

EL COSTE DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL EN EUSKADI 2016

Autor
Joffre López Oller

Coordinación
Observatorio Vasco de la Juventud



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

SUMARIO

INDICADORES DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA

BLOQUE I

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

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

BLOQUE II

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

7. Coste de acceso a la vivienda libre en alquiler
8. Renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre
9. Diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler
10. Incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre

BLOQUE III

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

11. Coste de acceso a un piso protegido en propiedad
12. Coste de acceso a un piso protegido en alquiler

RESULTADOS MÁS DESTACADOS

ANEXO I

DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

ANEXO II

OTROS DATOS DE CONTEXTO

ANEXO III

OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

INDICADORES DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA

El acceso a una vivienda es uno de los aspectos que definen el logro de la autonomía en la juventud. Sin embargo, el alto precio de los pisos y los bajos salarios que recibe la mayor parte de las personas jóvenes asalariadas hacen muy difícil su emancipación residencial.

Este es el cuarto año en que se elabora este informe. En esta ocasión se incorporan los datos correspondientes a 2016 para actualizar diez indicadores que reflejan el coste teórico de acceso a la vivienda libre en Euskadi y dos sobre el coste de acceso a la vivienda protegida. Estos últimos, el coste de acceso a un piso protegido en propiedad y en alquiler, complementan el estudio de las dificultades de la juventud para acceder a una vivienda, ofreciendo el contrapunto que suponen las políticas públicas de vivienda a esta situación.

10 indicadores de acceso a la vivienda libre

El coste de acceso a la vivienda se obtiene poniendo en relación los sueldos medios que cobran las personas jóvenes asalariadas de entre 18 y 34 años con el precio de las viviendas en el mercado libre en un año dado.

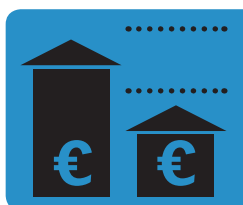


El **coste de acceso a la vivienda libre**, sea en propiedad o en alquiler, indica el esfuerzo económico que debería hacer una persona joven asalariada para hacer frente, en solitario, al pago de la primera cuota de la hipoteca o de la primera mensualidad de un alquiler a precio de mercado libre.

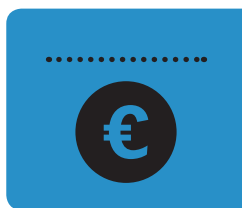
Se expresa como el porcentaje del sueldo neto que una persona joven asalariada necesita dedicar para el pago del primer vencimiento de una hipoteca suscrita por una vivienda tipo o, en el caso del alquiler, para el pago de la renta mensual media en el mercado libre. Para su construcción se ponen en relación los salarios netos medios de la juventud de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas libres adquiridas en el año considerado o las rentas medias de alquiler. Para el cálculo del coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.



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



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

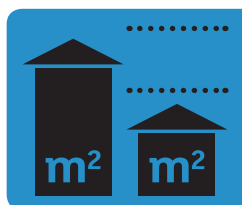


El **incremento necesario de los ingresos para la compra o el alquiler de una vivienda libre** expresa el porcentaje en el que debería aumentar el salario de una persona joven para permitirle financiar la compra o el alquiler de una vivienda destinando inicialmente el 30% de los ingresos disponibles.

Estos ocho indicadores sobre el coste de acceso a la vivienda libre, cuatro referidos a la compra y cuatro al alquiler, se complementan con dos más que se calculan únicamente para la vivienda en propiedad. Ambos hacen referencia a la superficie de la vivienda y no se obtienen en el caso del alquiler porque se desconoce, para cada uno de los años estudiados, el dato de la superficie de las viviendas que se alquilan.



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



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

2 indicadores de acceso a la vivienda protegida

La vivienda protegida, con un peso significativamente mayor en Euskadi que en el resto del Estado, constituye una oportunidad real de emancipación para la juventud asalariada. Las condiciones de los pisos protegidos se adaptan mejor a las necesidades y posibilidades de la juventud que tiene empleo lo que facilita su acceso a la vivienda.



