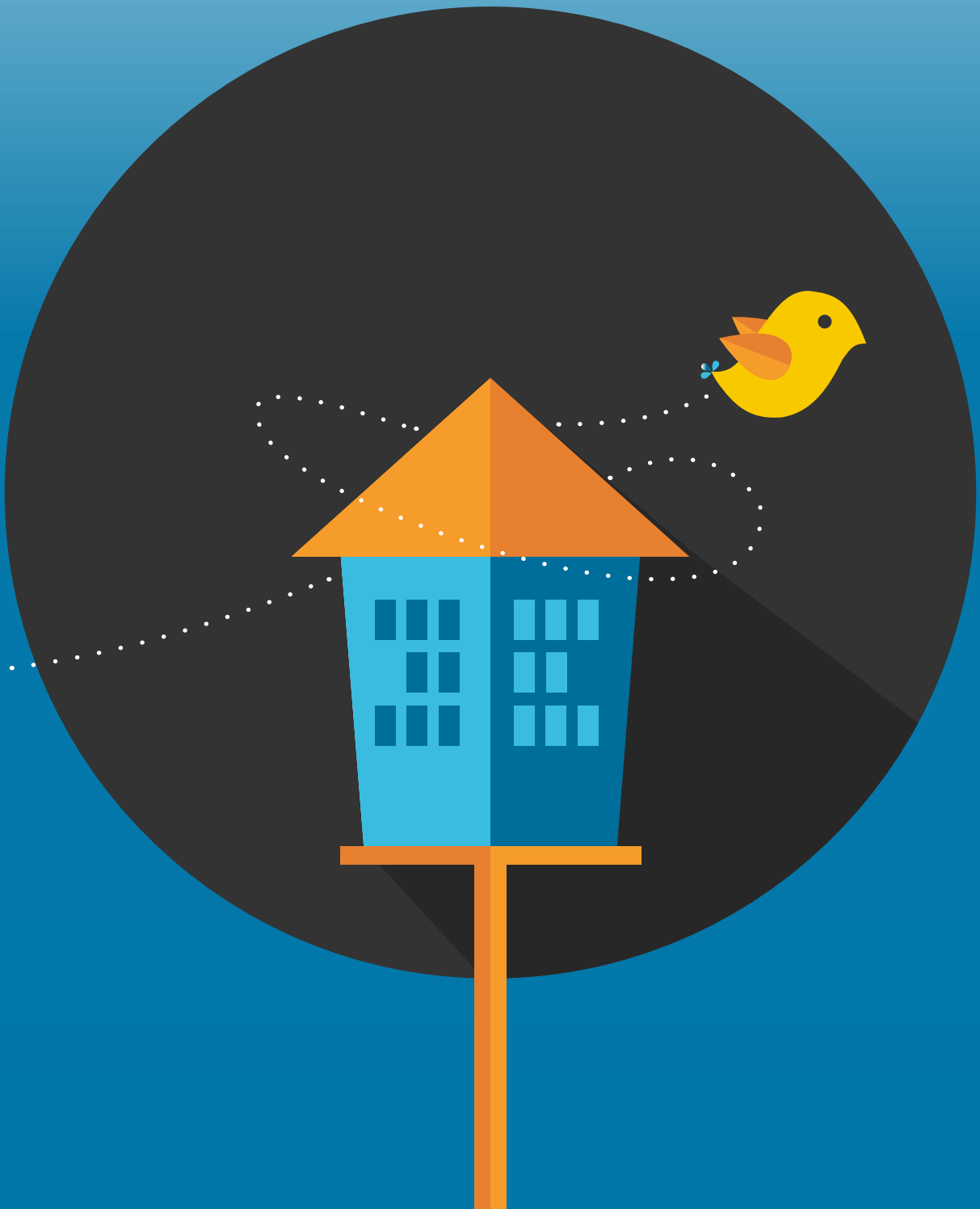
6. TAULA

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

	m ²	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
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	49,7	53,8	47,1	50,3	50,7
	2015	46,8	52,3	44,9	46,1	48,7
	2016	46,8	38,5	45,9	48,5	48,0
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	41,8	43,6	38,9	43,6	40,9
	2015	37,4	39,1	35,3	38,0	37,5
	2016	37,3	24,8	36,0	40,6	36,6
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	60,4	67,8	58,3	59,6	65,8
	2015	59,5	70,2	58,0	57,1	65,9
	2016	60,1	57,5	59,7	59,5	66,0
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	49,1	53,1	46,5	49,9	49,5
	2015	45,6	50,6	43,7	45,1	45,9
	2016	45,6	36,7	44,6	47,4	45,1
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	40,6	42,0	37,6	42,6	36,5
	2015	37,3	38,9	35,2	37,9	33,3
	2016	37,2	24,7	35,9	40,5	32,4

II. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK





**ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN
INGURUKO ADIERAZLEAK**

**7. Etxebizitza librea alokatzearen
kostua**

% 66,9

**8. Etxebizitza librea alokatzeko
gehienerako errenta onargarria**

395 €

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

485 €

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

% 122,8

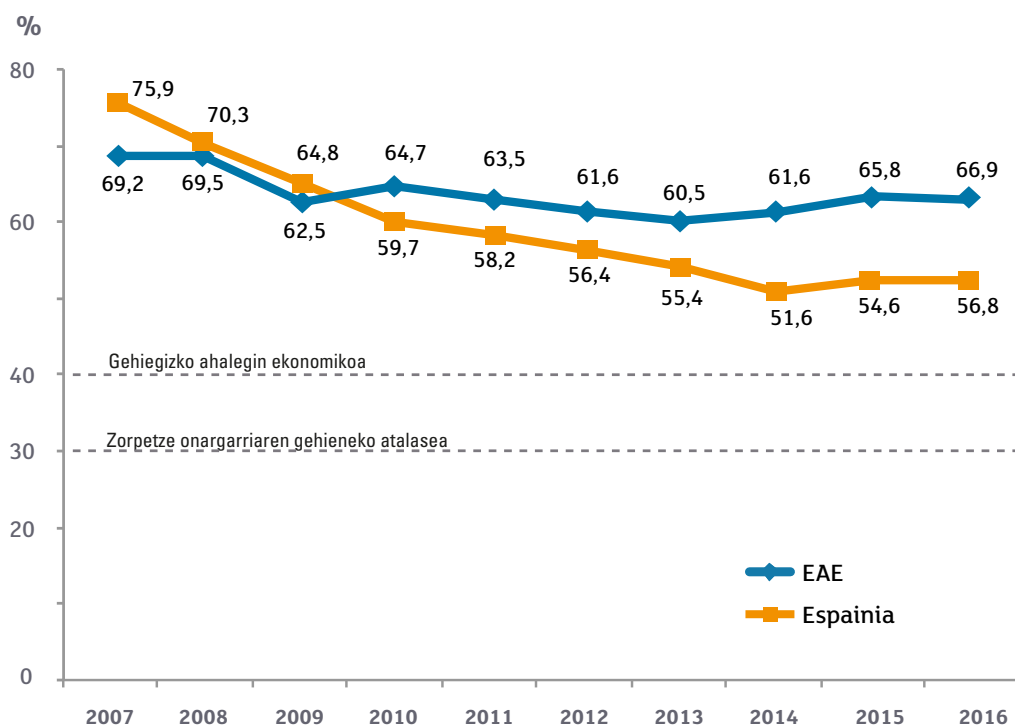


7. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEAREN KOSTUA

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 dakarren kostuaren bilakaera EAE eta Espainian (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

%	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	69,2	71,5	67,2	71,3
2008	69,5	64,9	68,6	79,2
2009	62,5	60,5	62,1	68,3
2010	64,7	58,8	64,0	71,7
2011	63,5	59,5	61,7	71,6
2012	61,6	57,5	61,4	62,7
2013	60,5	55,1	60,6	61,2
2014	61,6	53,1	62,4	60,4
2015	65,8	55,8	66,0	67,3
2016	66,9	58,7	67,1	64,6

7. TAULA

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN KOSTUAREN BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (%/soldata garbia)

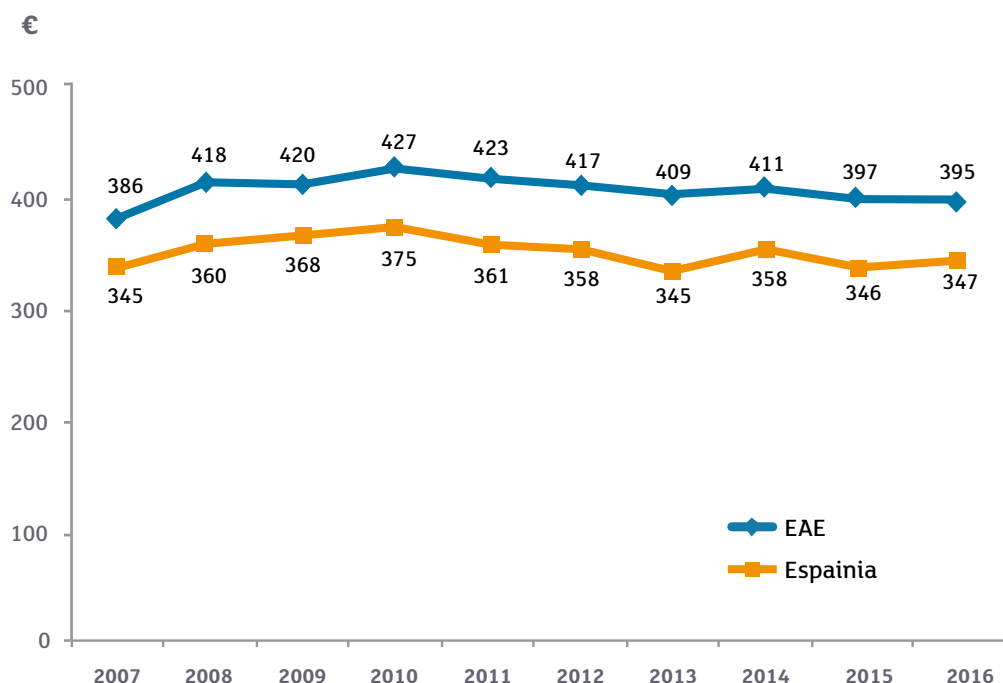
	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	78,3	80,8	75,9	79,5	85,2
	2008	77,8	72,7	76,8	88,7	76,5
	2009	67,9	65,6	67,4	74,2	69,5
	2010	69,9	63,5	69,1	77,5	64,0
	2011	70,6	66,2	68,6	79,6	63,1
	2012	68,5	63,9	68,3	71,5	62,6
	2013	64,0	58,3	64,1	64,7	61,3
	2014	66,7	57,5	67,6	65,4	56,5
	2015	71,9	60,9	72,1	76,0	60,4
	2016	73,0	64,1	73,3	72,9	62,7
GIZONAK 18-34 URTE	2007	62,0	63,4	60,2	63,3	70,6
	2008	63,2	59,0	62,9	72,0	64,6
	2009	57,2	55,3	56,8	62,5	59,7
	2010	58,9	53,4	58,2	65,2	54,6
	2011	57,1	53,5	55,4	64,3	52,9
	2012	54,8	51,2	54,7	57,2	52,1
	2013	56,3	51,3	56,4	56,9	51,7
	2014	56,1	48,4	56,8	55,0	48,7
	2015	59,3	50,3	59,5	62,7	51,2
	2016	60,2	52,9	60,5	60,2	53,2
18-24 URTE	2007	86,2	88,9	85,7	88,7	98,1
	2008	93,1	86,9	91,8	106,1	91,7
	2009	85,7	82,8	85,1	93,6	88,2
	2010	85,0	77,2	85,7	94,2	78,9
	2011	93,4	87,5	90,7	105,3	82,1
	2012	92,7	86,5	92,5	96,8	82,3
	2013	91,8	83,6	92,0	92,9	81,3
	2014	90,0	77,6	91,1	88,2	74,9
	2015	100,6	85,3	100,8	106,4	83,0
	2016	103,5	90,9	103,9	103,4	87,5
25-29 URTE	2007	68,7	70,9	66,6	70,7	76,7
	2008	71,2	66,5	70,2	81,1	71,3
	2009	63,1	60,9	62,6	68,9	64,8
	2010	65,6	59,6	64,9	72,7	60,7
	2011	67,7	63,4	65,8	76,3	60,2
	2012	66,7	62,2	66,5	69,7	60,4
	2013	66,1	60,2	66,2	66,8	59,6
	2014	65,9	56,8	66,7	64,6	55,5
	2015	69,9	59,3	70,1	74,0	57,8
	2016	71,0	62,3	71,3	70,9	60,0
30-34 URTE	2007	59,1	61,0	57,4	60,9	66,7
	2008	61,0	57,0	60,2	69,6	61,5
	2009	54,7	52,8	54,3	59,7	57,7
	2010	56,1	51,0	57,3	62,2	53,4
	2011	56,6	53,0	54,9	63,7	51,5
	2012	55,0	51,3	54,8	57,4	49,7
	2013	54,6	49,7	54,7	55,2	49,0
	2014	54,8	47,2	55,5	53,7	45,9
	2015	59,2	50,2	59,4	62,6	48,5
	2016	60,1	52,8	60,4	60,1	50,4

8. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENENKO 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.

Etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera lurralde historikoen arabera (eurotan)

€	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	386	381	391	379
2008	418	414	424	411
2009	420	415	426	413
2010	427	423	433	420
2011	423	419	429	416
2012	417	412	423	421
2013	409	405	415	403
2014	411	412	414	407
2015	397	398	400	406
2016	395	396	398	404

8. TAULA

 ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIAREN
 BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (eurotan)

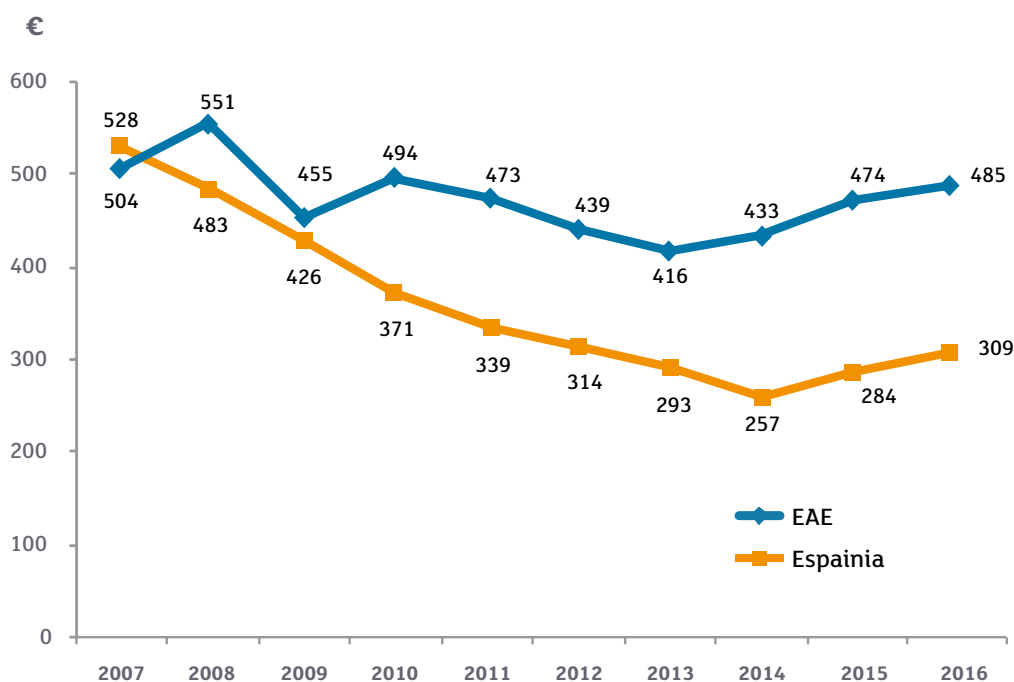
		EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	341	338	346	340	307
	2008	373	369	379	367	331
	2009	387	383	392	381	343
	2010	396	391	401	389	350
	2011	381	377	386	375	333
	2012	375	371	380	369	322
	2013	387	383	392	381	312
	2014	380	380	382	375	326
	2015	364	365	366	360	313
	2016	362	362	364	358	314
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	451	452	454	446	379
	2015	441	442	444	436	369
	2016	438	439	441	433	370
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	282	282	283	278	246
	2015	260	261	262	257	228
	2016	255	255	257	252	225
25-29 URTE	2007	260	261	262	257	228
	2008	389	385	394	383	341
	2009	408	404	414	402	355
	2010	416	412	422	410	368
	2011	422	417	427	415	369
	2012	397	393	403	391	349
	2013	385	381	390	379	334
	2014	375	371	380	369	321
	2015	385	386	387	380	333
	2016	374	375	377	370	327
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	462	463	466	457	402
	2015	442	443	445	437	390
	2016	439	440	442	434	391

9. MERKATUKO ALOKAIRU-ERRENTAREN ETA ETXEBIZITZA ALOKATZEKO GEHIENEN 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 etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Merkatuko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera lurralde historikoen arabera (eurotan)

€	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	504	527	484	522
2008	551	481	545	675
2009	455	421	455	528
2010	494	405	491	585
2011	473	412	453	577
2012	439	378	443	459
2013	416	339	424	419
2014	433	317	447	412
2015	474	342	480	505
2016	485	378	492	465

9. TAULA

MERKATUKO ALOKAIRU-ERRENTAREN ETA ETXEBIZITZA ALOKATZEKO GEHIENEN
 ERRENTA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA
 (eurotan)

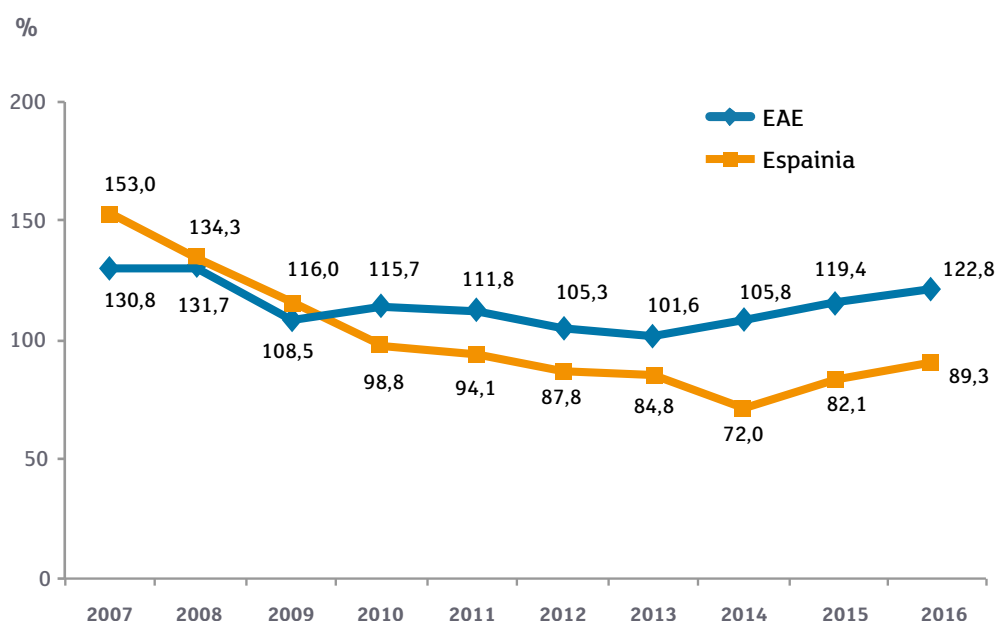
	€	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	549	571	529	561	565
	2008	595	526	590	719	513
	2009	488	454	489	560	451
	2010	526	436	523	616	396
	2011	516	454	496	619	367
	2012	481	419	486	511	350
	2013	438	361	446	441	326
	2014	465	349	479	443	289
	2015	508	376	514	552	317
	2016	518	411	525	511	342
GIZONAK 18-34 URTE	2007	460	479	439	474	502
	2008	509	440	507	634	452
	2009	417	383	416	490	395
	2010	452	363	448	543	336
	2011	425	365	405	530	303
	2012	387	327	391	419	285
	2013	385	309	393	389	268
	2014	393	277	407	372	237
	2015	431	299	436	476	261
	2016	442	335	448	436	286
18-24 URTE	2007	580	602	569	597	606
	2008	657	586	652	779	567
	2009	569	534	570	640	524
	2010	596	506	600	685	462
	2011	608	546	590	711	444
	2012	579	516	585	607	427
	2013	556	477	565	556	402
	2014	563	447	578	540	369
	2015	612	480	618	654	402
	2016	625	518	633	617	431
25-29 URTE	2007	501	524	481	519	531
	2008	561	491	555	685	488
	2009	459	425	459	531	426
	2010	500	411	496	590	377
	2011	499	438	480	603	351
	2012	471	409	475	501	338
	2013	451	373	459	453	317
	2014	460	344	474	438	282
	2015	498	366	504	542	303
	2016	508	401	515	501	328
30-34 URTE	2007	439	462	418	457	480
	2008	493	424	486	618	432
	2009	395	362	394	468	381
	2010	429	340	440	520	327
	2011	421	360	400	526	292
	2012	389	328	392	420	266
	2013	372	295	379	375	247
	2014	382	266	395	361	213
	2015	430	298	435	475	240
	2016	441	334	447	435	265

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 diru-sarreretan behar duen igoeraren bilakaera EAE eta Espainian (%/soldata garbia)



Etxebizitza libre bat alokatzeko diru-sarreretan behar duen igoeraren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

%	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	130,8	138,2	123,9	137,6
2008	131,7	116,4	128,5	164,1
2009	108,5	101,5	107,0	127,8
2010	115,7	95,9	113,3	139,1
2011	111,8	98,4	105,7	138,7
2012	105,3	91,6	104,8	109,2
2013	101,6	83,7	102,1	104,0
2014	105,3	76,9	107,8	101,3
2015	119,4	86,0	120,0	124,5
2016	122,8	95,6	123,7	115,2

