

ETXEBIZITZA-EMANTZIPAZIOAREN KOSTUA EUSKADIN 2007-2013

Egilea
Joffre López Oller



Koordinatzailea
Gazteen Euskal Behatokia



AURKIBIDEA

SARRERA

I. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua
 - 1.1. Eraiki berriko pisu libre bat erostearen kostua
 - 1.2. Bigarren eskuko pisu libre bat erostearen kostua
 - 1.3. Familia bakarreko etxebizitza libre bat, berria zein bigarren eskukoa, erostearen kostua
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea
4. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria
5. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea
6. Etxebizitza librea erosteko gutxieneko diru-sarrerak

II. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIKIRUAN 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 librea alokatzeko gehieneko azalera onargarria

EMAITZA ESANGURATSUENAK

AZKEN GOGOETAK

ERANSKINAK

I. eranskina: adierazleak lortzeko erabilitako datuak

18-34 urte bitarteko gazteen hileko batez besteko soldata garbia
Hipoteken interes-tipoak eta amortizazio-epeak
Etxebizitza librearen batez besteko salneurria m² -ko
Etxebizitza librearen batez besteko salneurri osoa
Etxebizitza librearen batez besteko alokairu-errenta

II. eranskina: testuinguruko beste datu batzuk

Emantzipazio-tasak
Notario aurrean egindako salerosketa-eskriturak: etxebizitza libreak eta babestuak

III. eranskina: metodologia-oharrak

SARRERA

Etxebizitza-emantzipazioa, hau da, jatorriko etxea uztea eta beste etxebizitza batean independenteki bizitzen hastea, helduarorako iragate-prozesu zabalaren dimentsio funtsezko bat da, bakarra ez bada ere. Izan ere, gurasoekin elkarbizitza eten dutenek zehazten dute emantzipazio-tasa; hain zuzen, gazteriaren egoera islatzeko gehien erabiltzen den adierazleetako bat.

Gazteen emantzipazioa kontu korapilatsua da; enplegua gaiaren oinarritzko alderdi bat izan arren, ez da bakarra. Krisiak, zeinak izugarri goratu baititu gazteen langabetu-tasak, trabak jarri dizkio emantzipazioari. Dena dela, badira beste zenbait aldagai ere, etxebizitza-emantzipazioa galarazi edo erraztu dezaketenak: hala nola, etxebizitzaren prezio-alaketak, finantzazio-baldintzak, alokairuko etxebizitzak egotea edo etxebizitza babes-tuen eskaintza.

Txosten honek zenbait adierazle sintetiko biltzen ditu. Adierazleok **18 eta 34 urte bitarteko gazte soldatadunek euren kabuz etxebizitza libre bat eskuratzeko egin beharreko ahalegina** islatzen dute.

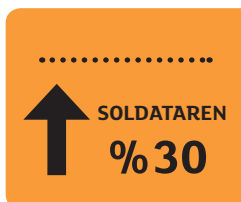


Etxebizitza librea, jabetzan zein alokairuan, **eskuratzearen kostuak** adierazten du zer ahalegin egin beharko lukeen gazte soldatadun batek, bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errenta baten lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

Adierazlea lortzeko, erlazioan jartzen 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 hartzearen kostua kalkulatzeko, aintzat hartzen dira, horiez gain, batez besteko interes-tipoa eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia ere.

Behin ezagututa etxebizitza eskuratzeko Euskadiko gazteei dakarkien kostua, Estatu-tuko batez bestekoarekin alderatu daiteke datu hori. Horrenbestez, euskal gazteriak etxebizitzatik emantzipatzeko dituen aukeren adierazle txit argigarria lortzen da; izan ere, soldata garbiaren % 30etik gorako kostu orok adierazten du zorpetze onargarriaren gehieneko atalasea gaingitu dela, finantza-erakundeek hipoteka bat ematerakoan jo bezala. Europako Batzordearen estatistika-bulegoaren (Eurostat) ereduari jarraiki, % 40tik gorakoak gehiegizko ahalegin ekonomikotzat joko lirateke.

Etxebizitza libre eskuratzeko kostua ez ezik, beste zenbait adierazle ere lortu daitezke logika beraren bidetik:



Gehieneko prezio onargarria, zeinak argitzen baitu zer balizko prezio izan beharko lukeen etxebizitza batek hipoteka-kuotaren edo alokairu-errentaren lehen hilerokoak ez lezan hileko soldata garbiaren % 30 gaingitu.

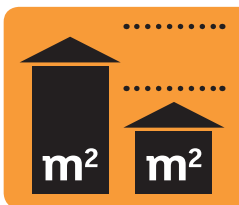


Merkatuko benetako salneurri edo alokairu-errentaren eta gehieneko prezio onargarriaren arteko aldea.



Erosteke edo alokatzeko **gehieneko azalera onargarria**; hau da, etxebizitza libre batek izan beharko lukeena, hura hipoteka-mailegu baten bidez erosteak edo haren alokairua ordaintzeak ez lezan, hastapenez, errenta eskuragarriaren % 30 gainditu.

Etxebizitza jabetzan eskuratzeari dagokionez, beste adierazle hauek kalkulatzeko dira, halaber:



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



Etxebizitza librea erosteko behar diren gutxieneko diru-sarrerak, hau da, hastapenez diru-sarrera eskuragarrien % 30 horretara bideraturik, etxebizitza erosteko aukera emango luketena. Soldata garbiarekiko diferentzia adieraziz eman ohi da.

Azken bi adierazleek ez dute baliokiderik alokairuaren kasuan. Lehenik eta behin, alokatutako etxebizitzaren batez besteko azalera ezagutzen ez delako, eta, bigarrenez, alokairu kontratua sinatzerakoan ez delako ohikoa gutxieneko diru-sarrerak zihurtatu behar izatea.

Lan honen emaitzak hobe testuinguratzeko, gomendagarria da gogoan izatea etxebizitza eskuratzeko kostua, zehazki, hipoteka bat sinatzeko edo alokairu-errenta bat ordaintzeko ahalegina bakarka hartzen duen gazteari legokiokeena kalkulatu dela. Gazte gehienak ez dira, ordea, egoera horretan bizi. 2013an, Euskadin, emantzipatutako 18-34 urte bitarteko gazteen % 15,7 besterik ez da bakarrik bizi¹. Gehiengoa bikotearekin —seme-alabekin edo gabe— edo lagun, ikaskide edo lankideekin bizi da eta, beraz, gastuak banatzen ditu.

Txosten honetan proposatutako adierazleak kalkulatzeko, metodozko lan bat egin behar da aurretik eta askotariko datu-baseak uztartu, atera eta aztertu. Segur aski, bada beste hautabiderik informazio-iturriei dagokienez; dena dela, hauen aldeko hautua egin da aukera ematen dutelako, alde batetik, irizpide homogeneousekin eratzeko Euskadiko Autonomia Erkidegoa (EAE) eta Espainia eta, bestetik, gutxieneko ikuspegi tenporal bat irudikatzen.

Gainera, lurralde historiko, sexu eta adin-taldeen arabera xehatuta azaldu dira adierazle bakoitzaren emaitzak, kolektibo ezberdinen eskuratzeko-kostuen arteko aldeak hautemateko moduan.

Lan honen bitartez, gazteen errealitatearen dimentsio funtsezko baten, etxebizitza-emantzipazioaren, ezagutzari ekarpena egin nahi dio Gazteen Euskal Behatokia, soldatapeko gazteek merkatu libreko etxebizitza bat eskuratzeko duten ahalbide ekonomikoari buruzko datuak emanez.

I. ATALA

**ETXEBIZITZA LIBREA
JABETZAN HARTZEAREN
INGURUKO ADIERAZLEAK**



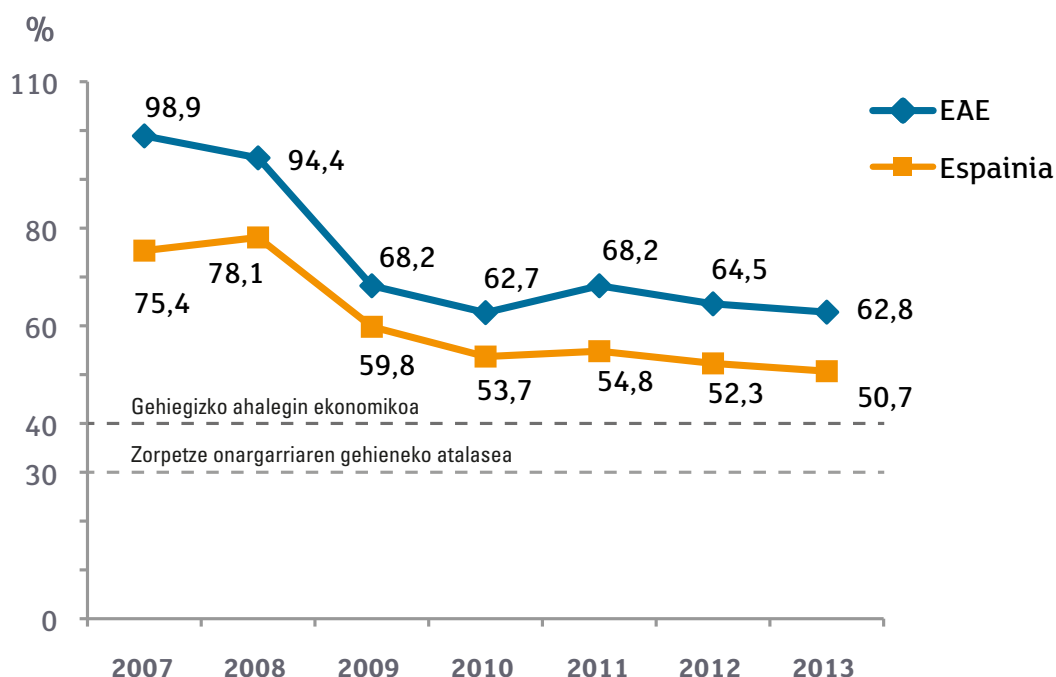
ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK	
1. Etxebizitza libre jabetzan hartzearen kostua	%62,8
Eraiki berriko pisu libre bat erostearen kostua	%76,9
Bigarren eskuko pisu libre bat erostearen kostua	%57,0
Familia bakarreko etxebizitza libre bat, berria zein bigarren eskukoa, erostearen kostua	%92,4
2. Etxebizitza libre erosteko gehieneko salneurri onargarria	98.644 €
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea	107.965 €
4. Etxebizitza libre erosteko gehieneko azalera onargarria	41,9 m ²
5. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea	48,6 m ²
6. Etxebizitza libre erosteko gutxieneko diru-sarrerak	%116

1. ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

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

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



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ETXEBIZITZA LIBRE* BAT, BERRIA ZEIN BIGARREN ESKUKOA, EROSTEAREN KOSTUA
 EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (%/soldata garbia).
 2007-2013 aldiko bilakaera

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

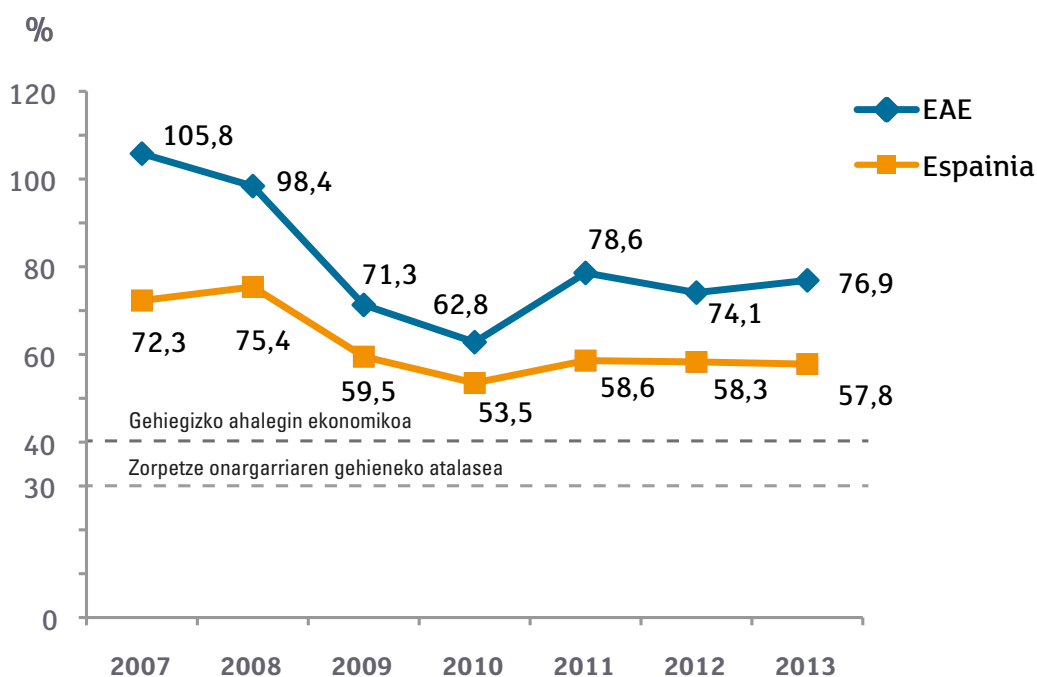
* Barne sartzen dira pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak.