El **coste de acceso a un piso protegido en propiedad** refleja la proporción del salario medio neto mensual que una persona joven asalariada debería destinar al pago de la primera cuota de la hipoteca.

El **coste de acceso a la vivienda protegida en alquiler** muestra el porcentaje que supone el pago del alquiler sobre el salario neto medio de la juventud.

Conviene recordar que resulta difícil construir indicadores de acceso a la vivienda protegida que permitan la comparación entre Euskadi y España, en parte por las diferencias en las normativas aplicables y en las condiciones de acceso (modalidad de regímenes y tipologías, condiciones de financiación, requisitos necesarios para optar a una vivienda protegida...), pero, sobre todo, por la ausencia de datos sobre vivienda protegida en España. En Euskadi, el Observatorio Vasco de la Vivienda cubre parcialmente estas lagunas¹, pero no existe una fuente similar para el conjunto de España que sirva de contrapunto.

Así pues, las cifras sobre la evolución de la accesibilidad económica a la vivienda protegida mediante compra o alquiler deben entenderse como un ejercicio de aproximación a una cuestión difícil que ha implicado la asunción de distintas hipótesis de trabajo, todas ellas explicitadas en el Anexo metodológico.

1. Ver, por ejemplo, el *Informe de evaluación de la política de alquiler 2016*. http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad03/es/contenidos/informacion/ovv_adm_alquiler2016/es_ovv_admi/index.shtml [consulta realizada el 27 de septiembre de 2017].

BLOQUE I

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD





INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD	
1. Coste de acceso a la vivienda libre en propiedad	54,9 %
2. Precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre	109.992 €
3. Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra	91.332 €
4. Incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre	83 %
5. Superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre	49 m ²
6. Diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra	42,7 m ²

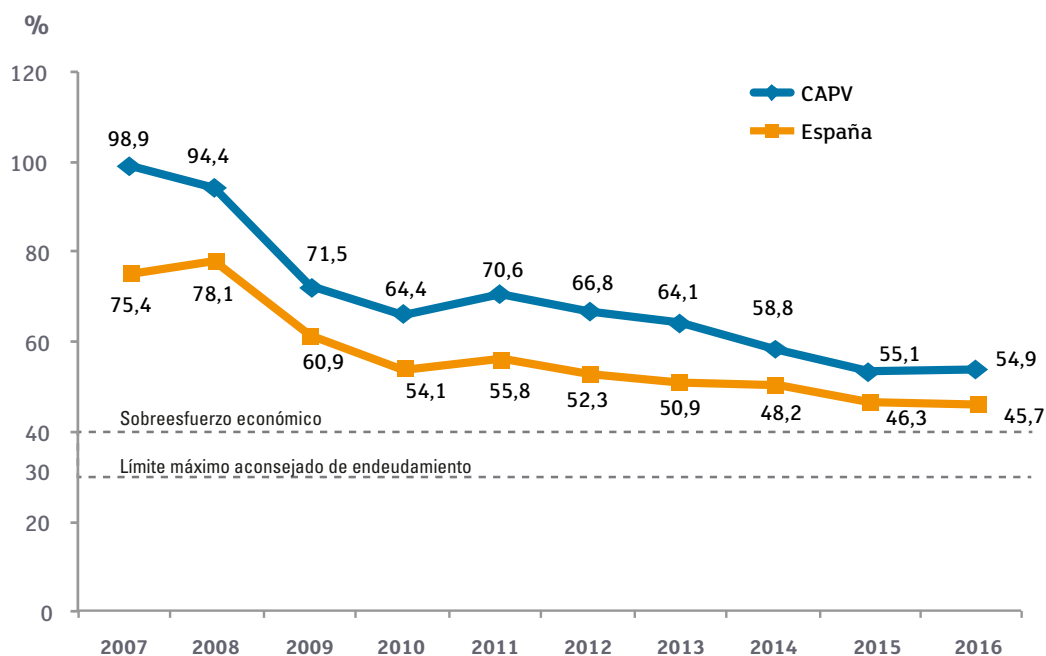


1. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca para la adquisición de una vivienda en el mercado libre, incluyendo pisos, tanto nuevos como usados, en el mercado libre.