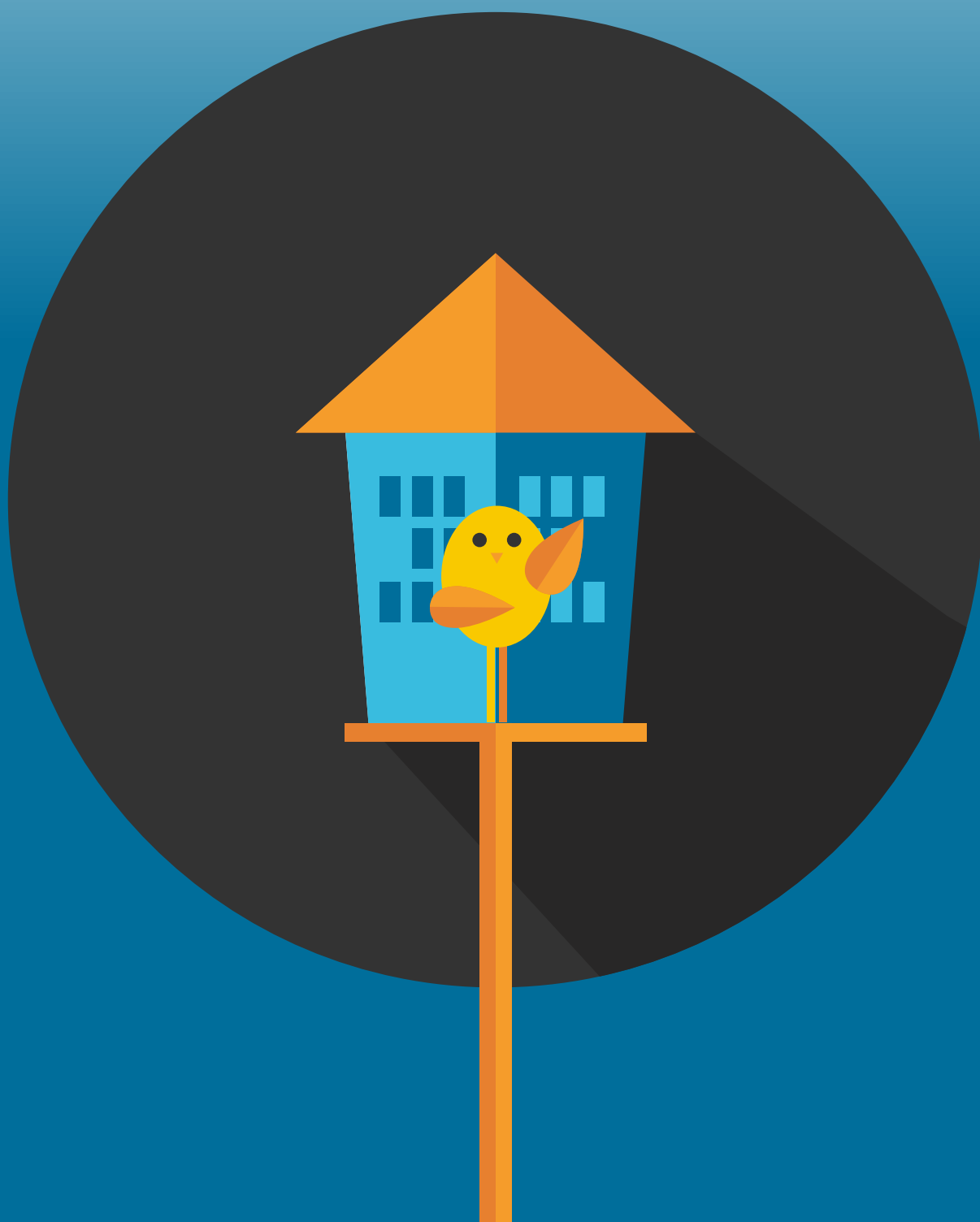
10. TAULA

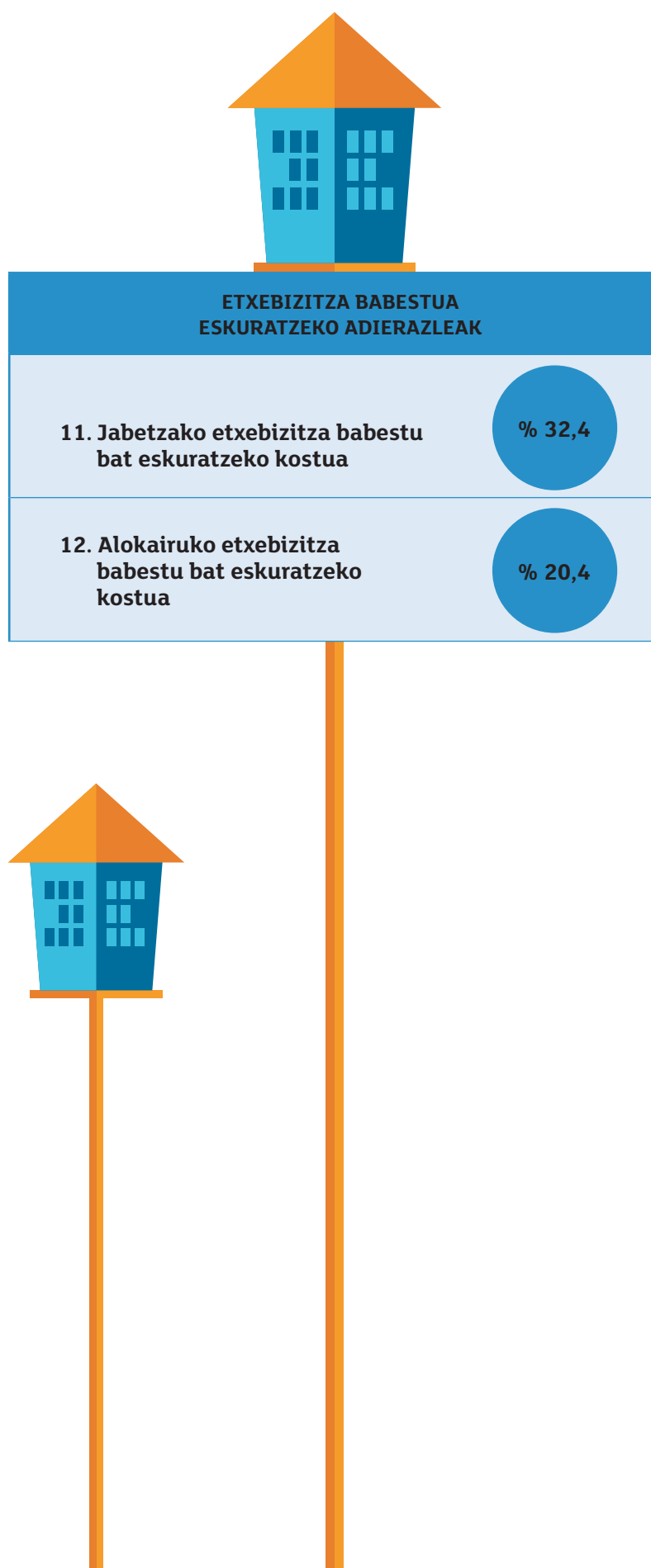
 ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO BEHAR DEN DIRU-SARREREN IGOERAREN
 BILAKAERA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (%/soldata garbia)

	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	160,8	169,2	153,1	165,0	183,9
	2008	159,4	142,3	155,9	195,7	155,0
	2009	126,2	118,6	124,6	147,2	131,5
	2010	133,0	111,6	130,4	158,2	113,2
	2011	135,4	120,6	128,6	165,3	110,4
	2012	128,2	113,0	127,7	138,4	108,7
	2013	113,3	94,3	113,8	115,7	104,5
	2014	122,4	91,7	125,2	118,1	88,5
	2015	139,6	103,1	140,2	153,5	101,2
	2016	143,3	113,6	144,2	143,0	109,1
GIZONAK 18-34 URTE	2007	106,8	111,4	100,6	110,9	135,4
	2008	110,7	96,7	109,8	140,1	115,4
	2009	90,8	84,4	89,4	108,5	98,9
	2010	96,2	78,2	94,0	117,5	82,0
	2011	90,2	78,2	84,7	114,3	76,2
	2012	82,7	70,5	82,3	90,8	73,6
	2013	87,6	70,9	88,0	89,7	72,3
	2014	87,1	61,3	89,5	83,5	62,5
	2015	97,7	67,6	98,2	109,2	70,7
	2016	100,8	76,3	101,6	100,6	77,2
18-24 URTE	2007	187,2	196,4	185,8	195,6	226,9
	2008	210,2	189,7	206,0	253,5	205,8
	2009	185,6	176,0	183,6	212,1	193,9
	2010	183,3	157,2	185,6	214,0	163,1
	2011	211,4	191,7	202,3	250,9	173,5
	2012	209,0	188,4	208,3	222,7	174,2
	2013	206,0	178,8	206,7	209,5	171,1
	2014	200,0	158,6	203,8	194,1	149,7
	2015	235,2	184,2	236,1	254,6	176,6
	2016	245,1	202,9	246,5	244,7	191,6
25-29 URTE	2007	128,9	136,2	122,1	135,6	155,6
	2008	137,2	121,5	134,0	170,4	137,6
	2009	110,2	103,1	108,7	129,7	115,8
	2010	118,6	98,5	116,2	142,3	102,3
	2011	125,7	111,5	119,2	154,4	100,5
	2012	122,3	107,5	121,8	132,2	101,4
	2013	120,2	100,6	120,8	122,8	98,8
	2014	119,5	89,2	122,2	115,2	84,8
	2015	133,1	97,6	133,7	146,6	92,5
	2016	136,7	107,8	137,6	136,4	100,1
30-34 URTE	2007	97,1	103,4	91,3	102,9	122,3
	2008	103,4	90,0	100,6	131,8	104,9
	2009	82,2	76,1	80,9	99,1	92,3
	2010	87,0	69,8	91,1	107,3	78,1
	2011	88,5	76,7	83,1	112,5	71,6
	2012	83,2	71,0	82,8	91,4	65,7
	2013	81,9	65,7	82,3	84,0	63,3
	2014	82,6	57,4	84,9	79,1	53,1
	2015	97,3	67,3	97,9	108,8	61,6
	2016	100,5	76,0	101,3	100,2	67,8

III. ATALA

ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEKO ADIERAZLEAK



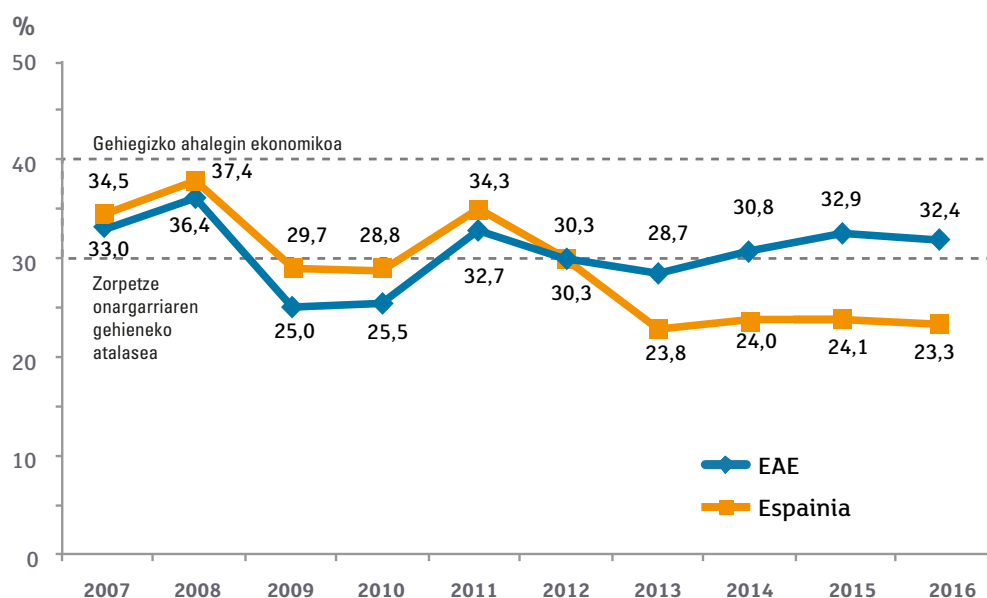


11. JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUA

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.