1.1. ERAIKI BERRIKO PISU LIBRE BAT EROSTEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen merkatu librean pisu eraiki berri bat erosteko hipotekaren lehen kuota ordaintzera.

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati pisu libre eraiki berri bat jabetzan hartzeak dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ERAIKI BERRIKO PISU LIBRE BAT EROSTEAREN KOSTUA
 EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (%/soldata garbia).
 2007-2013 aldiko bilakaera

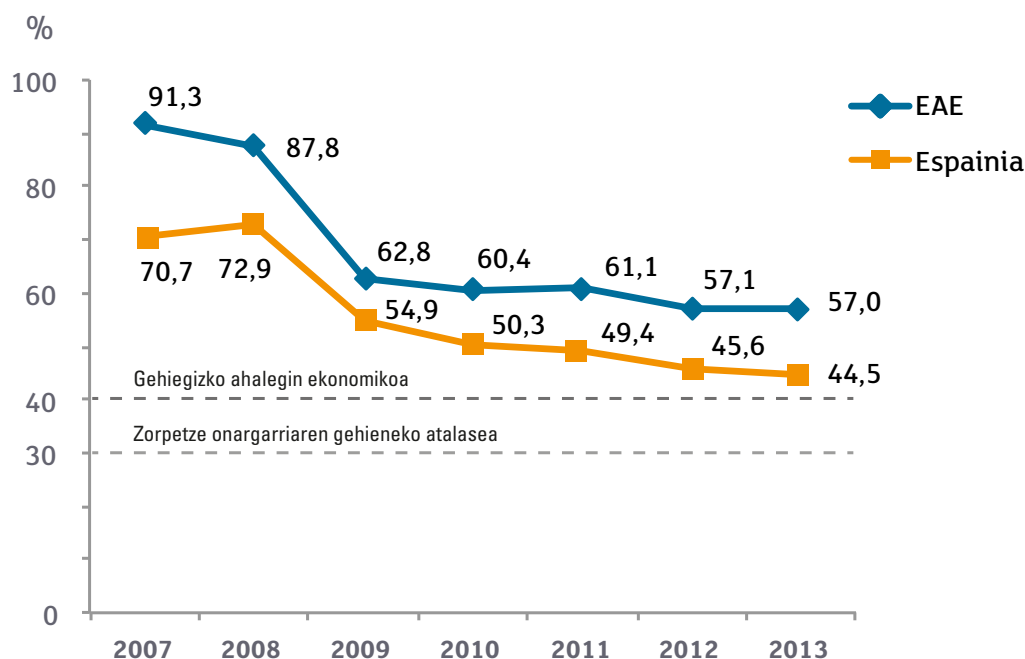
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	%105,8	%91,3	%101,1	%110,3	%72,3
2008	%98,4	%91,7	%95,1	%104,6	%75,4
2009	%71,3	%51,5	%68,3	%83,1	%59,5
2010	%62,8	%41,7	%64,3	%80,7	%53,5
2011	%78,6	%59,3	%79,1	%83,5	%58,6
2012	%74,1	%67,8	%71,1	%76,5	%58,3
2013	%76,9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

1.2. BIGARREN ESKUKO PISU LIBRE BAT EROSTEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen merkatu librean bigarren eskuko pisu bat erosteko hipotekaren lehen kuota ordaintzera.

18-34 urte bitarteko soldatadun gazte bati bigarren eskuko pisu libre bat jabetzan hartzeak dakarkion kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

BIGARREN ESKUKO PISU LIBRE BAT EROSTEAREN KOSTUA
 EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (%/soldata garbia).
 2007-2013 aldiko bilakaera

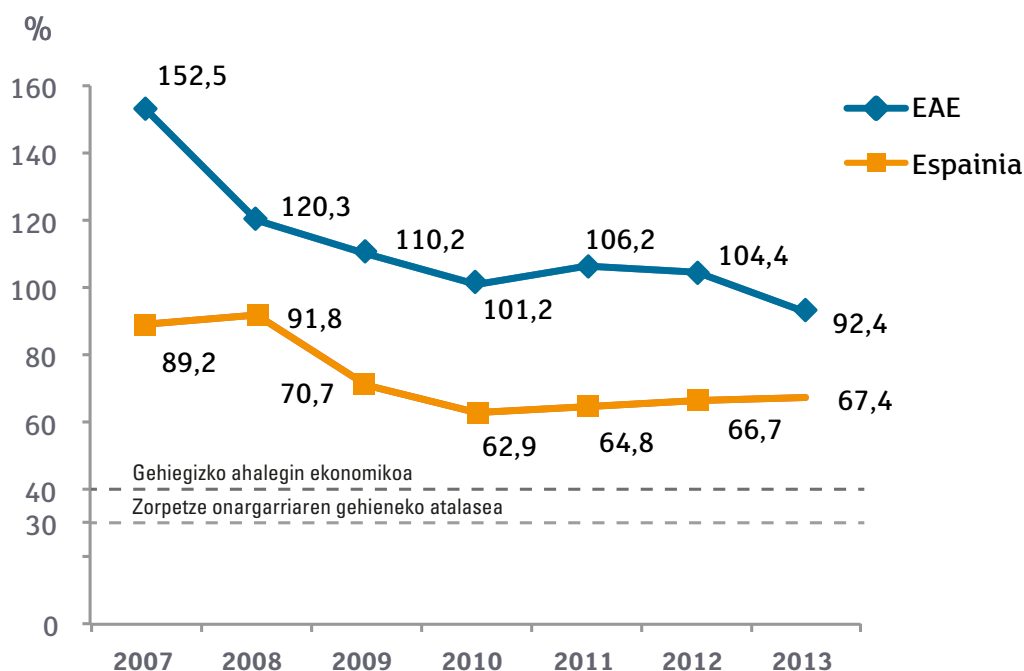
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	%91,3	%86,1	%90,3	%94,7	%70,7
2008	%87,8	%80,2	%86,5	%92,6	%72,9
2009	%62,8	%57,4	%62,6	%65,0	%54,9
2010	%60,4	%48,9	%60,0	%64,4	%50,3
2011	%61,1	%49,4	%62,0	%63,5	%49,4
2012	%57,1	%47,3	%57,5	%60,0	%45,6
2013	%57,0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

1.3. FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA LIBRE BAT, BERRIA ZEIN BIGARREN ESKUKOA, EROSTEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren zer proportzio bideratu beharko lukeen familia bakarreko etxebizitza libre bat, berria zein bigarren eskukoa, erosteko hipotekaren lehen kuota ordaintzera.

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



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAT, BERRIA ZEIN BIGARREN
ESKUKOA, EROSTEAREN KOSTUA**
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (%/soldata garbia).
2007-2013 aldiko bilakaera

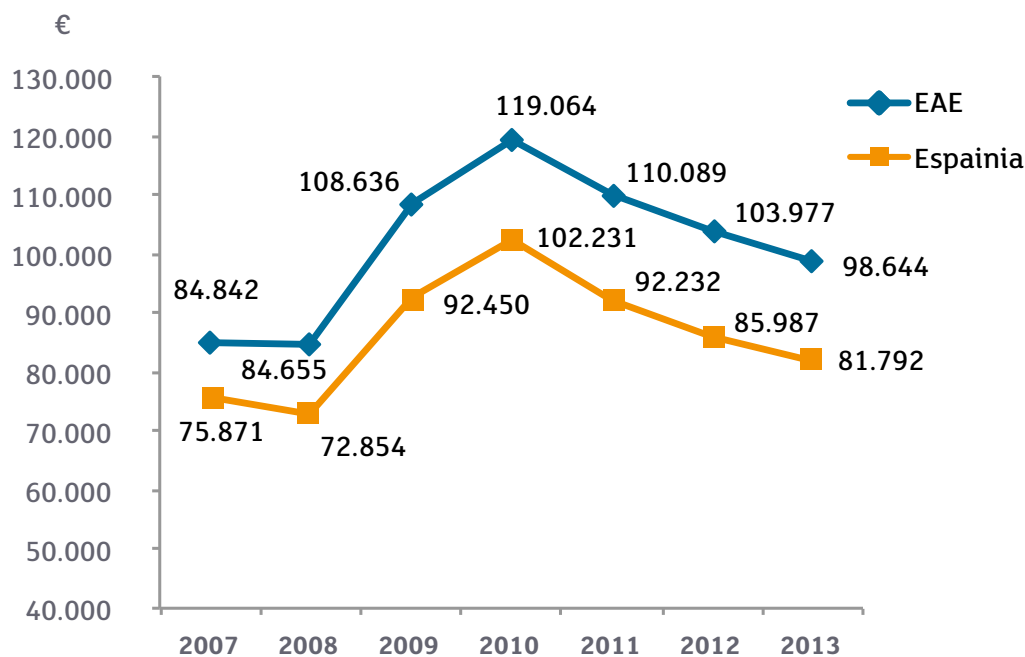
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	%152,5	%122,0	%150,1	%221,6	%89,2
2008	%120,3	%83,0	%153,3	%141,5	%91,8
2009	%110,2	%77,5	%135,5	%138,9	%70,7
2010	%101,2	%72,9	%110,8	%120,0	%62,9
2011	%106,2	%81,2	%108,6	%138,2	%64,8
2012	%104,4	%88,5	%98,0	%144,2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

2. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTeko GEHIENeko 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 (pisua zein familia bakarreko etxebizitza) erosteko, 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (eurotan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ETXEBIZITZA LIBRE* BAT, BERRIA ZEIN BIGARREN ESKUKOA,
EROSTEKO GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIA
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (eurotan).
2007-2013 aldiko bilakaera

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

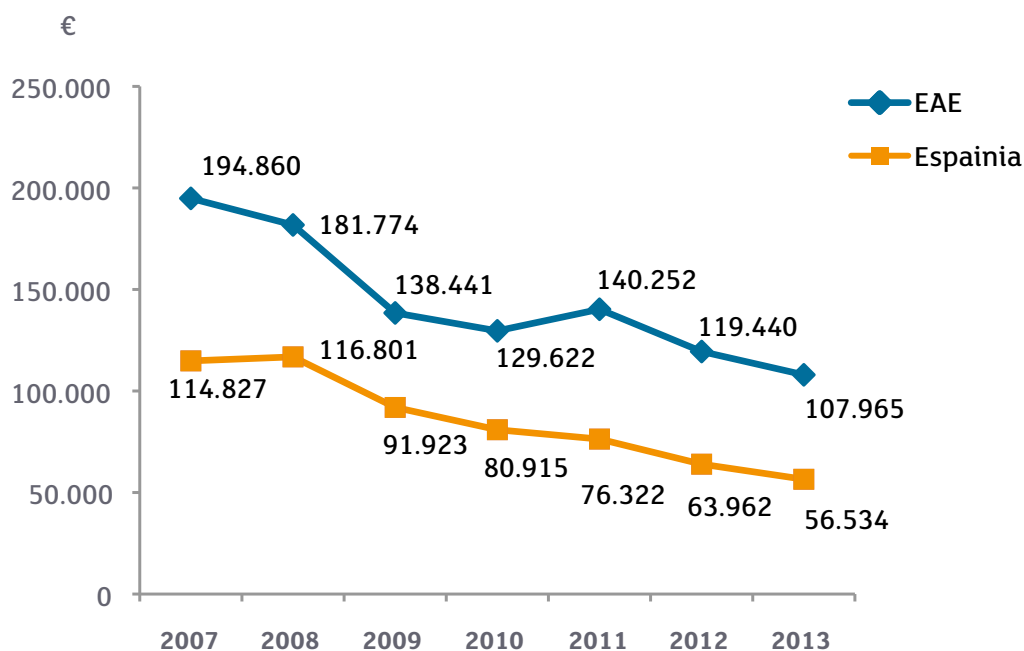
* Barne sartzen dira pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak.