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad según territorio histórico (%/salario neto)

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

TABLA 1

EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

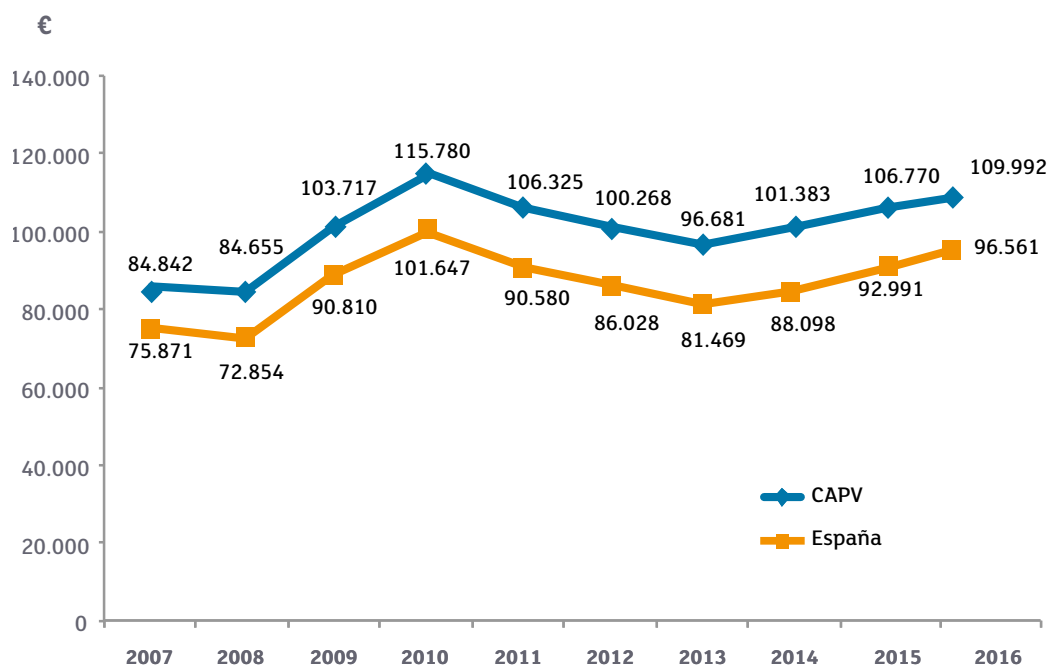
	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	111,8	105,9	109,0	117,3	84,6
	2008	105,7	95,6	104,4	113,1	85,0
	2009	77,5	65,3	76,9	85,4	65,3
	2010	69,6	52,1	69,9	78,5	58,0
	2011	78,5	65,1	79,3	83,6	60,5
	2012	74,3	68,8	73,1	79,0	58,1
	2013	67,8	58,4	64,8	76,1	56,3
	2014	63,7	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

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

Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre en la CAPV y en España (en euros)



Evolución del precio máximo tolerable de compra de la vivienda libre según territorio histórico (en euros)

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

TABLA 2

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE
SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (en euros)