Jabetza-erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratzek dakarren kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Jabetza-erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratzek dakarren kostuaren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

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

11. TAULA

 JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUAREN BILAKAERA
 SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (%/soldata garbia)

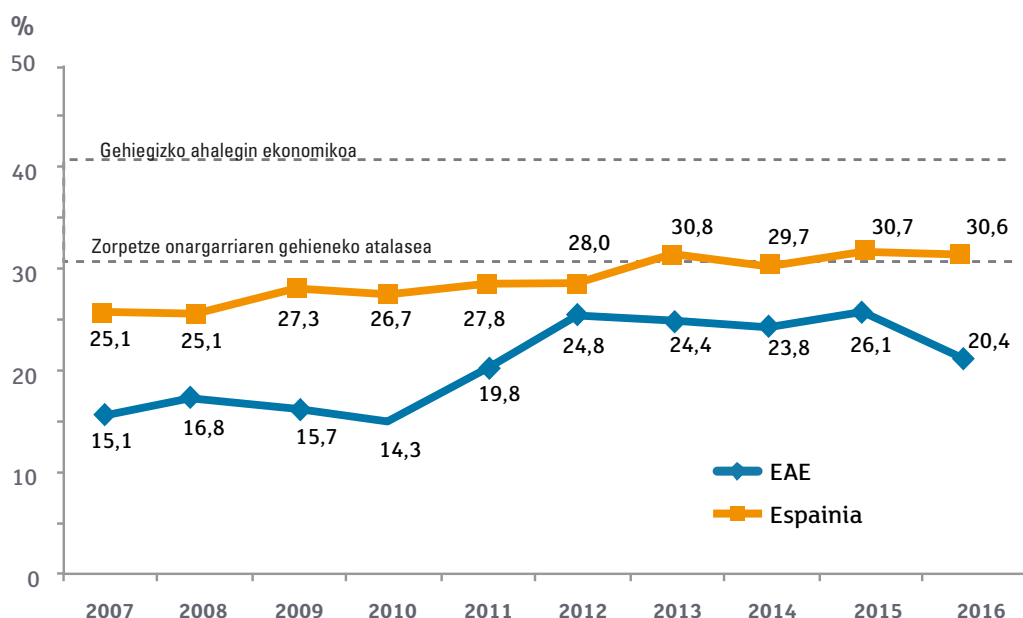
	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
EMAKUMEAK 18-34 URTE	2007	37,3	41,9	26,1	23,8	38,7
	2008	40,8	44,3	23,2	34,6	40,7
	2009	27,1	27,8	14,6	22,5	31,9
	2010	27,6	27,4	20,4	29,9	30,9
	2011	36,3	38,2	38,0	39,5	37,2
	2012	33,7	33,6	30,3	32,5	33,7
	2013	30,4	27,0	29,8	38,4	26,3
	2014	33,4	32,8	32,2	34,0	26,3
	2015	36,0	28,5	37,5	34,8	26,6
	2016	35,3	31,6	33,7	38,3	25,7
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	27,4
	2010	23,2	23,0	17,2	25,2	26,4
	2011	29,4	30,9	30,7	31,9	31,1
	2012	27,0	26,9	24,3	26,0	28,0
	2013	26,7	23,7	26,2	33,8	22,2
	2014	28,1	27,6	27,1	28,6	22,7
	2015	29,7	23,5	31,0	28,7	22,6
	2016	29,2	26,1	27,8	31,6	21,8
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	40,5
	2010	33,5	33,3	25,3	36,3	38,2
	2011	48,1	50,5	50,3	52,2	48,4
	2012	45,7	45,5	41,1	44,1	44,3
	2013	43,6	38,7	42,8	55,1	34,9
	2014	45,0	44,2	43,4	45,8	34,9
	2015	50,3	39,8	52,5	48,7	36,6
	2016	50,1	44,9	47,8	54,3	35,9
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	29,7
	2010	25,9	25,7	19,2	28,0	29,3
	2011	34,8	36,6	36,5	37,8	35,5
	2012	32,8	32,7	29,6	31,7	32,5
	2013	31,3	27,9	30,8	39,7	25,6
	2014	32,9	32,3	31,8	33,5	25,8
	2015	35,0	27,7	36,5	33,9	25,5
	2016	34,4	30,8	32,8	37,2	24,6
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	26,5
	2010	22,1	22,0	16,9	24,0	25,8
	2011	29,1	30,6	30,5	31,6	30,3
	2012	27,1	27,0	24,4	26,1	26,8
	2013	25,9	23,0	25,4	32,8	21,0
	2014	27,4	26,9	26,4	27,9	21,4
	2015	29,6	23,4	30,9	28,7	21,4
	2016	29,1	26,1	27,8	31,5	20,7

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).

Alokairuan etxebizitza babestu bat hartzeak dakarren kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Alokairuan etxebizitza babestu bat hartzeak dakarren kostuaren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

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

12. TAULA

 ALOKAIKURKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUAREN BILAKAERA
 SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA (%/soldatua garbia)

	%	EAE				ESPAINIA
		GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
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	25,8	25,7	25,6	26,1	32,5
	2015	28,5	28,4	28,3	28,8	33,9
	2016	22,2	22,2	22,1	22,5	33,8
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	21,7	21,6	21,5	21,9	28,0
	2015	23,5	23,4	23,3	23,8	28,7
	2016	18,3	18,3	18,2	18,6	28,7
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	34,8	34,7	34,5	35,2	43,1
	2015	39,8	39,7	39,6	40,3	46,6
	2016	31,5	31,5	31,3	31,9	47,2
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	25,4	25,4	25,3	25,7	31,9
	2015	27,7	27,6	27,5	28,0	32,4
	2016	21,6	21,6	21,5	21,9	32,4
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	21,2	21,1	21,0	21,4	26,4
	2015	23,4	23,4	23,3	23,7	27,2
	2016	18,3	18,3	18,2	18,5	27,2

EMAITZA ESANGURATSUENAK



EMAITZA ESANGURATSUENAK

Laugarrenez egin da azterlan hau, eta bertan azaltzen dira zer zailtasun dituzten soldatapeko gazteek etxebizitza bat eskuratzeko. Zailtasun horien berri emateko, etxebizitza eskuratzeko dakarren kostua adierazle nagusia erabiltzen da, eta kontzeptu horrek adierazten du gazte soldatadun batek bere soldata horren zer ehuneko erabili beharko lukeen etxebizitza ordaindu eta bakarrik emantzipatu ahal izateko.

Kalkulua egiteko, honako bi aldagai hauek alderatu dira: batetik, 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak eta, bestetik, merkatu librean salerositako etxebizitzaren batez besteko eskuratzeko-prezioak eta batez besteko alokairu-errentak. Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostuaren zenbatespena egiteko, aintzat hartu dira, horiez gain, batez besteko interes-tasa eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia.

Azterlan honek 2016ko datuak eta datuek 2007az geroztik izan duten bilakaera azaltzen ditu, eta merkatu librean etxebizitza bat eskuratzeko dakarren kostuaren kontrapuntu moduan, beste bi kontzeptu ere zenbatetsi dira: etxebizitza babestuak jabetzan eskuratzeko kostuak eta etxebizitzak alokatzeak.

Higiezinaren egoerari begiratuta, 2016. urteko berritasun adierazgarria izan da lehen aldiz igo dela, 2011. urteaz geroztik, etxebizitza librearen prezioa. Hipoteka-maileguzko interes-tasek, bestalde, inoizko mailarik apalenetan dira.

Alokairuen prezioei begiratuta, etxebizitza librearen errentek gorako joerari ekin zioten 2014an, eta joera horri eutsi diote geroztik. Gipuzkoa da horren salbuespena, 2016. urtean alokairu libreko errentaren batez bestekoak behera egin baitu, 2015. urtearekiko.

Soldaten zenbatekoari begiratuta, beherakada apala bat izan da, % 1etik beherakoa, ehunekotan.

Hona hemen azterlanak darabiltzan 12 adierazleen emaitza nagusiak:

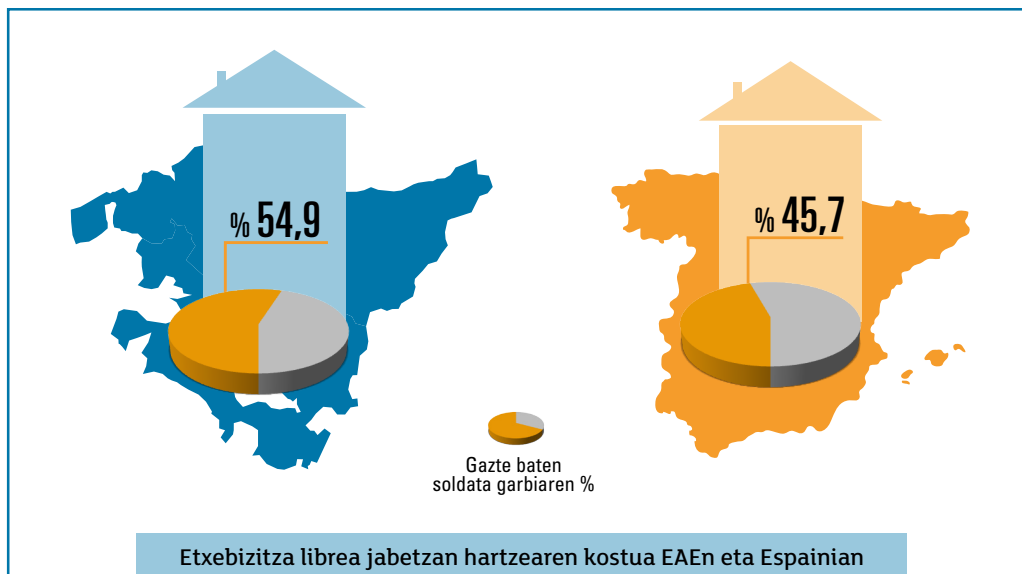
1. ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUA

Etxebizitza libre bat jabetzan hartzeko kostua 18 eta 34 urte bitarteko adina duen soldatapeko pertsona baten soldataren % 54,9koa izan zen 2016. urtean, eta ehuneko hori zorpetzerako gomendatzen den mugatik oso gora dago, % 30eko zorpetzea gomendatzen baita, eta gainditu egiten du, halaber, gehiegizko ahalegin ekonomikoaren langa, % 40an ezarria dena.

Etxebizitza eskuratzeko kostu hori 2015ekoa baino zertxobait txikiagoa da (% 55,1), eta 2007az geroztiko txikiena da. Prezioek gora egin dute 2016an, eta gazteen batez besteko soldatek ez dute gora egin; hala ere, interes-tasek inoizko tasarik apalenetara jaisten jarraitu dute, eta horrek azaltzen du zergatik apaldu den pixka bat etxebizitza eskuratzeko kostua 2016an. Hamabi hilerako Euribor indizea da hipoteka-maileguzko merkatuko erreferentzia nagusia, eta digitu negatiboak ageri ditu 2016ko otsailaz geroztik. Interes-tasa efektiboak, finantza-erakundeek aplikatzen dituzten diferentzialak batu ondoren, % 2an kokatzen dira. 2007 eta 2008 urteetan, esaterako, % 5etik gorakoak izan ziren.