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 (pisuen zein familia bakarreko etxebizitzak) merkatu-prezioaren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAE eta Espainian (eurotan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**ETXEBIZITZA LIBREAREN SALNEURRIAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO
GEHIENEN SALNEURRI ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA**
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (eurotan).
2007-2013 aldiko bilakaera

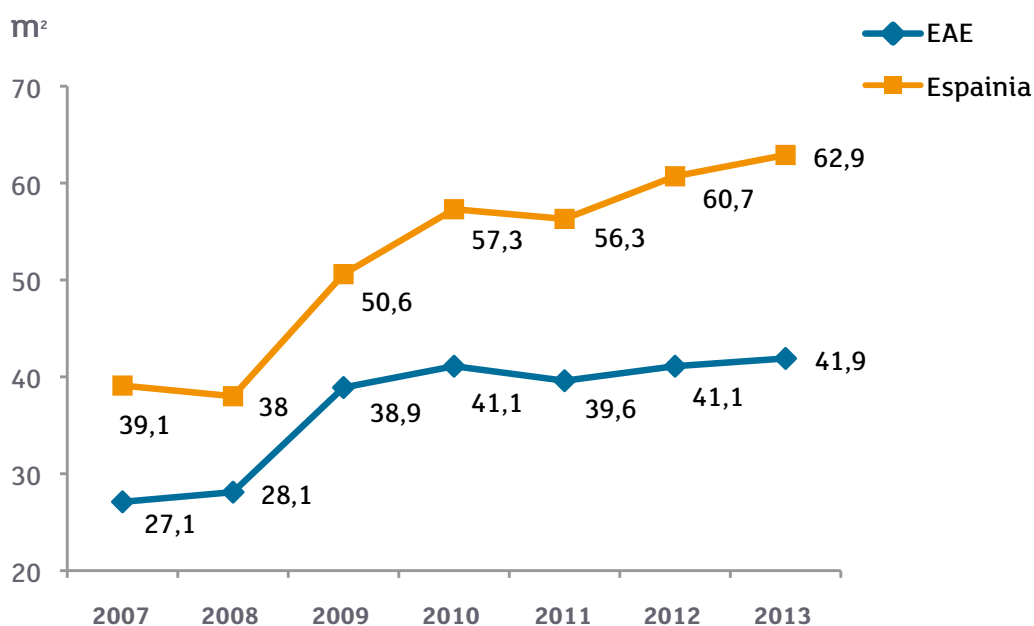
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	194.860	178.125	190.405	209.003	114.827
2008	181.774	154.494	180.867	197.171	116.801
2009	138.441	98.465	138.333	160.964	91.923
2010	129.622	66.469	132.645	158.685	80.915
2011	140.252	96.397	144.768	153.861	76.322
2012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

4. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTeko GEHIENEKO AZALERA ONARGARRIA

DEFINIZIOA:

Etxebizitza libre batek 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 (pisuak zein familia bakarreko etxebizitzak), 18-34 urte bitarteko soldatadun gazte batentzako gehieneko azalera onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (m²-tan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**ETXEBIZITZA LIBRE* BAT (BERRIA ZEIN BIGARREN ESKUKOA) EROSTEKO
GEHIENEO AZALERA ONARGARRIA**
EAEⁿ, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (m²-tan).
2007-2013 aldiko bilakaera

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

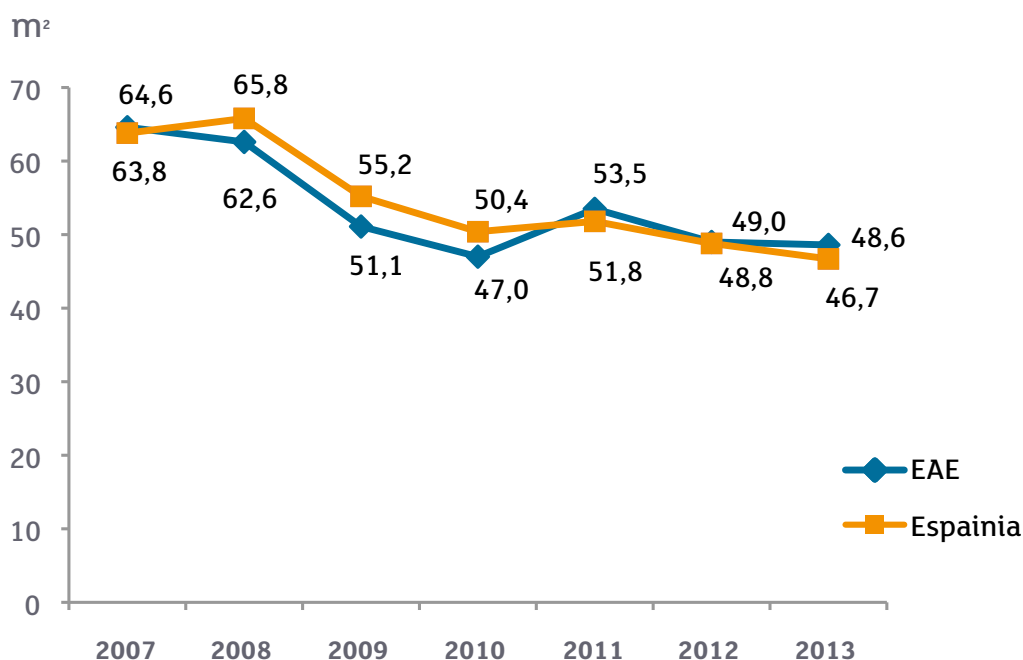
* Barne sartzen dira pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak.

5. 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 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 (pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak) batez besteko azaleraren eta 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batentzako gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAE eta Espainian (m²-tan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO AZALERAREN ETA ETXEBIZITZA EROSTEKO
GEHIENEN AZALERA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA**
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (m² -tan).
2007-2013 aldiko bilakaera

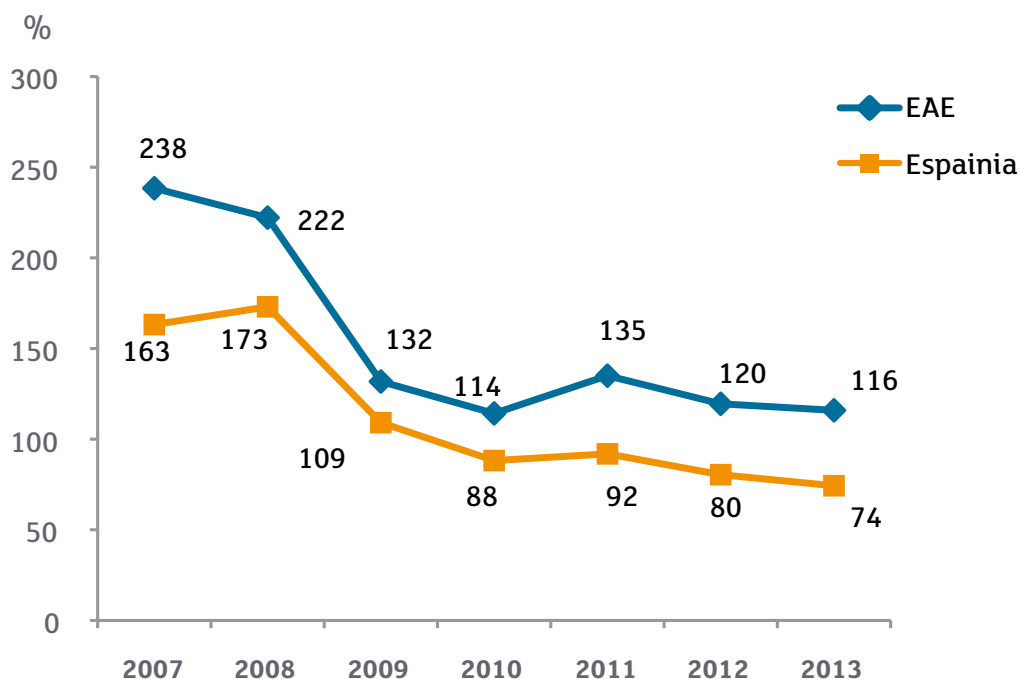
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	64,6	78,0	60,6	64,9	63,8
2008	62,6	70,6	58,8	64,1	65,8
2009	51,1	52,9	48,0	53,6	55,2
2010	47,0	39,1	45,4	50,4	50,4
2011	53,5	54,8	50,5	56,0	51,8
2012	49,0	53,4	47,2	49,1	48,8
2013	48,6	53,7	45,0	50,4	46,7
EMAKUMEAK 18-34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

6. ETXEBIZITZA LIBREA EROSTEN GUTXIENEN DIRU-SARRERAK

DEFINIZIOA:

Zer ehunekotan igo beharko litzatekeen 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun baten hileko soldata garbia, hark ez lezan errenta eskuragarriaren % 30 baino gehiago bideratu behar merkatu librean etxebizitza bat (berria zein bigarren eskukoa) erosteko hipoteka-kuotaren lehen hilerokoa ordaintzera.

Merkatu librean etxebizitza bat (pisua zein familia bakarreko etxebizitza) erosi ahal izateko 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek izan beharko lituzkeen gutxieneko diru-sarreraren bilakaera EAEn eta Espainian (% /soldata garbia).



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**ETXEBIZITZA LIBRE* BAT, BERRIA ZEIN BIGARREN ESKUKOA, ESKURATZEKO
BEHAR DIREN GUTXIENEN DIRU-SARRERAK**
EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (soldata garbiarekiko aldea, ehunekotan).
2007-2013 aldiko bilakaera

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

* Barne sartzen dira pisuak eta familia bakarreko etxebizitzak.

II. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK



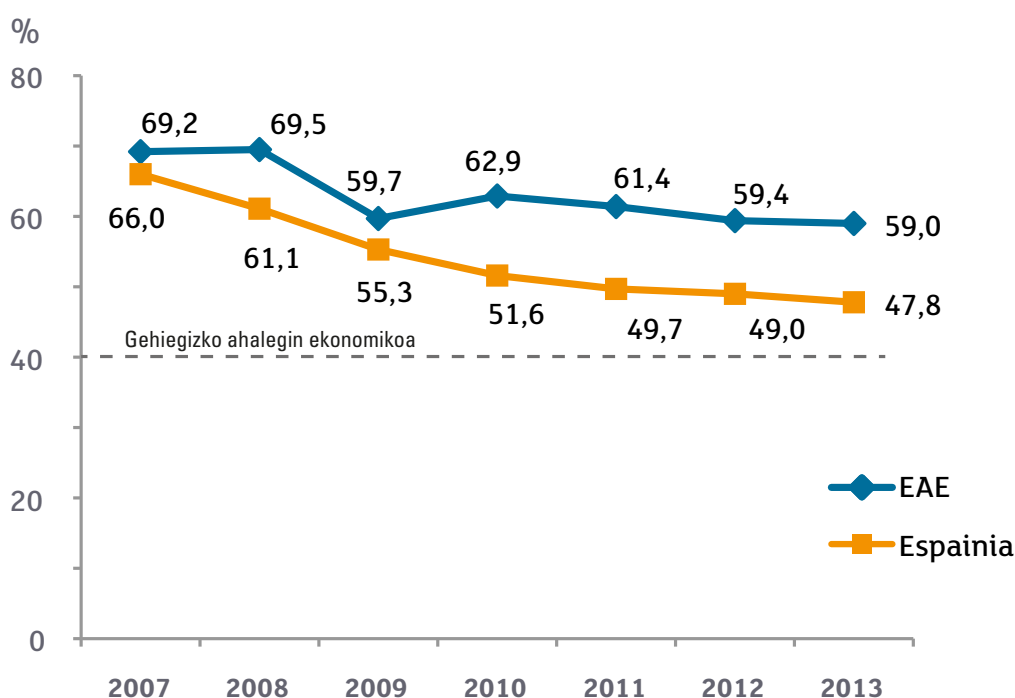
ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIKIRUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK			
7. Etxebizitza librea alokatzaren kostua			%59
8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria			420 €
9. Merkatuko alokairu- errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea			405 €
10. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko azalera onargarria			38 m ²

7. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEAREN KOSTUA

DEFINIZIOA:

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

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



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKAIRUAN HARTZEAREN KOSTUA
 EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (%/soldata garbia).
 2007-2013 aldiko bilakaera