Merkatu libreko etxebizitzak eskuratzeko kostua, gazteentzat, Euskadin baino nabarmen txikiagoa da Espainian. Horren arrazoi nagusia etxebizitzaren prezioan dagoen aldea da, eta ez, hainbeste, soldaten arteko desberdintasuna. Merkatu libreko etxebizitza batek Espainian baino % 36,9 gehiago balio du Euskadin; bestela esanda, salneurria 54.000 euro garestiagoa da EAEn. Hori horrela, gazte batek, Espainian, bere soldataren % 45,7

erabili behar du etxebizitza bat erosteko, Euskadin etxebizitza bat jabetzan eskuratzeak duen kostua baino ia hamar puntu gutxiago.



Egoera aldatu egiten da EAEko lurraldetik lurraldera. Gipuzkoan, etxebizitza eskuratzeko kostua ehuneko ia hiru puntu handitu da aurreko urtearekiko. Bestalde, ehuneko bost puntu jaitsi da kostu hori Araban, eta lau hamarreneneko jaitsiera apala izan da Bizkaian.

Gipuzkoako etxebizitzaren salmenta-prezioek azaltzen dute zergatik den hain handia lurralde horretan eskurapen-kostua (% 60,4), Bizkaikoa baino handiagoa (% 53,4) eta Arabakoa baino askoz ere handiagoa, (% 41,9). Etxebizitzaren prezioak Gipuzkoan izan du igoyerarik handiena (% 7,9).

2. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEN PREZIO ONARGARRIA

Etxebizitza erosteko gehieneko prezio onargarria da etxebizitza librea jabetzan hartzeko kostua neurtzeko beste modu bat; izan ere, ez dio etxebizitzaren benetako prezioari erreparatzen, baizik eta etxebizitzek izan beharko luketen salneurri hipotetikoari, hasierako ahalegin ekonomikoa pertsona gazte baten soldataren % 30ekoa izan dadin. Hipoteka-maileguren eskaerak bideragarri ote diren baloratzeko irizpide bat izaten da % 30eko ratio hori.

Logikoa denez, zenbat eta handiagoak izan soldatak, orduan eta handiagoa izango da gehieneko prezio onargarria. Gaur egun, Euskadin, 109.992 € izango lirateke, eta Espainian, berriz, batez besteko soldatak EAEn baino txikiagoak izanda, 96.561 €.

Euskadin, gizonen eta emakumeen artean dauden soldata-aldeei begiratuta, gehieneko prezio onargarria handiagoa da gizonentzat (122.055 €), emakumeentzat baino (100.754 €). Alde handiak dakartza adinak ere: gehieneko prezio onargarria 71.025 €-koa da 18 eta 24 urte bitartekoen artean, 103.554 €-koa da 25 eta 29 urte bitartekoen artean, eta 122.277 €-koa, azkenik, 30 eta 34 urte bitartekoen artean.

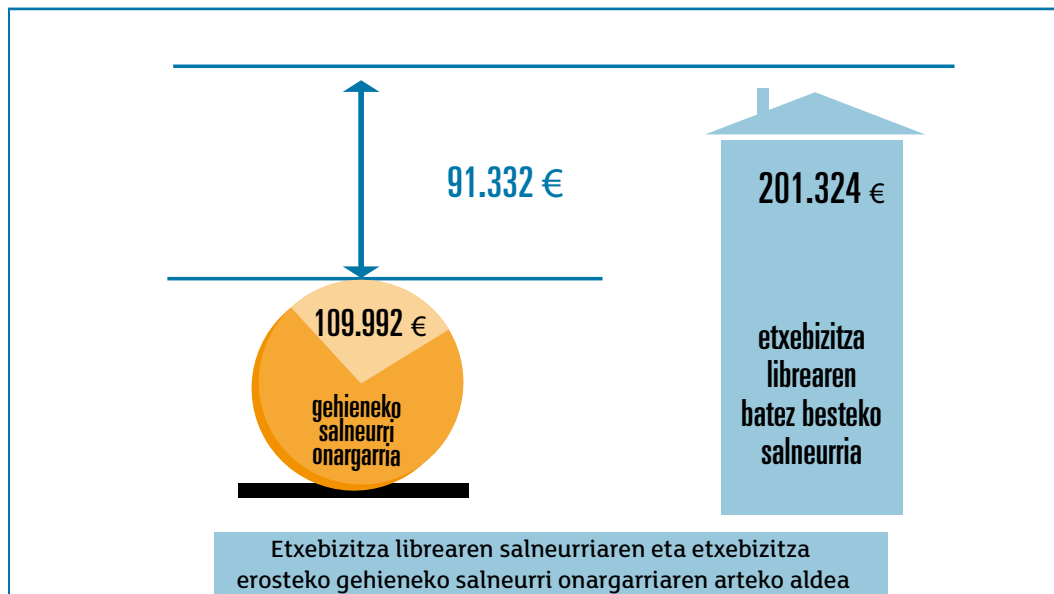
3. ETXEBIZITZA LIBREAREN PREZIOAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO GEHIENEN PREZIO ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA

Soldataren % 30arekin gehieneko zer prezio finantza daitekeen aztertzen du aurreko aldagaiak, eta beste honek, berriz, aztertzen du zer alde dagoen prezio horren eta merkatu librearen egiaz eskaintzen duen prezioaren artean.

Euskal Autonomia Erkidegoan, 2016. urtean, etxebizitzaren egiazko prezioaren eta erosteko gehieneko prezio onargarriaren arteko aldea 91.332 eurokoa izan da, Espainiako zenbatekotik urrun: 50.535 €.

Alde handiena Gipuzkoakoa da (113.954 €) eta, bereziki, lurralde horretan bizi diren 25 urtetik beherako soldatadunek ageri dutena (156.198 €).

Nabarmendu behar da, era berean, Araba izan dela prezioaren beherakada izan duen lurralde bakarra 2015 eta 2016 urteen bitartean; izan ere, aldeak behera egin du, harik eta 43.686 eurotan geratu den arte, Espainiako datutik behera.



4. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO DIRU-SARRERETAN EGIN BEHAR DEN IGOERA

Etxebizitza erosteko gehieneko prezio onargarriaren eta 2016an erosi ziren etxebizitzaren egiazko prezioaren arteko alderaketari begiratuta, ikusten da 18 eta 34 urte bitarteko pertsonak ezin dutela beren gain hartu etxebizitza libre bat erosteko zama, beren adina, sexua eta bizilekua dena dela.

Gaur egun, aldea ez da higiezinaren boomaren aurretik —2007 eta 2008 urteen bitartean— izan zen bezain handia, baina pertsona gazte batek % 83,0 handitu behar luke bere soldata, gutxieneko kaudimen-berme batez aurre egiteko etxebizitza libre baten hipoteka-maileguaren lehen hileko ordainketari.

Gipuzkoan, gaintutua da % 100eko muga; hau da, etxebizitza erosteko soldata “onargarria” pertsona gazte batek egun irabazten duenaren halako bi baino handiagoa izan behar luke. Euskadin ere, 18 eta 24 urte bitarteko gazteek, egungo soldataren % 183,5 beharko lukete.

Euskal Autonomia Erkidegoan, 30 eta 34 urte bitarteko pertsonen diru-sarrerei begiratuta, diru-sarrera horiek % 64,6 handitu behar lukete etxebizitza bat erosteko, eta horrek azaltzen du zergatik egiten diren hain gutxitan bakarka etxebizitza independenteen erosketak, 30 urte baino gehiago izanda ere.

5. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENeko AZALERA ONARGARRIA ETA

6. JABETZAKO ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO AZALERAREKIKO ALDEA

Higiezinaren sektoreko zenbait elementuk aldatzeko joera izaten dute, hala nola egiten diren eraikuntza-lanak eta etxebizitzaren prezioak. Horren aldean, merkatu libreko etxebizitzaren azalerek egoera nahiko egonkorra izan dute 2007az geroztik, eta lotura zuzena ageri dute

prezioekin: prezio garestieneko lekuetan (Bizkaian eta Gipuzkoan), etxebizitzaren azalera txikiagoa da.

Gazte batek bere soldataren % 30 erabiltzen baldin badu etxebizitza bat ordaintzeko, 49 m²ko etxebizitza bat erosteko aukera izango du Euskadin. Aurreko urtean eros zezakeen azaleraren oso antzekoa da kopuru hori, baina 2007an eros zezakeena nabarmen handiagoa (27,1 m², urte hartan). Espainian, prezioak merkeagoak dira, eta etxebizitzek azalera handiagoa dute batez beste; hori horrela, 70,2 m²-ko azalera duen etxebizitza bat eskura dezake gazte batek.

Espainian eskura daitezkeen antzeko azalera duten etxebizitzak eros ditzakete gazteek Araban (70,5 m²), baina azalera hori nabarmen txikiagoa da Bizkaian (51,0 m²) eta Gipuzkoan (42,2 m²).

Batez besteko soldataren % 30 erabilita eros dezaketen azalera handiena eta 2016an saldu ziren etxebizitzaren egiazko azalera konparatzen baditugu, aldea oraindik ere handia da: 42,7 m² Euskadin eta 41,3 m² Espainian.

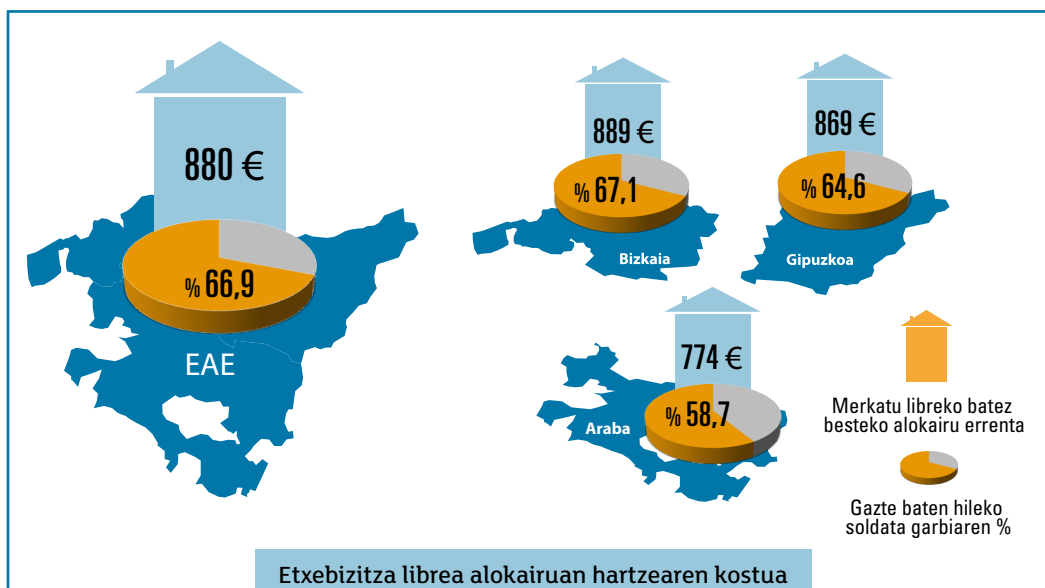
Arabak du, gaur egun, gehieneko azalera onargarriaren eta egiazkoaren arteko alderik txikiena (32,5 m²). Urtebete, % 30tik gorako murrizketa izan du.

7. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN KOSTUA

2014. urteaz geroztik, merkatu libreko etxebizitza bat alokatuz gero, etxebizitza erosteko baino diru-ekarpen handiagoa egin behar da Espainian eta Euskadin.

2016. urtean, 880 € behar dira, batez beste, etxebizitza bat alokairuan hartzeko Euskadin (2011. urteaz geroztik izan den garestiena). Zenbateko hori pertsona gazte baten soldataren % 66,9 da, eta 25 urtetik beherakoen soldataren % 100a baino gehiago. Bitxia bada ere, erosketarekin gertatzen den moduan, kasu horretan ere hamar puntu inguruko aldea dago Espainiako datuekin alderatuta.

Bizkaia da, batez beste 889 €-ko alokairu-prezioak erdietsi ondoren, errentamendusalneurri garestienak dituen lurraldea gazteentzat, soldataren % 67,1 behar baitute gazteek etxebizitza bat alokatzeko probintzia horretan. Araban, alokairuen prezioa 774 €-koa da batez beste, eta soldataren % 58,7 eskatzen die gazteei. Gipuzkoan, berriz, 869 €-koa da batez besteko alokairu-prezioa, eta soldataren % 64,6 eskatzen die gazteei.



Agerikoa da erosketaren eta alokairuaren arteko konparazio hertsiki ekonomiko batek ez duela emaitza zehatzik emango; izan ere, alokairu-itunen eta hipoteka-maileguen hasierako kostuak alde batera utzita, beste alderdi batzuei erreparatu behar zaie, aldeak baitaude etxebizitza bat hiru urterako alokatzearen edo 25 edo 30 urterako hipoteka-mailegu bat formalizatzearen artean.

8. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIKUAN HARTZEKO GEHIENENKO ERRENTA ONARGARRIA ETA 9. MERKATUKO ERRENTAREKIKO ALDEA

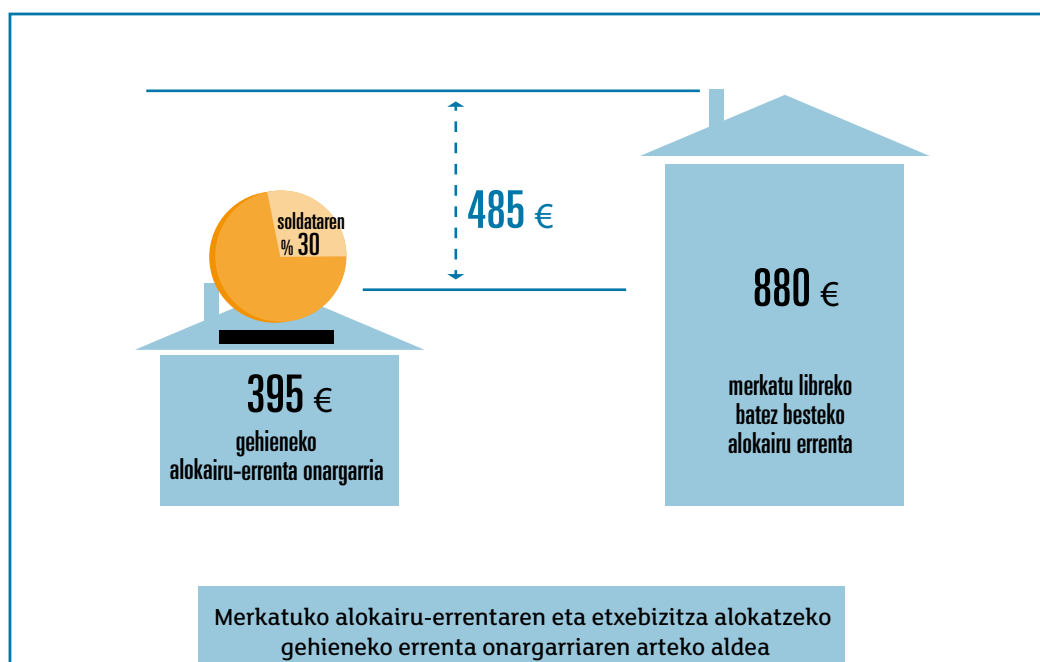
Alokairuen prezioek etengabe egin dute gora azken hiru urteetan, eta soldatek erostehalmena galdu dute; ondorioz, gazteek lehen baino aukera gutxiago dute etxebizitzak beren diruarekin alokatzeko.

Pertsona gazte batek, Euskadin, 395 € erabil ditzake gehienez alokairua ordaintzeko, baldin eta bere soldataren % 30 baliatzen baldin badu horretarako. Araban eta Bizkaian, 396 € eta 398 € erabil ditzakete gazteek, hurrenez hurren. Gipuzkoan, berriz, gazteek 404 € erabil ditzakete alokairu errenta ordaintzeko, beren soldataren % 30 gainditu gabe.

Euskadin, gehieneko errenta onargarriaren eta merkatu-errentaren arteko aldea (485 € hilean) 2010 urteaz geroztik izandako handiena izan da 2016an. Joera antzekoa da Espainian, baina txikiagoa aldea, 309 € behar baitira merkatu-prezioa iristeko. Aldea, dena den, 260 eurotik beherakoa izan zen 2014an.

2007. urtean, etxebizitza libreak errentan hartzea gaitzagoa zen gazteentzat Espainian, Euskadin baino. Urte horretatik aurrera, Euskadin alokairuko etxebizitza libreen batez besteko errentamendu-prezioek 2007 izandako balioaren antzera jarraitu dute baina Espainian, aitzitik, nabarmen jaitsi dira.

Aldea, Araban, 378 €-koa da, Gipuzkoakoa eta Bizkaikoa baino txikiagoa (465 € eta 492 €, hurrenez hurren).



10. ETXEBIZITZA BABESTUA JABETZAN HARTZEKO KOSTUA

Kontuan hartzen baldin badugu gazte batek ez lukeela bere soldataren % 30 baino gehiago erabili behar etxebizitza ordaintzeko, eta pentsatzen baldin badugu bestelako diru-sarrerarik ez duela (alegia, ez duela senideen, bikotekidearen edo beste inoren laguntzarik), bere soldata % 122,8 handitu behar litzateke Euskadin alokairu bati aurre egiteko.

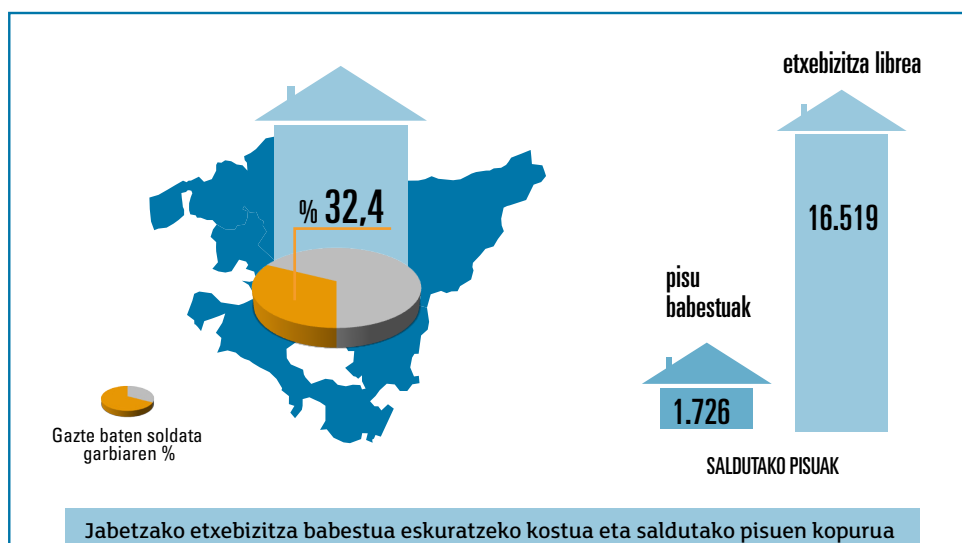
Ez da horrelako daturik erdietsi 2008az geroztik. Desberdintasun edo alde ikaragarri handi horrek berresten du alokairuaren merkaturia ez dela etxebizitza-erosketaren alternatiba bideragarria gazte gehien-gehienentzat. Araban eta Espainian, orohar, izan ezik, gazte batek bikoiztu egin behar luke bere egungo soldata etxebizitza bat zorpetze-baldintza egokietan alokatzeko, eta egoera horretan daude 30 eta 34 urte bitarteko soldatadunak ere.

11. ETXEBIZITZA BABESTUA JABETZAN HARTZEKO KOSTUA

Azken hamarkadan, etxebizitza babestuek ez dute izan protagonismo handirik Espainian, ezta higiezinaren merkatuaren atzerakada handiko garaietan ere. Ezin da esan hori denik Euskadiren egoeraren azalpen zehatza; izan ere, etxebizitzaren salerosketen % 15 baino gehiago Euskadiko Etxebizitza Planak jasotzen dituen etxebizitza babestuaren modalitatearen batekoak ziren 2013. urte arte. Urte horretatik aurrera, merkatu librean berpiztu ahala, babestutako sustapenen ehunekoak behera egin du, harik eta sustatutako etxebizitzaren % 10etik behera jaitsi den arte 2016. urtean. Euskadin 2016. urtean saldu ziren 18.245 pisuetatik, 1.726 babestuak izan ziren.

Etxebizitza babestu bat erosteko, Euskadiko gazte batek batez besteko soldataren % 32,4 erabili behar luke, merkatu librean etxebizitza bat erosteko baliatu beharko lukeena baino askoz ere gutxiago. Etxebizitza erosteko kostu hori soldata-irabazi garbien % 30eko langatik bera dago 18 eta 34 urte bitarteko gizonen kasuan (% 29,2), eta 30 eta 34 urte bitarteko pertsonen kasuan (% 29,1).

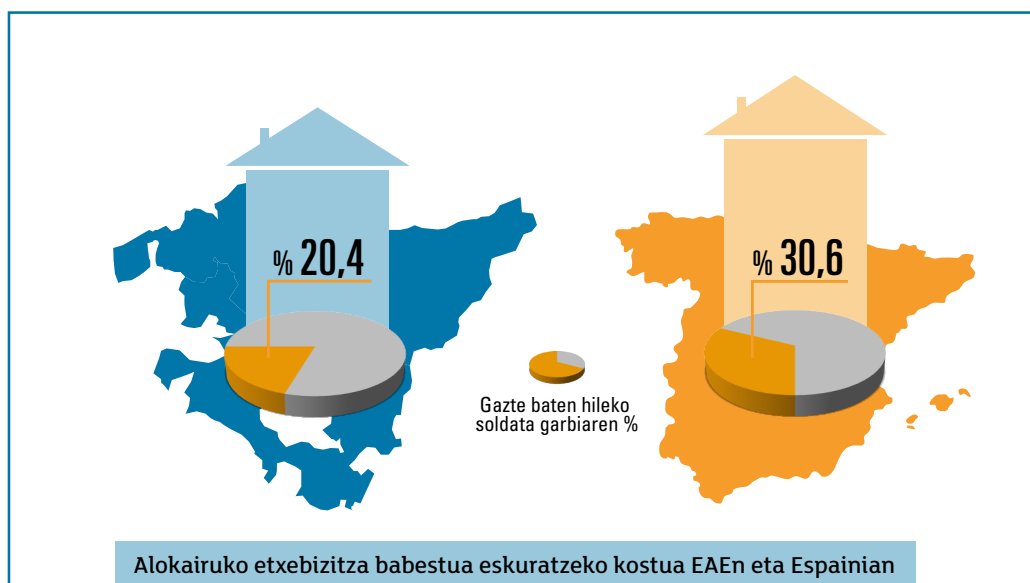
Euskadin, etxebizitza babestuak jabetzan erosteko kostua handitu da 2015ean eta 2016an, eta horren arrazoi nagusi eta zuzena da handitu egin direla salerosketen eskritura-prezioak. 2007. urtean hasitako seriean lehen aldiz, etxebizitza babestuaren prezioak 140.000 €-ko langa gaintu du orotara, eta 1.850 €-ko langa gaintu du m² bakoitzeko. Gipuzkoan dira garestien etxebizitza babestuak 2016. urtean: 152.092 €-ra iritsi dira orotara, eta 2.082 €-ra m² bakoitzeko.