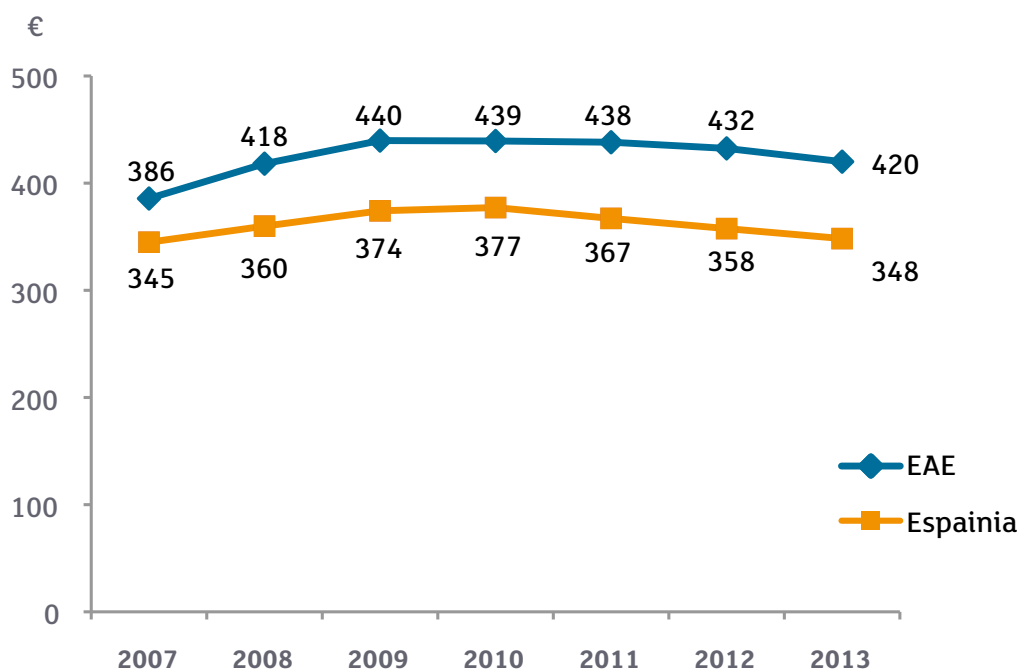
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	%69,2	%71,5	%69,2	%69,2	%66,0
2008	%69,5	%64,9	%76,9	%70,6	%61,1
2009	%59,7	%57,7	%63,3	%61,1	%55,3
2010	%62,9	%57,1	%67,7	%64,1	%51,6
2011	%61,4	%57,5	%67,1	%61,4	%49,7
2012	%59,4	%55,4	%60,2	%61,0	%49,0
2013	%59,0	%53,7	%57,9	%60,9	%47,8
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	%78,3	%80,8	%78,2	%77,2	%74,1
2008	%77,6	%72,5	%85,9	%78,9	%66,5
2009	%65,6	%63,4	%69,6	%67,1	%59,9
2010	%69,4	%63,0	%74,6	%70,7	%56,2
2011	%70,0	%65,6	%76,5	%70,0	%54,0
2012	%66,8	%62,4	%67,7	%68,7	%54,2
2013	%65,2	%59,4	%64,0	%67,3	%51,7
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	%62,0	%63,4	%62,0	%61,4	%61,4
2008	%63,2	%59,0	%70,6	%64,2	%56,2
2009	%54,9	%53,0	%58,2	%56,1	%51,0
2010	%57,3	%52,0	%62,9	%58,4	%47,9
2011	%55,4	%51,9	%60,6	%55,5	%45,1
2012	%53,7	%50,1	%54,4	%55,2	%44,3
2013	%53,9	%49,1	%52,9	%55,6	%43,1
18-24 URTE					
2007	%88,4	%88,9	%88,3	%86,1	%85,3
2008	%93,1	%86,9	%102,9	%94,6	%79,8
2009	%85,8	%82,9	%91,0	%87,8	%76,4
2010	%87,5	%78,3	%94,1	%87,8	%70,9
2011	%108,4	%101,6	%118,5	%108,4	%85,8
2012	%105,8	%95,9	%107,2	%105,6	%82,8
2013	%100,5	%91,6	%98,7	%103,8	%78,5
25-29 URTE					
2007	%68,7	%70,9	%68,6	%68,7	%66,7
2008	%71,2	%66,5	%78,7	%72,3	%62,0
2009	%62,6	%59,9	%66,4	%63,4	%55,9
2010	%66,2	%60,1	%71,2	%67,4	%54,0
2011	%66,5	%62,3	%72,7	%66,5	%51,5
2012	%63,9	%59,6	%64,7	%65,6	%50,5
2013	%60,7	%55,3	%59,6	%62,7	%47,9
30-34 URTE					
2007	%59,1	%61,0	%59,1	%59,1	%58,0
2008	%61,0	%57,0	%67,5	%62,0	%53,4
2009	%53,7	%51,0	%57,0	%53,9	%48,4
2010	%56,0	%50,8	%60,2	%57,0	%45,4
2011	%55,6	%52,1	%60,8	%55,6	%43,5
2012	%52,9	%49,4	%53,6	%54,4	%42,0
2013	%50,3	%45,8	%49,4	%51,9	%39,8

8. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIA

DEFINIZIOA:

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

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



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ETXEBIZITZA LIBRE BATEN GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIA
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (euro hileko).
2007-2013 aldiko bilakaera

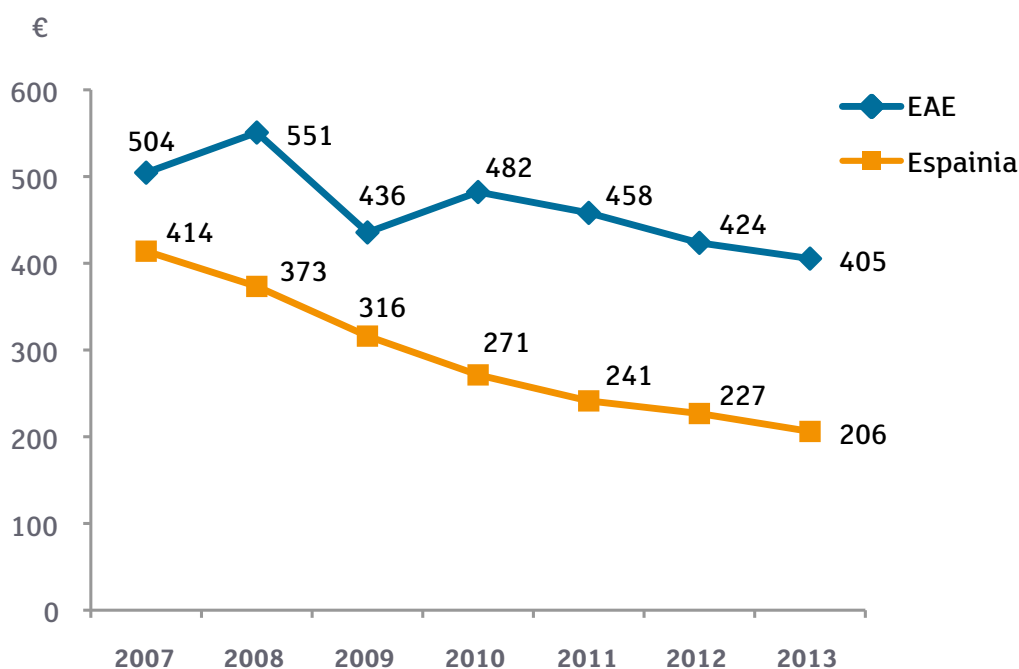
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	386	381	391	379	345
2008	418	414	424	411	360
2009	440	435	446	433	374
2010	439	435	445	432	377
2011	438	433	444	431	367
2012	432	428	438	425	358
2013	420	415	426	413	348
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	341	338	346	340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

9. MERKATUKO ALOKAIKU-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 batek, alokairua bere hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe ordaintzeko, etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren artean.

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



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

**MERKATUKO ERRENTAREN ETA GAZTE BATEK ETXEBIZITZA ALOKATZEKO
GEHIENEN ERRENTA ONARGARRIAREN ARTEKO ALDEA**
EAE, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (euro hileko).
2007-2013 aldiko bilakaera

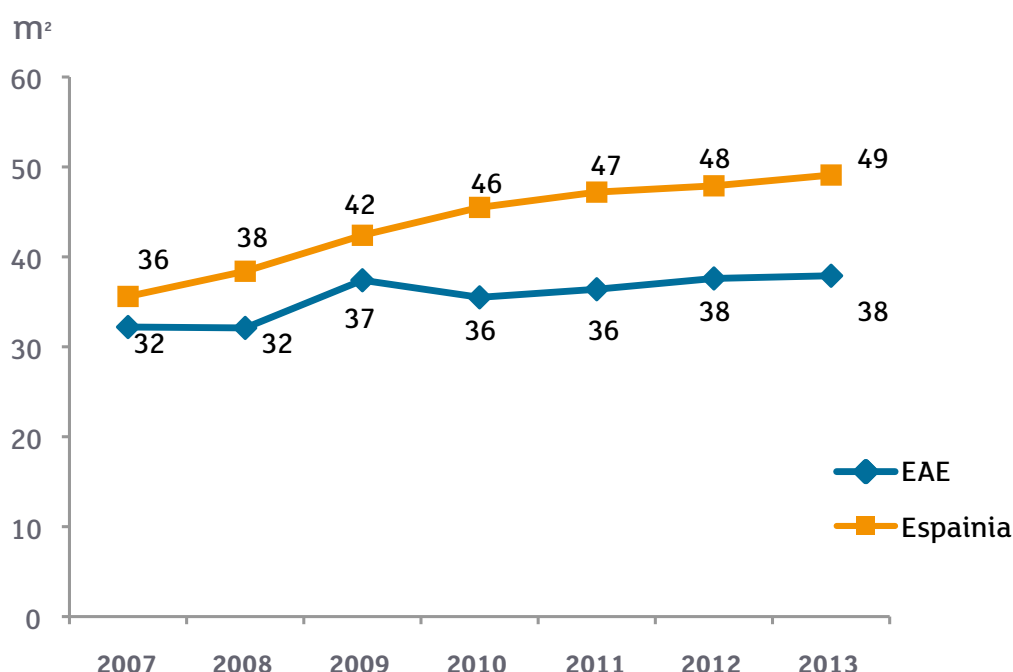
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	504	527	511	496	414
2008	551	481	663	557	373
2009	436	402	495	448	316
2010	482	393	560	491	271
2011	458	397	550	451	241
2012	424	363	441	440	227
2013	405	328	396	426	206
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	549	571	556	535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

10. ETXEBIZITZA LIBREA ALOKATZEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIA

DEFINIZIOA:

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek, alokairu-errenta ordaintzeko bere hileko soldataren % 30 baino gehiago erabili gabe, aloka lezakeen gehieneko azalera eraikia, metro karratuetan.

18-34 urte bitarteko gazte soldatadun batek etxebizitza alokatzeko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera EAEn eta Espainian (m²-tan)



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria:

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

ETXEBIZITZA LIBRE BAT ALOKATZEKO GEHIENEN AZALERA ONARGARRIA
 EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (m²-tan).
 2007-2013 aldiko bilakaera

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
GUZTIRA 18-34 URTE					
2007	32,2	32,0	32,0	32,2	35,6
2008	32,1	35,2	28,8	31,6	38,4
2009	37,4	39,6	34,9	36,5	42,4
2010	35,5	40,0	32,7	34,8	45,5
2011	36,4	39,8	32,9	36,3	47,2
2012	37,6	41,3	36,7	36,5	47,9
2013	37,9	42,6	38,2	36,6	49,1
EMAKUMEAK 18-34 URTE					
2007	28,5	28,3	28,3	28,9	31,7
2008	28,8	31,6	25,7	28,3	35,3
2009	34,0	36,1	31,8	33,2	39,2
2010	32,2	36,3	29,6	31,5	41,8
2011	31,9	34,9	28,9	31,8	43,4
2012	33,4	36,7	32,6	32,5	43,3
2013	34,2	38,5	34,5	33,1	45,4
GIZONAK 18-34 URTE					
2007	36,0	36,1	35,7	36,3	38,2
2008	35,3	38,8	31,3	34,7	41,8
2009	40,7	43,1	38,0	39,7	46,1
2010	39,0	44,0	35,1	38,2	49,0
2011	40,3	44,0	36,5	40,2	52,0
2012	41,6	45,7	40,6	40,4	53,0
2013	41,5	46,6	41,8	40,1	54,4
18-24 URTE					
2007	25,3	25,7	25,0	25,9	27,5
2008	24,0	26,3	21,5	23,6	29,4
2009	26,0	27,6	24,3	25,4	30,7
2010	25,5	29,2	23,5	25,4	33,1
2011	20,6	22,5	18,7	20,6	27,4
2012	21,1	23,9	20,6	21,1	28,3
2013	22,2	25,0	22,4	21,5	29,9
25-29 URTE					
2007	32,5	32,3	32,2	32,5	35,2
2008	31,4	34,4	28,1	30,8	37,9
2009	35,7	38,2	33,3	35,2	42,0
2010	33,7	38,1	31,1	33,1	43,5
2011	33,6	36,7	30,4	33,5	45,6
2012	35,0	38,4	34,2	34,0	46,5
2013	36,8	41,4	37,1	35,6	49,0
30-34 URTE					
2007	37,8	37,5	37,4	37,7	40,5
2008	36,6	40,1	32,8	35,9	43,9
2009	41,6	44,9	38,8	41,3	48,5
2010	39,9	45,0	36,7	39,1	51,6
2011	40,2	43,9	36,4	40,1	54,0
2012	42,2	46,3	41,2	41,0	55,9
2013	44,4	49,9	44,8	42,9	59,0

EMAITZA ESANGURATSUENAK

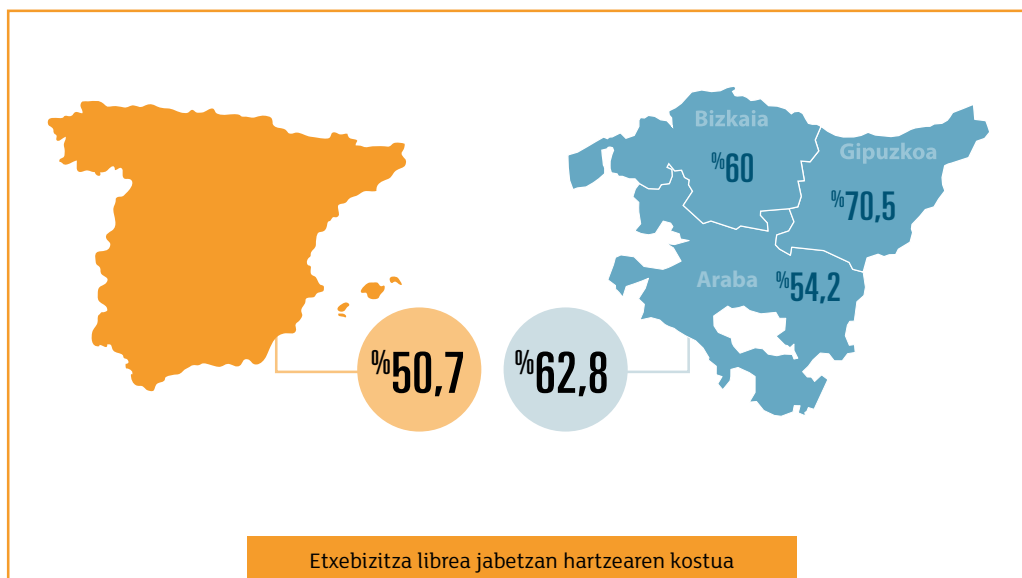


EMAITZA ESANGURATSUENAK

Txosten honetan etxebizitza librea eskuratzeko kostuak Euskadin izandako bilakaera azaltzen da eta Estatuko batez bestekoarekin erkatzen. Eskuratzeko-kostua adierazteko 10 adierazle sintetiko erabili dira, zeinek erlazioan jartzen baitute, alde batetik, 18-34 urte bitarteko pertsonen hileko batez besteko soldata garbia, eta, bestetik, eskritura egin-dako etxebizitza libreen salneurria eta hipotekaren finantzazio-kostuak (jabetzan hartze-ko etxebizitzaren kasuan) edo merkatu libreko batez besteko alokairu-errenta (alokairuan hartzeko etxebizitza bada).

Bere kabuz etxebizitza bat erosita emantzipatu nahi duen **gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren % 62,8 bideratu beharko luke hipotekaren lehen hile-rokoa ordaintzera**. Etxebizitza Araban erosiz gero, % 54,2 bideratu beharko luke; Bizkaian, % 60; eta Gipuzkoan emantzipatu nahi izanez gero, ordea, % 70,5.

EAn etxebizitza eskuratzeko kostua Espainia osoko batez bestekoaren gainetik dago (% 50,7 2013an); nahiz eta azken urteotan txikitu, bien arteko aldea 10 puntutik gorakoa da oraindik ere.



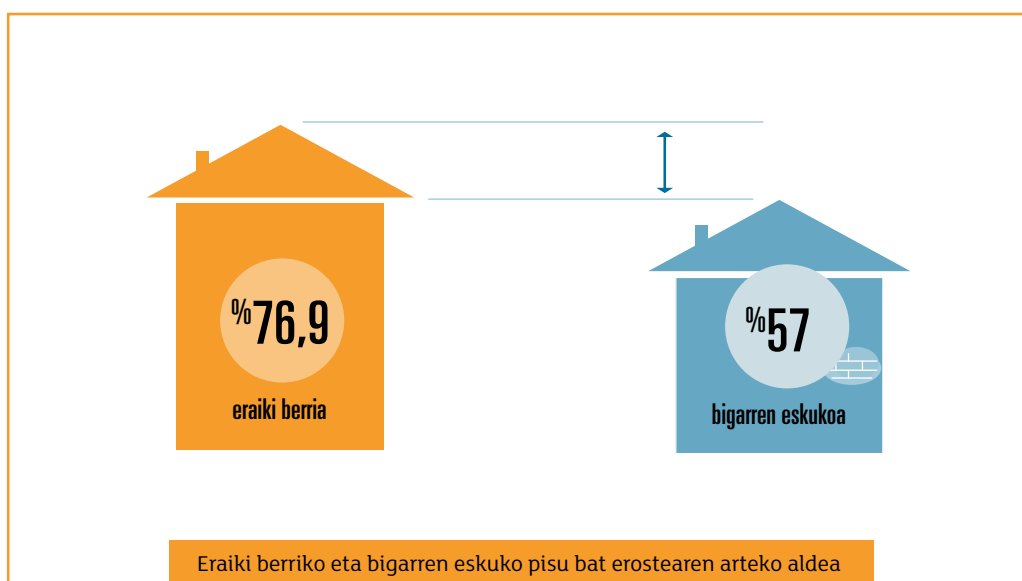
Etxebizitza jabetzan hartzearen kostua handiagoa da emakumeentzat, gizonena baino baxuagoa izan ohi da-eta haien soldata, bai eta, noski, adin-talde gazteagoentzat ere. Hala, 25 urtetik beherakoek beren soldata garbiaren % 100 baino gehiago bideratu beharko lukete bakarka etxebizitza bat jabetzan hartzeko.

2007-2013 denboraldian, etxebizitza bat erosteko egin beharreko ahalegin ekonomikoa arindu da, nagusiki, salneurrien eta interes-tipoen beherakaden eraginez; izan ere, soldatak oso egonkor mantendu dira aldi horretan. Soldatak, ekonomiaren orain-tsuko bilakaerarekin ageriko kontraesanean, egonkor mantendu izanak zera ematen du aditzera, lanpostuen suntsiketak hein handiago batean kaltetu dituela egonkortasun gu-txiagoko lan-egoera duten eta, ondorioz, soldata baxuagoak dituzten kolektiboak. Enple-guaren beherakada sektore guztietan homogeneoa izan balitz, segur aski, soldaten esta-tistikak erosahaltenaren galera jasoko luke.

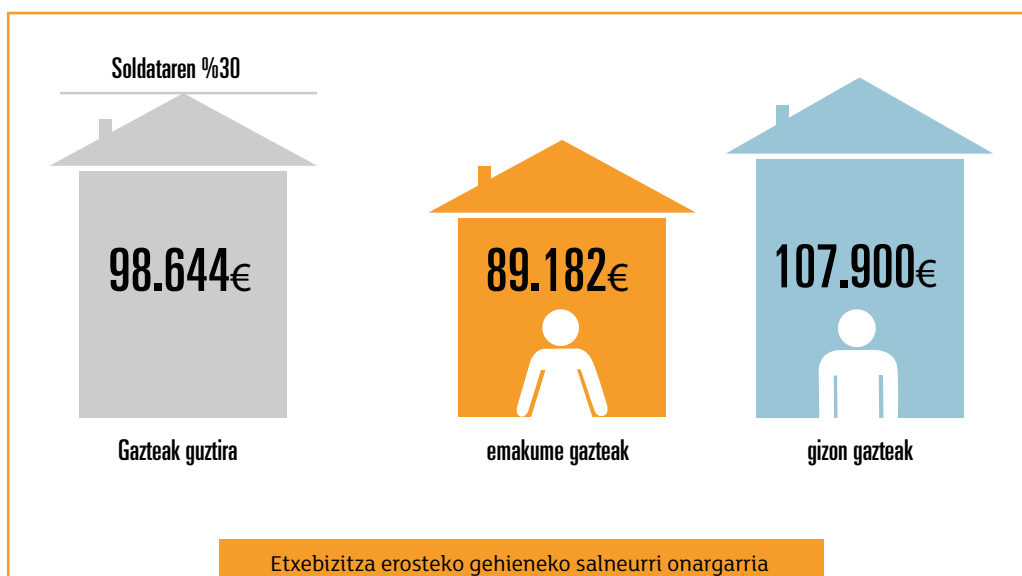
Nolanahi ere, eskuratzeko-kostua txikitu arren, ez da oraindik % 30eko atalasea lortu; hain zuzen, zorpetze aholkugarriaren gehieneko atalasetzat jotzen dena eta finantza-erakun-deek erabiltzen dutena erabakitzeko, beste faktore batzuen artean, hipoteka-mailegu bat

bideragarria ote den. Beraz, **gaur egungo finantzazio-baldintzetan bakarka eman-
tzipatu nahi duen gazte soldatadunek ez dute, oro har, etxebizitza librerik esku-
ratzerik.**

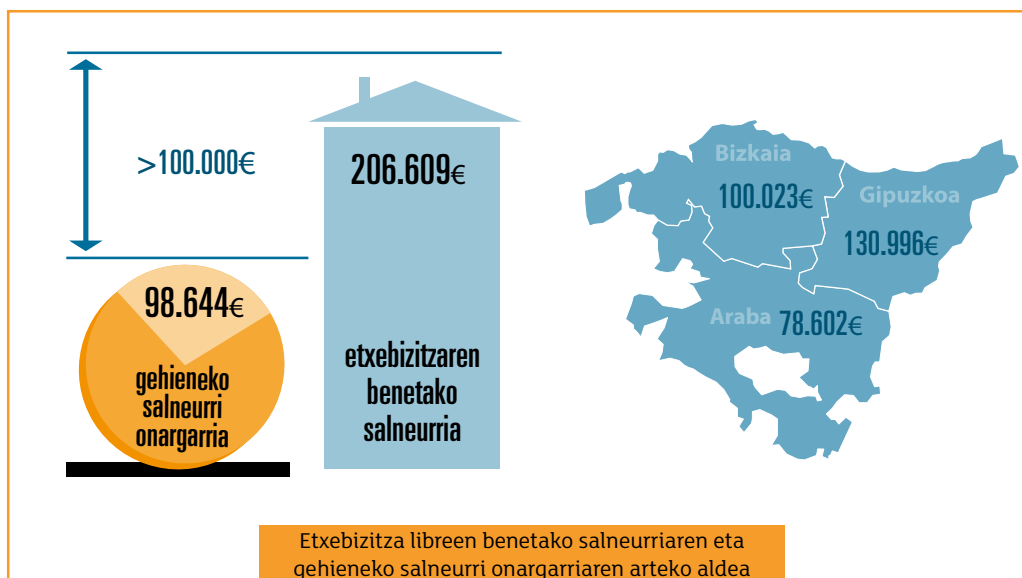
**Nabarmengarria da eraiki berriko edo bigarren eskuko pisu libre bat erostearen
arteko aldea.** Pisu berri bat erosteko, soldata garbiaren % 76,9 erabili beharko litzateke.
Hau da, bigarren eskuko pisu bat erosteko erabili beharrekoa baino 20 portzentaje-pun-
tu gehiago (% 57). Familia bakarreko etxebizitza (berria zein bigarren eskukoa) erosteko
egin beharreko gastua, bestalde, 18-34 urte bitarteko gazte baten batez besteko soldata-
ren % 92,4 suposatuko luke. Etxebizitzaren salneurrien azken urteotako beherakada naba-
riagoa izan da bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuan.