12. ETXEBIZITZA BABESTUA ALOKAIKURUAN HARTZEKO KOSTUA

Teoriari begiratuta, etxebizitza babestu bat alokatzea da gazteek Euskadin etxebizitza batera iristeko bideak eskuragarriena; izan ere, aztertutako urte guztietan gazteek beren batez besteko soldataren % 30etik behera erabili behar dute etxebizitza babestuen batez besteko alokairu-errenta ordaintzeko. Espainian, berriz, Euskadin baino garestiagoa izan da beti etxebizitza babestu bat alokairuan hartzea.

Euskadiko gazteek beren hileko batez besteko soldataren % 20,4 erabili behar izan dute 2016an etxebizitza babestu bat alokatzeko, eta ez da alde nabarmenik izan probintziatik probintziara. Gomendatutako gehieneko muga, % 30ekoa, gainditu duten bakarrak 18 eta 24 urte bitarteko gazteak izan dira, beren soldataren % 31,5 erabili behar izan baitute horretarako.



Gutxi dira, ordea, alokairu babestuko etxebizitzak. Sustapen Ministerioak berak emandako datuen arabera, alokairu-erregimeneko 224 etxebizitza berri kalifikatu ziren behin betiko Espainian 2016an (eraikuntza-lanak amaitu direla justifikatzeko izapidea da kalifikazioa), eta, horietatik, 216 kalifikatu ziren Euskadin ¹. Prezioek aldaketak izaten dituzte urtetik urtera, etxebizitza-eskaintza txikia delako ².

1. <<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=31000000>> [2017ko abuztuaren 30ean egindako kontsulta].

2. Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Eskaintzaren Txostenak honako hau adierazi du 2016ko laugarren hiruhilekoan: "Halaber, gogoratu behar da mota horretako etxebizitzaren kopurua oso txikia dela; beraz, batez besteko prezioei eragin diezaiekete unean uneko aldaketek: esaterako, zenbat etxebizitza eskaini diren edo nolakoak diren etxebizitzaren ezaugarriak" (16. orrialdeko oin-oharra). Iturria: <<http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/documentacion/2017/informe-de-resultados-de-encuesta-de-la-oferta-inmobiliaria-del-4-trimestre-de-2016-cae/r41-ovse01/es/>> [2017ko abuztuaren 30ean egindako kontsulta].

LABURBILDUZ

- Euskadiko etxebizitza librea ez dago 35 urtetik beherako gazteen eskura. Soldata bat duten gazteen batez besteko soldatari eta etxebizitzaren prezioari erreparatuta, pertsona gazte batek bere soldataren erdia baino gehiago erabili behar du hipoteka edo alokairua ordaintzeko, baldin eta bakarrik emantzipatu nahi baldin badu.
- Merkatu libreko etxebizitza bat jabetzan erosteko kostua baxuena da, 2007an hasitako seriean. Hala ere, soldatadun gazte batek bere soldataren % 54,9 erabili behar du hipoteka-maileguaren hileko kuota ordaintzeko.
- Merkatu librean alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko kostuak gora egiten jarraitzen du 2013az geroztik (orduan izan zen seriearen baliorik baxuena), eta, 2016. urtean, gazteek beren batez besteko soldataren % 66,9 erabili behar izan dute alokairua ordaintzeko; beraz, alokairuaren hasierako eskurapen-kostua etxebizitza jabetzan eskuratzekoa baino hamar puntu handiagoa da.
- Gipuzkoak erakutsi du etxebizitza librea erosteko hasierako kostu handiena 2016an, eta Bizkaiak, berriz, merkatu librean etxebizitzak alokatzeko sarbide-kostu handiena.
- Sarbideko edo hasierako gastuak handiagoak dira Euskadiko gazteentzat, Espainiakoentzat baino, bai etxebizitza librea erosteko, bai etxebizitza librea alokatzeko, Espainian baino prezio garestiagoak baitaude Euskadin.
- Gazteek aurre egin diezaiekete etxebizitza babestuak eskuratzeko kostuei, eta, batik bat, alokairu babestuen kostuei. Dena den etxebizitza babestuak ez du pisu handirik etxebizitza-parkean eta horregatik gazte gutxik eskura dezakete etxebizitza babestu bat.
- Gizon eta emakume gazteen arteko soldata-aldeen ondorioz, gizonek baino aukera gutxiago dituzte emakumeek, berek bakarrik emantzipatzeko. Gutxi dira, era berean, 25 urtetik beherako gazte soldatadunen aukerak, alokairuko etxebizitza babestuak ere zorpetze onargarriaren gehieneko atalasetik gora jartzen baititu gazte hauek.

I.ERANSKINA

ADIERAZLEAK LORTZEKO ERABILITAKO DATUAK

Soldatak, hipoteka-kredituen baldintzak eta etxebizitzaren
batez besteko salneurriak eta alokairu-errentak eta batez
besteko azalera



1. 18-34 URTE BITARTEKO GAZTE SOLDATADUN HILEKO SOLDATA GARBIA SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
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	1.372	1.374	1.381	1.356	1.192
	2015	1.325	1.327	1.334	1.354	1.154
	2016	1.316	1.319	1.325	1.346	1.155
EMAKUMEAK 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	1.266	1.268	1.275	1.251	1.088
	2015	1.213	1.215	1.221	1.199	1.044
	2016	1.206	1.208	1.214	1.192	1.046
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	1.330
	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	1.505	1.507	1.515	1.487	1.262
	2015	1.470	1.472	1.480	1.453	1.231
	2016	1.461	1.463	1.470	1.444	1.234
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	938	940	945	928	821
	2015	867	868	873	857	759
	2016	850	851	856	840	750
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	1.283	1.285	1.291	1.268	1.109
	2015	1.247	1.249	1.255	1.232	1.091
	2016	1.239	1.241	1.248	1.225	1.093
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	1.542	1.544	1.552	1.524	1.339
	2015	1.472	1.475	1.482	1.455	1.300
	2016	1.463	1.466	1.473	1.446	1.303

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

ETXEBIZITZA LIBREA

URTEAK	Hipoteka-maileguen interes-tipoak	Etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteak)
2007	% 5,2	336
2008	% 5,9	321
2009	% 3,4	292
2010	% 2,8	301
2011	% 3,4	297
2012	% 3,4	279
2013	% 3,4	269
2014	% 3,0	272
2015	% 2,2	274
2016	% 2,0	277

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

ETXEBIZITZA BABESTUA EUSKADIN

URTEAK	Babes publikoko etxebizitza bat erosteko etxebizitzaren prezioaren % 80 gainditzen ez duen hipoteka-maileguen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2007	% 4,6	360
2008	% 5,3	360
2009	% 2,0	360
2010	% 2,0	360
2011	% 3,3	360
2012	% 2,6	360
2013	% 2,3	360
2014	% 2,2	360
2015	% 1,9	360
2016	% 2,1	360

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

ETXEBIZITZA BABESTUA ESPAINIAN

URTEAK	Mailegu kualifikatuen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2007	% 4,4	360
2008	% 5,1	360
2009	% 2,9	360
2010	% 2,6	360
2011	% 3,3	360
2012	% 2,4	360
2013	% 1,9	360
2014	% 1,8	360
2015	% 1,5	360
2016	% 1,4	360

Iturria: «Herritarren 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 (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	2.248	1.734	2.173	2.593	1.307
2015	2.198	1.563	2.157	2.503	1.336
2016	2.247	1.562	2.173	2.663	1.375

* 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	1.835	1.553	1.930	1.951	1.114
2015	1.945	1.419	2.058	2.076	1.127
2016	1.861	1.522	1.896	2.082	1.083

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	198.636	171.298	191.938	219.398	141.516
2015	196.046	167.086	192.767	210.393	143.589
2016	201.324	153.876	197.167	226.399	147.096

* 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	138.710	136.405	134.651	139.559	100.990
2015	149.273	118.336	156.769	142.868	102.018
2016	142.073	127.389	136.434	152.092	97.227

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	91,3	107,9	90,4	86,0	112,3
2015	91,3	115,0	90,6	84,7	111,7
2016	91,7	103,1	92,6	85,9	111,6

* 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	75,6	88,1	71,4	73,8	90,7
2015	76,8	84,5	76,7	70,8	90,5
2016	76,4	84,1	73,8	74,7	89,8

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

6. ETXEBIZITZA LIBREAREN ETA BABESTUAREN BATEZ BEZTEKO HILEKO ALOKAIKUA

ETXEBIZITZA LIBREA

€	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	890	909	875	901	873
2008	969	895	969	1.087	843
2009	875	837	881	941	794
2010	922	828	924	1.005	746
2011	896	831	882	994	700
2012	856	790	866	880	672
2013	825	744	839	822	638
2014	845	729	861	819	615
2015	872	740	880	912	630
2016	880	774	889	869	656

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, eta guk geuk eginia Fotocasa.es higiezinaren atariko Espainiako alokairuko etxebizitzaren txosteneko datuak eta Estatistikako Institutu Nazionalaren herritarren eta etxebizitzaren errolako datuak erabiliz.

PISU 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
2015	345	345	345	345	354
2016	268	268	268	268	354

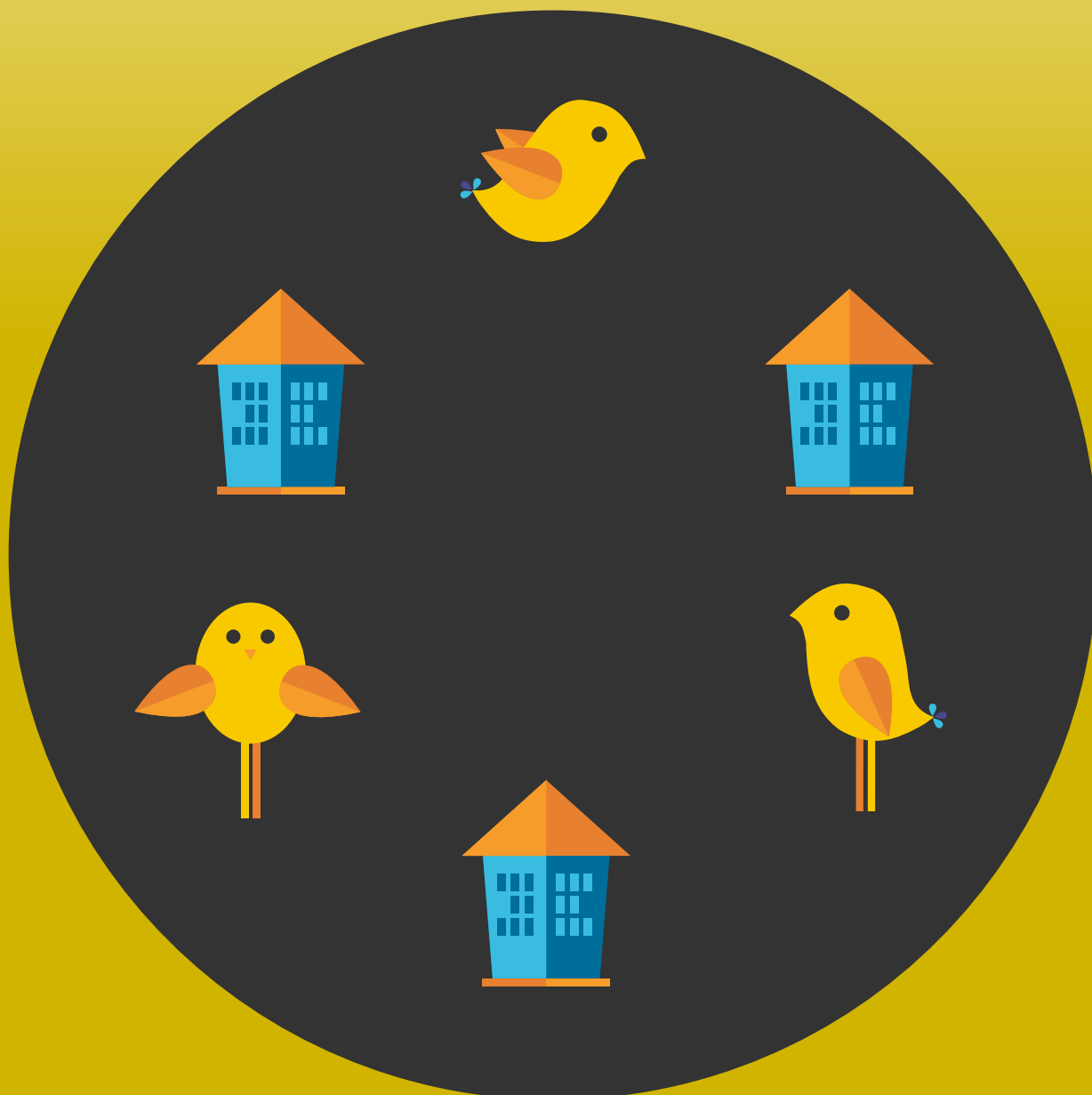
* Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestak ez du ematen lurralde historikoen araberrako daturik; beraz, lurralde historiko bakoitzean EAEko batez besteko balioa aplikatu da.