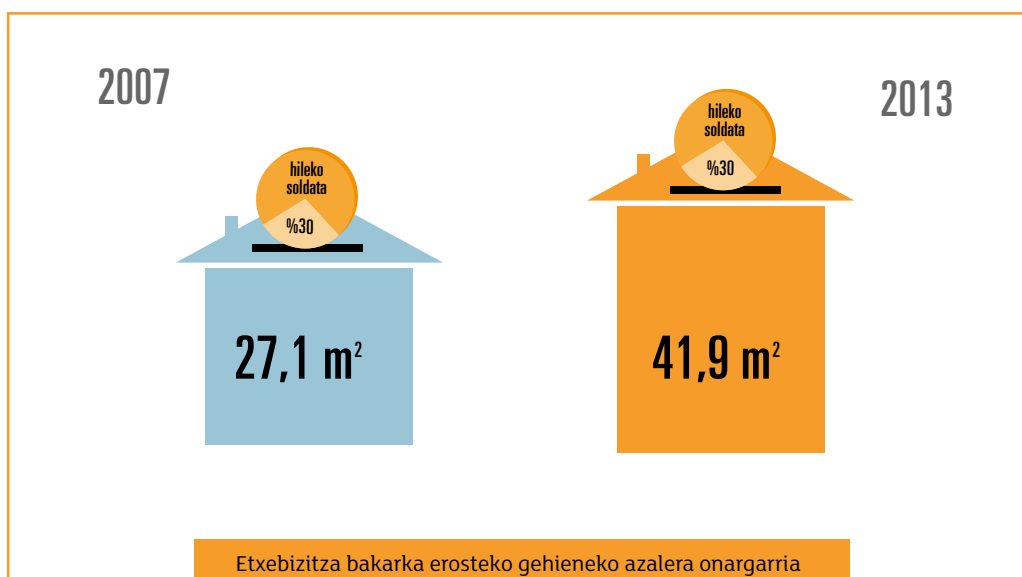
Aintzat harturik gazteen batez besteko soldata, eta kalkulaturik eskuratze-kostua —hau da, hipotekaren lehen hilerokoaren zenbatekoa— ezin dela hileko soldata garbiaren % 30 baino gehiago izan, orduan, **etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarria 98.644 €-koa da.** Gizon gazte batek ordaindu ahalko lukeen 107.990 €-ren aldean, **emakume gazteek 89.182 €-rainoko pisu bat eskuratu lezakete** soilik.



Alderatuz gero, gazte batek % 30eko atalasea (98.644 €) gainditu gabe egin lezakeen **gehieneko inbertsioa** eta etxebizitza libreen benetako prezioa (206.609 €), jabetzen gara 100.000 €-tik gorako aldea dagoela EAEn; hain zuzen ere, 107.965 €-koa. Deigarriak dira lurraldeen arteko diferentziak: Araban, 78.602 €-ko aldea dago etxebizitza libreen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren artean; Bizkaian, 100.023 €-koa; eta Gipuzkoan, 130.996 €-koa, etxebizitza garestiagoa denez azken lurralde horretan.



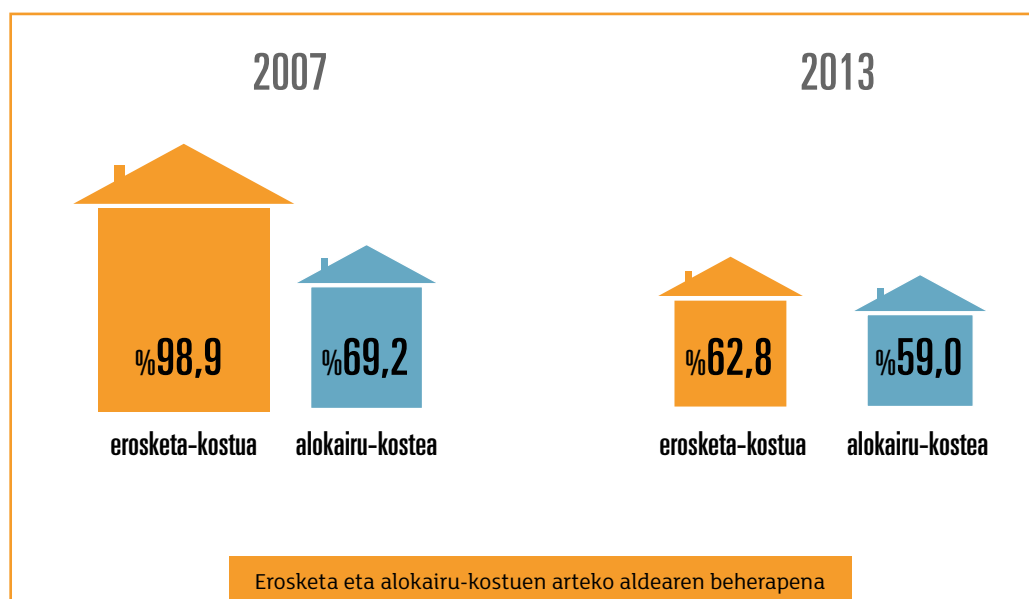
Aurreko adierazletik, zuzenean, **etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria** lor daiteke. Oso adierazle esanguratsua da: 2013an, gazte soldatadun batek, bere hileroko soldata garbiaren % 30 hipotekaren lehen kuota ordaintzeko erabilita, 41,9 m²-ko etxebizitza bat erosi zezakeen gehienez. 2007an, 27,1 m²-koa zen gehieneko azalera onargarria.



Soldataren % 30 baino gehiago horretara bideratu gabe etxebizitza erosi ahal izateko, Euskadin, 2013an, gazte batek batez besteko soldataren bikoitza baino gehiago irabazi beharko zukeen (% 116 gehiago). Datu altua bada ere, **etxebizitza librea erosteko behar diren gutxieneko diru-sarreraren adierazlea** nabarmenki hobetu da 2007az geroztik, soldata garbia baino % 238 gehiago irabazi behar zenetik.

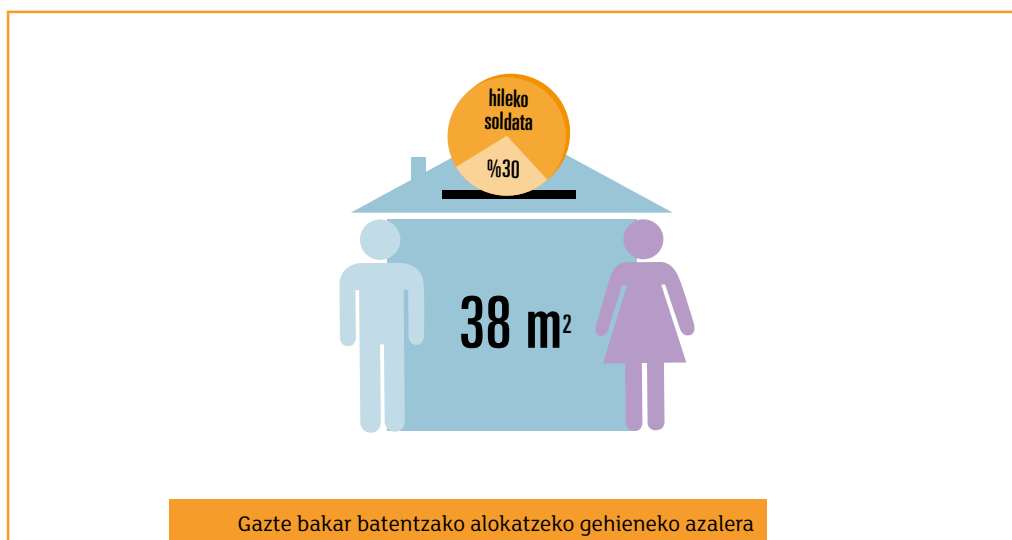
Bestalde, nahiz eta merkatu librean alokatzeak ez ekarri berekin arriskurik hipotekaren epe-luzeko konpromisoak sortutakoak bezalakorik, hautabide hori urrun dago bere kabuz emantzipatu nahi duen gaztearen eskura egotetik. Aintzat hartzen baditugu 18-34 urte bitarteko gazteen hileko batez besteko soldata eta Euskadiko etxebizitza libreen batez besteko alokairu errenta, 2013an, **alokairuko etxebizitza librea eskuratzeko kostua** % 59koa da: hau da, gazte soldatadun batek bere hileko soldata garbiaren ehuneko hori bideratu beharko zukeen alokairu-errenta ordaintzera. Espainia osorik hartuz gero, esku-ratze-kostua % 47,8koa zen.

Aztertutako urteetan zehar etxea eskuratzeko modu bien arteko aldeak txikitu dira: 2007an, etxebizitza jabetzan hartzearen kostuak 29,7 portzentaje-puntutan gainditzen zuen etxebizitza alokairuan hartzearena, gaur egun, ordea, 3,8 puntuko aldea dago. Erosketa- eta alokairu-kostuak Araban parekatu dira gehien; izan ere, puntu erdiko aldea besterik ez da bien artean. Alde handiena, berriz, Gipuzkoan ikus daiteke, non 9,6 portzentaje-puntu garestiagoa baita etxebizitza erostea, alokatzea baino.

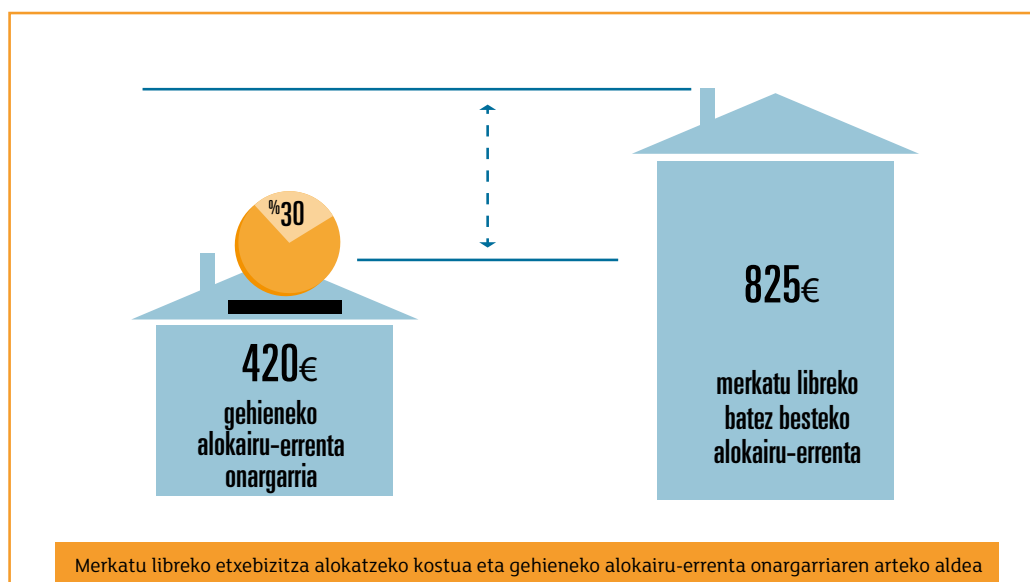


Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostuak 36 puntuko beherakada izan du 2007-2013 urteen artean; merkatu libreko etxebizitza bat alokatzeko kostua, aldiz, hamar puntu besterik ez da beheratu. Krisiaren eraginez, nabariki jaitsi dira salneurriak eta hipoteka-tipoak; alokairuen prezioak, ordea, ez dira hainbeste beheratu. Izan ere, gora egin du alokairuko pisuen eskariak, agidanez, kreditua eskuratzeko zailtasunak eta enpleguaren kolokatasunaren ondorioz hipoteka ezin ordaintzeko arriskua direla medio.

Hala, etxebizitza **alokatzeko gehieneko azalera** txikiagoa da etxebizitza erostekoa baino eta, alokairuen merkatu librean bakarka emantzipatu nahi izanez gero, gazte soldatadun batek 38 metro karratuko etxebizitza bat besterik ezin lezake ordaindu.



Gehieneko alokairu-errenta onargarria 420 €-koa da, hau da, alokairu bidez bakarka emantzipatu nahi duen gazte soldatadun batek 405 € gehiago beharko lituzke alokairuko etxebizitza libreen batez besteko preziora iritsi ahal izateko (825 € Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren arabera).



Emakumeek eta gazteenek agertzen dituzte etxebizitza eskuratzeko kostu altuenak eta, hortaz, baxuagoa da haien gehieneko alokairu-errenta onargarria eta txikiagoa haien gehieneko alokairu-azalera. Azkenik, lurraldeen arteko aldeak ez dira, alokairuari dagokionez, erosketa-kostuenak bezain nabariak. Dena dela, kostu baxuagoa agertzen du Arabak oraingoan ere (% 53,7); jarraian, Bizkaia dago (% 57,9) eta, ondoren, Gipuzkoa (% 60,9).

AZKEN GOGOETAK



Etxebizitza librea eskuratzea gazteen hileko batez besteko soldata garbiaren % 30 baino hainbat ere handiagoa da

Txosten honetan jasotako informazioa oinarri, ondorioztatzen da etxebizitza librea, dela jabetzan, dela alokairuan, eskuratzeak 18-34 urte bitarteko gazte soldatadun bati dakarkion kostua gazteen hileko batez besteko soldata garbiaren % 30 baino hainbat ere handiagoa dela; horixe izanik, izan ere, finantza-erakundeek berek hipoteka bat ematerakoan onargarritzat jotzen duten gehieneko zorpetze-muga. Are gehiago, % 40tik gorakoa ere bada: esparru europarrean, etxebizitza baldintza horietan eskuratzeak gehiegizko ahalegin ekonomikoa dakarrela eta, ondorioz, eskastasunera daramala jotzen da.

Lurralde historikoen arteko aldeak nabarmenak dira

Oso nabarmenak dira lurralde historikoen arteko aldeak. Etxebizitza librea, jabetzan zein alokairuan, eskuratze-ko kostuak Gipuzkoako lurraldean dira altuen. Ondoren, Bizkaia dago eta azkenik, Araba, kostu baxuenak agertzen dituena.

Euskadin eskuratze-kostuak handiagoak dira Estatuan baino

Estatuaren batez bestekoaren aldean, eskuratze-kostuak handiagoak dira Euskadin, bai jabetzari, eta baita alokairuari ere, dagokionez. Soldatak altuagoak izan arren, Euskadin etxebizitzaren salneurria beste autonomia-erki-degoetan baino garestiagoa denez, emantzipazio-kostuak ere altuagoak dira. Aldea nabarmenagoa da etxebizitzaren erosketen kasuan, baina agerikoa da alokairuko etxebizitzak eskuratzeko kostuetan, halaber.

Etxebizitza-emantzipazioaren kostua beherantz doa

Eskuratze-kostuen adierazleek bilakaera positiboa izan dute; izan ere, etxebizitza-emantzipazioaren kostuaren beheratze jarraitua erakusten dute. Beheratzea handiagoa izan da etxebizitza erosteko kostuan, alokatzekoan baino; nabariagoa ere Euskadin, Espainiako guztizkoaren aldean, erosketen kasuan, baina handiagoa Espainian alokairuen kasuan.

EAEko emantzipazio-tasak gora egin du

Etxebizitza librearen bilakaera positiboa izan arren, gehiengoaren ahalbidetatik kanpo dago oraindik. EAEko emantzipazio-tasek, alabaina, bilakaera positiboa agertu dute azken urteotan, gorabeherekin bada ere: 2007an % 40,9koa bazen, 2013an % 43,5koa². Nola azal daiteke hazkunde hori? Hasteko, gazte gehienak bikotekidearekin emantzipatzen dira (% 70,4)³ eta, beraz, kasu askotan errenta handiagoa dute eskuragarri. Horrez gain, beste faktore batek ere lagundu du krisialdian zehar gazteen emantzipazioa hobetzen edo mantentzen: hain zuzen, etxebizitza babestuak.

2. Emantzipazio-tasak guk geuk prestatu ditugu Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Biztanleria Aktiboaren Inkestako (BAI) datuak erabiliz. Datuak argitalpen honetako I. Eranskinean kontsultatu daitezke.

3. Gazteen Euskal Behatokia, 2013.

**Etxebizitza babestuak
oso eragin onuragarria
izan du**

“Etxebizitzaren politikak ebaluatzeko 2012ko txostenak”
“aditzera ematen duenez, nahiz eta 2008an hasi zen higiezinaren krisiak testuinguru zaila eratu, Euskadin ekoizpen-erritmo jarraitua mantentzea lortu zen, hain zuzen, etxebizitza babestuaren aldeko apustu publikoa dela kausa, eta etxebizitza babestuen salerosketa egonkor mantendu zen 2007 eta 2012 urteen artean. Zalantzarik gabe, horri esker lortu du hainbat gaztek etxebizitza eskuratzea.

Hala, etxebizitza babestuek emantzipazioaren gain izandako eraginak argitzen du EAEko eta Estatuko batez bestekoaren arteko aldeak txikitu izana, harik eta emantzipazio-tasa antz-antzekoak izatera iritsi arte, nahiz eta etxebizitza librearen kostua baxuagoa izan Estatuaren gainontzekoan.

Euskadin, 2007-2013 urteen artean eskritura egindako pisuen guztizkoaren % 18,5 ziren pisu babestuak, Estatu osoan eskrituratutako pisuen guztizkoaren % 10,2ren aldean.

Lurraldeka aztertuz gero, ohartzen gara etxebizitza babestuak presentzia indartsua duela Araban (salerosketen guztizkoaren % 45), eta ahulagoa Gipuzkoan (% 14,3) eta Bizkaian (% 10,8).

Etxebizitza babestuaren garrantzi handiagoarekin bat etorritik, altuagoak dira gazteen emantzipazio-tasak Araban 2013an (% 46,8), Gipuzkoan (% 45,3) eta Bizkaian (% 41,5) baino.

Datu horiek ikusirik, argi dirudi etxebizitza-politika publikoak mantentzearen mendean dagoela gazteriak merkatu libreko eskuratze-kostuei —hau da, gehienen ahalbideetatik kanpo dagoen gastu bati— aurre egin behar ez izatea.

4. Etxebizitza-politikak ebaluatzeko txostena, 2012. Etxebizitzaren Euskal Behatokia, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eskuragarri <https://euskadi.net/informacion/informe-de-evaluacion-de-politiccas-de-vivienda-2012/r41-ovad03/es/> helbidean [2014ko irailaren 25ean kontsultatua]

I. ERANSKINA

ADIERAZLEAK LORTZEKO ERABILITAKO DATUAK



1. 18-34 URTE BITARTEKO GAZTEEN HILEKO BATEZ BESTEKO SOLDATA GARBIA

EAEn eta EAeko lurralde historikoetan eta Espainian (euroak).
2007-2013 aldiko bilakaera

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

Iturria: guk geuk egina, Estatistika Institutu Nazionalaren Lan Kostuaren Hiruhileroko Inkestako, Soldaten Egiturari buruzko Inkestako eta Bizi-baldintzei buruzko Inkestako datuak erabiliz.

2. HIPOTEKEN INTERES-TIPOAK ETA AMORTIZAZIO-EPEAK

2007-2013 aldiko bilakaera

URTEAK	Hipoteka-maileguen interes-tipoak	Etxebizitza erosteko kontrataturako hipoteka- kreditu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteetan)
2007	%5,24	336
2008	5,%86	321
2009	%3,44	292
2010	%2,77	301
2011	%3,38	297
2012	%3,42	279
2013	%3,35	267

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

3. ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO SALNEURRIA m²-KO

EAEn, EAEko lurralde historikoetan eta Espainian (euro/metro karratu eraikiko)

2007-2013 aldiko bilakaera

ETXEBIZITZA LIBREEN GUZTIZKOA (PISUAK ETA FAMILIA BAKARREKOAK)*					
URTEAK	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

* Balioa zenbatesteko, pisu libreen batez besteko salneurriaren eta familia bakarreko etxebizitzaren guztizko arteko diferentzia, higiezin-kopuruaren arabera haztatua, hartu da oinarri.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

PISU LIBREEN GUZTIZKOA (BERRIAK ETA BIGARREN ESKUKOAK)					
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	3.196	2.644	3.272	3.306	2.095
2008	3.089	2.601	3.125	3.266	2.068
2009	2.838	2.147	2.932	3.068	1.966
2010	2.942	2.013	3.043	3.287	1.925
2011	2.836	2.114	3.002	2.931	1.766
2012	2.572	2.073	2.624	2.758	1.495
2013	2.404	1.839	2.333	2.738	1.365

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

ERAIKI BERRIKO PISU LIBREAK					
URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba*	Bizkaia*	Gipuzkoa*	
2007	3.147	2.569	3.217	3.312	2.050
2008	3.085	2.713	3.064	3.307	2.079
2009	2.919	2.058	2.946	3.359	2.032
2010	2.866	1.888	2.976	3.707	1.988
2011	3.052	2.191	3.378	3.167	1.982
2012	2.843	2.383	2.833	3.113	1.741
2013	2.928	2.373	2.629	3.351	1.624

*Balioa zenbatesteko, pisuen batez besteko salneurriaren eta bigarren eskuko pisuen batez besteko salneurriaren arteko diferentzia, higiezin-kopuruaren arabera haztatua, hartu da oinarri.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

BIGARREN ESKUKO PISU LIBREAK

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	3.221	2.688	3.298	3.302	2.135
2008	3.093	2.488	3.168	3.228	2.053
2009	2.783	2.237	2.922	2.817	1.905
2010	2.978	2.167	3.068	3.101	1.889
2011	2.730	2.053	2.844	2.800	1.673
2012	2.431	1.812	2.524	2.541	1.407
2013	2.254	1.660	2.237	2.524	1.316

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZEN GUZTIZKOA (BERRIAK ETA BIGARREN ESKUKOAK)

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	2.084	1.662	2.263	2.496	1.403
2008	2.020	1.453	2.693	2.063	1.359
2009	1.977	1.379	2.521	2.327	1.281
2010	1.764	1.134	2.140	1.960	1.234
2011	1.621	1.153	2.033	1.620	1.147
2012	1.706	1.459	1.694	2.062	1.088
2013	1.405	938	1.630	1.619	1.045

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

4. ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO SALNEURRI OSOA

EAEEn eta EAeko lurralde historikoetan eta Espainian (euroak).

2007-2013 aldiko bilakaera

ETXEBIZITZA LIBREEN GUZTIZKOA (PISUAK ETA FAMILIA BAKARREKOAK)*

URTEAK	PAÍS VASCO				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	206.609	176.170	200.020	228.052	138.326

*Balioa zenbatesteko, pisu libreen batez besteko salneurriaren eta familia bakarreko etxebizitzaren salneurrien arteko diferentzia, higiezin-kopuruaren arabera haztatua, hartu da oinarri.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

PISU LIBREEN GUZTIZKOA (BERRIAK ETA BIGARREN ESKUKOAK)

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	270.394	246.176	268.696	281.622	180.615
2008	260.415	239.943	257.767	273.116	180.525
2009	239.267	195.006	238.566	261.568	175.882
2010	242.537	176.232	246.044	270.799	175.266
2011	243.468	195.274	249.521	255.202	160.500
2012	216.761	194.186	217.489	226.012	140.122
2013	201.413	165.992	194.545	224.208	126.925

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

ERAIKI BERRIKO PISU LIBREAK

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

* Balioa zenbatesteko, pisuen batez besteko salneurriaren eta bigarren eskuko pisuen batez besteko salneurriaren arteko diferentzia, higiezin-kopuruaren arabera haztatua, hartu da oinarri.