EAEko datuen iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena. Espainiako datuen iturria: Oinarrizko errentaren alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko salneurria (2005-2008ko Plana) eta erregimen orokorrekoa (2009-2012ko Plana); etxebizitzak "gehienezko salneurrikotzat ezarritako eremu geografikoetan" kokatzen direnean legeak aurreikusten duen gehikuntza osagarria kontuan izan barik.

II. ERANSKINA

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK

Emantzipazio-tasen eta etxebizitzaren salerosketen bilakaera



1. EMANTZIPAZIO-TASAK SEXU ETA ADIN TALDEEN ARABERA

	%	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAINIA
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
	2015	40,9	41,0	40,9	40,8	41,6
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
	2015	47,0	45,2	47,2	47,5	46,6
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
	2015	34,8	36,4	35,0	33,6	36,5
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
	2015	5,5	—	—	—	8,4
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
	2015	39,5	—	—	—	42,6
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
	2015	75,3	—	—	—	73,5
	2016	72,1	—	—	—	72,8

*Laginen tamainak ez du aukerarik ematen lurralde historikoaren eta adinaren aldagaiekin guruztatuzko.

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

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

URTEAK	Eskritura egindako etxebizitzak, guztira*	Pisuak guztira	Pisu libreak	Pisu babestuenak	Pisu babestuen %/pisuak guztira	EAEko pisu babestuen guztiekiko %a
EAE						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100
2008	21.382	20.043	16.274	3.769	18,8	100
2009	18.285	17.551	14.279	3.272	18,6	100
2010	24.019	23.248	19.186	4.062	17,5	100
2011	18.793	18.103	13.995	4.108	22,7	100
2012	15.398	14.854	11.302	3.552	23,9	100
2013	11.081	10.599	9.022	1.577	14,9	100
2014	14.403	13.747	11.912	1.835	13,3	100
2015	16.829	16.105	14.098	2.007	12,5	100
2016	19.100	18.245	16.519	1.726	9,5	100
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	2.024	1.864	1.503	361	19,4	19,7
2015	1.957	1.740	1.485	255	14,7	12,7
2016	2.467	2.263	1.966	297	13,1	17,2
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	7.442	7.084	6.291	793	11,2	43,2
2015	9.275	8.944	7.632	1.312	14,7	65,4
2016	10.373	9.918	9.088	830	8,4	48,1
Gipuzkoa						
2007	8.322	8.074	7.404	670	8,3	17,4
2008	6.473	6.139	5.107	1.032	16,8	27,4
2009	5.663	5.533	4.700	833	15,1	25,5
2010	6.414	6.261	5.855	406	6,5	10,0
2011	6.145	6.011	4.550	1.461	24,3	35,6
2012	4.890	4.774	3.885	889	18,6	25,0
2013	3.823	3.701	3.096	605	16,3	38,4
2014	4.937	4.799	4.118	681	14,2	37,1
2015	5.597	5.421	4.981	440	8,1	21,9
2016	6.260	6.064	5.465	599	9,9	34,7
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	369.400	294.984	277.665	17.319	5,9	—
2015	404.355	320.701	303.817	16.884	5,3	—
2016	460.861	364.757	345.683	19.074	5,2	—

*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 saleroskitako guztien % 90 baino gehiago pisuak direla eta Espainian % 80 inguru.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

III. ERANSKINA

METODOLOGIA-OHARRAK

Adierazleak egiteko erabilitako datuen iturriak eta
erabilitako iturrei buruzko metodologia-oharrak



1. ADIERAZLEA EGITEKO ERABILITAKO DATUEN ITURRIA

1. ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUA

- 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, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

2. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEO SALNEURRI ONARGARRIA

- 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, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

- 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-maileguen 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 Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

- 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, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

5. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIA

- 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, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

- Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistika, notario aurrean erregistratutako merkatu libreko etxebizitza (pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak barne) berri zein bigarren eskuko salerosketa-prezioetarako eta etxebizitzaren eraikitako batez besteko azalerarako.
- 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, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

7. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEAREN KOSTUA

- 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 Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

8. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIA

- 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 Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

- 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 Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

- 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 Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

11. JABETZAKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUA

- Notario aurrean erregistratutako etxebizitza babestuen salerosketa-prezioen estatistika, Notariotzaren Kontseilu Nagusiarena.
- Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua, EAEn babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboetarako.
- Estatuko Aldizkari Ofiziala, «Estatuko etxebizitza eta birgaitze-plana 2009-2012» eta «Etxebizitzaren Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berrorenatzea 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.

12. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTU BAT ESKURATZEKO KOSTUA

- 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.

2. ERABILITAKO ITURRIEI BURUZKO 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 Espainako adierazleen arteko eraketak 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 ofizialekin. Etxebizitza hipoteka bidez erostearen kostuak zenbateseko, honako datu hauek uztartu dira: Espainiako Bankuarenak, interes-tipoei buruzkoak; Erregistratzaileen Elkargoarenak, 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 iturrietako zer datu erauzi diren azalduko da.

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 gutxiengoak direlako horrelako etxebizitzak). Zenbaitetan, zuzenean ematen ez diren tipologia batzuen batez besteko balioa zenbatetsi da Euskadira eta lurralde historiko bakoitzerako, batez bestekoen arteko diferentziatik abiatuta.

Txosten honetan, 2015ko balioak berrikusi dira, 2016an 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 babestuen 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 erantzun, ez dira inolako estatistikan jasotzen Espainiako alokairuko etxebizitza babestuen egiazko alokairu- edo eskaintza-prezioak. Hutsune hori saihesteko 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, 2013-2016 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.

2016ko abenduaren 10ean, urtebetez luzatu zen etxebizitza babestuak sustatzeko, eraikinak birgaitzeko eta hiriak berronertzeko eta berritzeko 2013-2016 estatu-plana ⁴, baina 2017 maiatzaren 4an haren ordezkoren zirriborroa aurkeztu zen, Estatuko 2018-2021 Etxebizitza Plana ⁵.

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.

4. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2016-11737> [2017ko abuztuaren 21ean egindako kontsulta].

5. <http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/B076515B-257A-439E-9163-7694C15B9F5D/142888/BorradorRealDecreto1.pdf> [2017ko abuztuaren 21ean egindako kontsulta].

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 Euriborra-rekiko 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 «Etxebizitzen Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta berrikuntza bultzatzeko 2013-2016 Estatu Planak» aurreko planeko laguntzak mantentzen ditu. 2007. eta 2008. urteetarako, «Herriarren etxebizitza-eskurapena sustatzeko estatu-plana 2005-2008» planeko urteko tasa efektiboa izan da kontuan, urte bakoitzerako Estatuko Aldizkari Ofizialak argitaratutakoari jarraikiz.

Txostenean, eguneratu egin dira etxebizitzako estatu-planen interes-tasak; izan ere, 2009. urteaz geroztik, tasa finkoak ezartzeko aukera ematen dute planek, “mailegu batetik abiatuta eta diferentzial bat gehituta. Etxebizitza Ministerioaren agindu bidez ezarriko da deialdia eta zer erakunde laguntzailerekin izenpetuko diren lankidetzak-hitzarmenak”⁶. Zer tasa erabili erabakitzeak, etxebizitzak erosteko tasa finko eta aldakorrek maileguen proportzioa aplikatzen da, Higiezen Erregistro Estatistika urtekariak jasotakoari begiratu (hipotesi moduan erabiltzen da etxebizitza babestuek, Espainian, hipoteka-maileguen merkatuaren portaera bera dutela, eremu horretan bederen).

7. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa

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

Oharrak: etxebizitza babestuari dagokienez, 30 urteko amortizazio-epe bakarra aplikatu da. (25 urte, Espainia osorako tasa finkoko mailegu babestuetan).

6. Urriaren 12ko 2006/2008 Errege Dekretuaren 12. artikulua.

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 arabera soldata-diferentziak 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 (azkenekoak 2010ekoa eta 2014koa) eta tarteko 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-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-arterko, 25-29 urteko eta 30-34 urteko kolektiboak dagozkien balioak, Espainia osorako ezarritako parametro berak hartu dira.

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 soldatapekoiei 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 balioa⁷. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean (2007-2016), 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 bihurteta-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 bihurteta-koefizientea esleitu zaio; hain zuzen, EU-SILC inkestako errenta monetario edo kuasimonetarioaren dezi-laren arabera dagokiona.

EU-SILC ikerketaren datuak, soldatei eta errentari dagozkionak, hain zuzen ere, elkarrizketak egin aurreko urtekoak izaten dira. Beraz, 2016eko edizioan 2015ko datuak eguneratu dira eta, horiekin batera, beren kalkuluetan datu hauek kontuan hartzen dituzten adierazleak (hala nola, etxebizitza eskuratzeko kostuak edota gehieneko salneurri edo errenta onargarriak). Bestetik, 2016 urteari dagozkion soldata behin-behinekoak izango dira, 2018an 2017ko EU-SILC argitaratu arte.

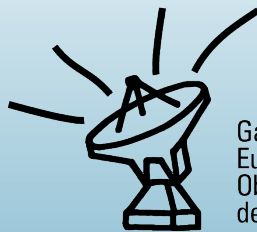
11. Biztanleria Aktiboaren Inkesta (BAI) – Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

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 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuan oinarrituta argitaratzen duena izan da.

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

7. ESTATISTIKA INSTITUTU NAZIONALE. Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia. Madril: 2011, 46. or.Eskuragarri http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf helbidean [2017ko urriaren 17an kontsultatua].



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

www.gaztebehatokia.euskadi.eus



Diseinu eta maketazioa:
www.aranacomunicacion.com