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

BIGARREN ESKUKO PISU LIBREAK

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	258.332	240.709	258.951	263.633	178.847
2008	247.630	223.743	247.503	257.148	176.962
2009	227.255	205.656	229.867	231.751	169.145
2010	239.607	191.799	241.441	251.296	171.332
2011	224.216	179.302	230.749	229.432	151.943
2012	197.883	162.072	202.082	204.666	130.781
2013	187.303	149.920	184.630	205.074	121.443

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZEN GUZTIZKOA (BERRIAK ETA BIGARREN ESKUKOAK)

URTEAK	EAE				ESPAINIA
	GUZTIRA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	
2007	431.320	341.235	430.263	616.628	225.616
2008	339.535	231.550	438.529	392.818	222.910
2009	399.010	277.439	497.388	495.005	217.866
2010	401.698	286.310	445.816	468.444	214.229
2011	389.737	294.736	403.883	499.059	199.110
2012	361.687	303.437	344.408	491.847	191.196
2013	303.896	273.336	308.020	325.633	183.770

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

5. ETXEBIZITZA LIBREAREN BATEZ BESTEKO ALOKAIRU-ERRENTA

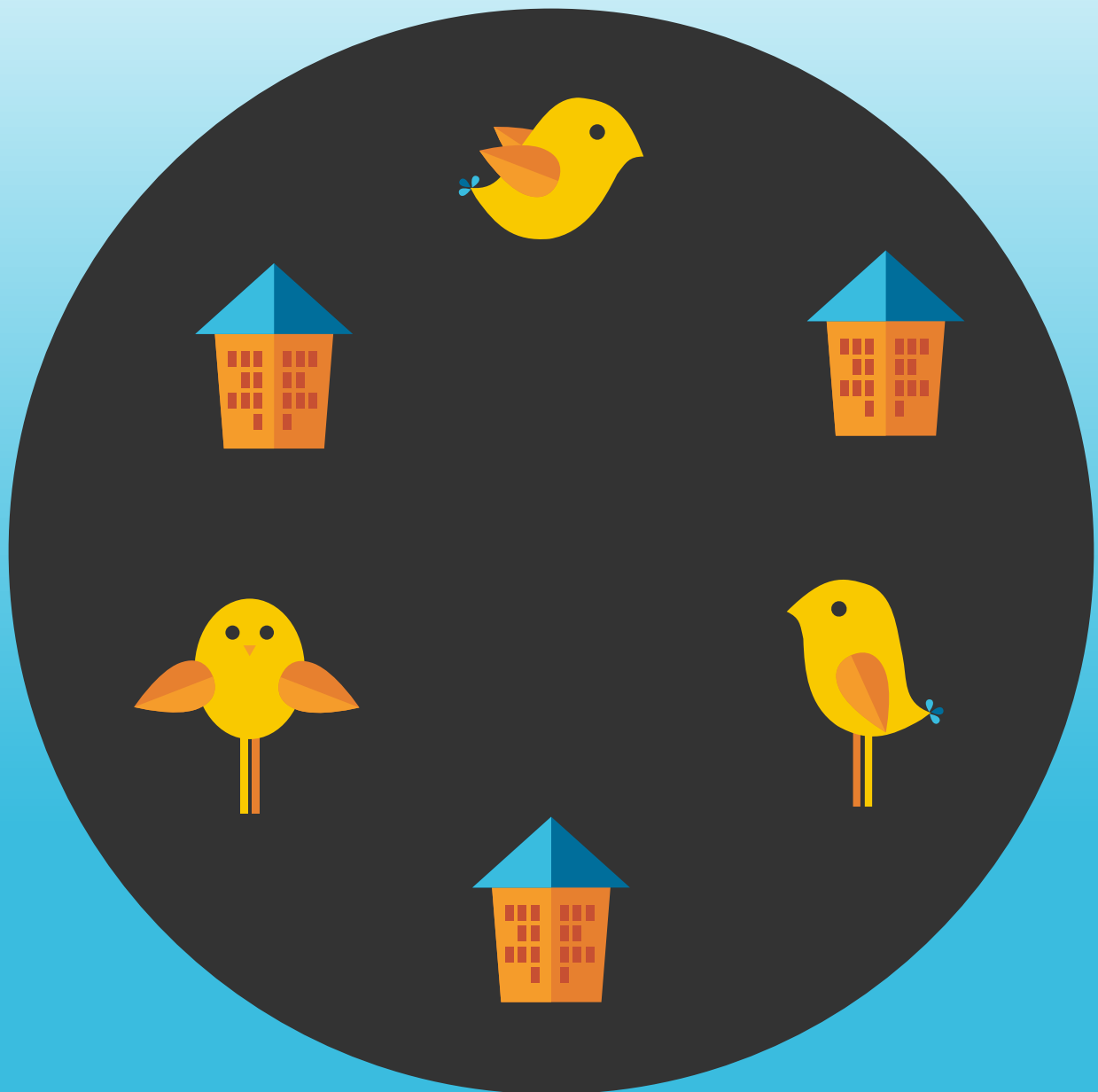
EAEN ETA EAEKO LURRALDE HISTORIKOETAN ETA ESPAINIAN (EUROTAN).
2007-2013 aldiko bilakaera

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena, eta guk geuk egina Fotocasa.es higiezin atariko *Espainiako alokairuko etxebizitzaren txosten*-eko datuak erabiliz.

II.ERANSKINA

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK



1.EMANTZIPAZIO-TASAK

EAEn eta EAeko lurralde historikoetan eta Espainian
2007-2013 aldiko bilakaera

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

* Laginaren tamainak ez du aukerarik ematen lurralde historikoaren eta sexuaren aldaiekin guruztabulatzeko

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

2. NOTARIO AURREAN EGINDAKO SALEROSKETA-ESKRITURAK: ETXEBIZITZA LIBREAK ETA BABESTUAK

EAEn eta EAEko lurralde historikoetan eta Espainian.
2007-2013 aldiko bilakaera

URTEAK	Eskritura egindako etxebizitzak, guztira*	Pisuak guztira	Pisu libreak	Pisu babestuak	Pisu babestuen %a /pisuak guztira	EAEko pisu babestu guztiekiko %a
EAE						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100,0
2008	21.382	20.043	16.274	3.769	18,8	100,0
2009	18.285	17.551	14.279	3.272	18,6	100,0
2010	24.019	23.248	19.186	4.062	17,5	100,0
2011	18.793	18.103	13.995	4.108	22,7	100,0
2012	15.398	14.854	11.302	3.552	23,9	100,0
2013	10.948	10.466	9.026	1.440	13,8	100,0
2007-2013	136.007	130.098	106.037	24.061	18,5	100,0
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	1.747	1.630	1.117	513	31,5	35,6
2007-2013	27.162	25.129	13.817	11.312	45,0	47,0
Bizkaia						
2007	14.182	13.575	12.105	1.470	10,8	38,1
2008	10.785	10.313	9.097	1.216	11,8	32,3
2009	8.725	8.423	7.599	824	9,8	25,2
2010	11.883	11.483	10.550	933	8,1	23,0
2011	9.139	8.784	7.649	1.135	12,9	27,6
2012	7.023	6.763	5.810	953	14,1	26,8
2013	5.516	5.272	4.813	459	8,7	31,9
2007-2013	67.253	64.613	57.623	6.990	10,8	29,1
Gipuzkoa						
2007	8.322	8.074	7.404	670	8,3	17,4
2008	6.473	6.139	5.107	1.032	16,8	27,4
2009	5.663	5.533	4.700	833	15,1	25,5
2010	6.414	6.261	5.855	406	6,5	10,0
2011	6.145	6.011	4.550	1.461	24,3	35,6
2012	4.890	4.774	3.885	889	18,6	25,0
2013	3.686	3.564	3.097	467	13,1	32,4
2007-2013	41.593	40.356	34.598	5.758	14,3	23,9
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	303.340	245.283	231.410	13.873	5,7	—
2007-2013	3.410.017	2.754.712	2.474.106	280.606	10,2	—

*Eskritura egindako salerosketen guztizkoak barne hartzen ditu bai pisuak eta bai familia bakarreko etxebizitzak. Azkenotan ezin da etxebizitza libre eta babestuen artean bereizi, beraz, etxebizitza babestuen ehunekoa kalkulatzeko, eskritura egindako pisuen kopurua hartu da oinarri.

III.ERANSKINA

METODOLOGIA-OHARRAK



Azterlanaren gorputza, nagusiki, Euskadiko gazteek etxebizitzaren merkatura sartzeko dituzten ahalbide ekonomikoen azkenaldiko bilakaerari buruzko adierazleak eta EAEko eta Espainiako adierazleen arteko eraketak osatzen dute. Baina, aurretik nabarmendu bezala, beharrezkoa da aurretiazko metodologia-lan bat gauzatzea: iturri desberdinak uztartu behar dira neurrirako esplorazioak eginez, teoria- eta metodologia-arloko zenbait erabaki hartuz, horrela, adierazleak finkatzeko datuak lortzeko.

18-34 urte bitarteko gazteen hileko batez besteko soldata garbiari buruzko datua, funtsean, zenbatespen bat da, ezin baita datu hori zuzenean lortu inolako estatistika-eragiketa ofizialetik. Etxebizitza hipoteka bidez erostearen kostuak zenbatesteko, honako datu hauek uztartu dira: Espainiako Bankuarenak, interes-tipoei buruzkoak; Erregistratzaileen Elkartuarenak, hipoteken batez besteko iraupenari buruzkoak; eta notario aurrean erregistratutako etxebizitza-saleroketetan jasotako prezioak.

Jarraian erabilitako iturriak eta datuak zehaztuko dira.

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.

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

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

Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta – Etxebizitzaren Euskal Behatokia

DATUA: alokairuko etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta Euskadin.

Oharrak: etxebizitzak eskaintzen dituzten sustatzaileei (bost etxebizitzatik gorako sustapenak) eta higiezinaren jabetza-agenteei egindako inkesten emaitzak.

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 ohi-ko etxebizitzetarako jasotako azalera aplikatu da (78,23 metro Espainia osorako).

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.

Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa

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

Oharrak: oraindik ez denez 2013ko urtekaria argitaratu, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren hiruhilabetekariaren 2013ko lau zenbakien batez bestekoa erabili da urte horretarako.

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. Lurraldearen arabera soldata-diferentziak 2010eko Soldata Egiturari buruzko Inkestatik lortu dira (ikus hurrengo idazpurua).

Soldaten Egiturari buruzko Inkesta (SEI) – Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

DATUA: soldata-kostua, guztira

Oharrak: SEIak aukera ematen du adinaren eta sexuaren arabera xehatzeko LKHEko batez besteko soldata. SEIa lau urtez behingo inkesta oso batek (azkenekoa 2010ekoa) eta tarteko urteei dagozkien urteroko inkestek osatzen dute, zeinek zenbatespenak egiten baitituzte, Gizarte Segurantzako Afiliazio Fitxategi

Nagusia, PFEZaren 190 Ereduko aitorpenak eta Lan Kostuei buruzko Hiruhileroko Estatistika oinarri harturik. Urteko soldata gordinen adinaren eta sexuaren arabera dauden diferentziak, SEIkoak, LKHEko soldata-kostuaren guztizkoari aplikatzen zaizkio.

Oraindik ez dagoenez eskuragarri 2013ko argitalpena, 2012ko balio berak erabili dira.

Autonomia-mailan, EINek 25 urtetik beherakoen eta 25-34 urte bitartekoekin adin-taldeetarako besterik ez ditu xehatzen datuak (estatistikoki esanguratsuak direnean). Kalkulatzeko Euskadin eta hiru lurralde historikoetan 18-24 urte-arte-ko, 25-29 urteko eta 30-34 urteko kolektiboak dagozkien balioak, Espainia oso-rako ezarritako parametro berak hartu dira.

18-34 urte bitarteko gazteen guztizkoaren batez besteko soldata kalkulatzeko, hiru adin-tarteetan (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 abiltz.

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

DATUA: soldata gordinen soldata garbi bihurtzeko ereduak.

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 gordinen" jasotzen da, beti elkarriketaren aurreko urteari dagokiona.

Errenta monetario edo kuasimonetarioa LKHEko soldata-kostuaren kontzeptuaren antzekoa da oso: enplegu-eremuak soldatapekoen ordaindu beharreko sarien aldagai monetarioari egiten dio erreferentzia. Barne hartzen du soldatapekoak (edo enplegatzaileak, haren izenean) gizarte-aseguruen sistemei nahiz agintaritzak fiskalei ordaindu beharreko gizarte-kotizazio eta errenta-gaineko zerga guztien balioa⁵. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean (2007-2013), errenta gordinen eta garbiaren arteko aldea kalkulatu, eta errenta monetario garbiaren edo kuasimonetario gordinen deziletan banatzen da. Beraz, soldata gordinen soldata garbi bihurtzeko, soldata-tartearen arabera hamar bihurtzeko-koefizienteak daude eskuragarri.

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

5. Estatistika Institutu Nazionala. Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia. Madril: 2011, 46. or.

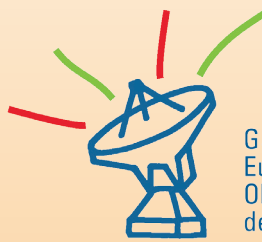
Eskuragarri http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf helbidean [2014ko abuztuaren 15ean kontsultatua].

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

DATUA: 18-34 urte bitarteko pertsona emantzipatuak.

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

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



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

www.gaztebehatokia.euskadi.eus



Diseinu eta maketazioa:
www.aranacomunicacion.com