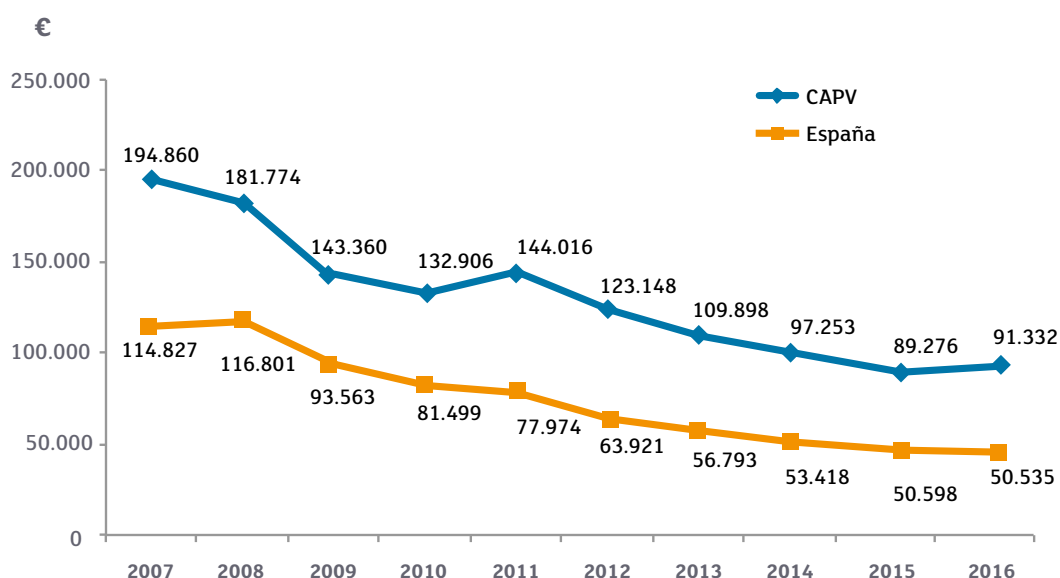
	€	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
	2008	75.610	74.784	76.647	74.392	66.945
	2009	95.596	94.552	96.907	94.057	84.701
	2010	107.190	106.020	108.660	105.465	94.799
	2011	95.657	94.613	96.969	94.117	83.565
	2012	90.194	89.210	91.431	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA

DEFINICIÓN:

Diferencia en euros entre el precio medio de venta de la vivienda libre (nueva o usada) y el precio máximo tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera mensualidad de la cuota hipotecaria le supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra en la CAPV y en España (en euros)



Evolución de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y el precio máximo tolerable de compra según territorio histórico (en euros)

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

TABLA 3

EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD
(en euros)

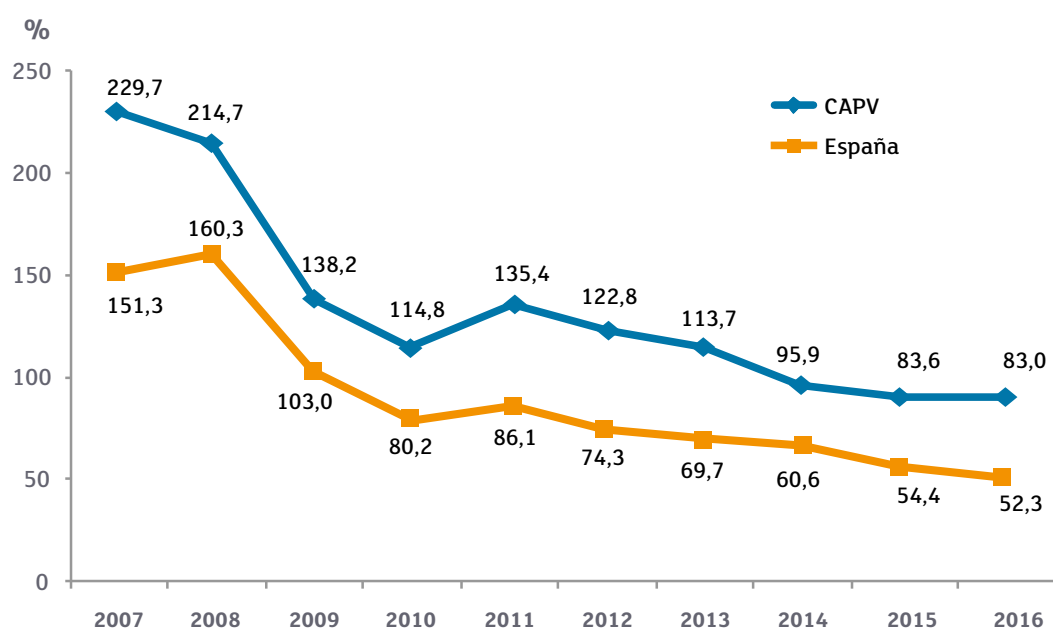
	€	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
	2008	190.820	163.440	190.037	206.071	122.710
	2009	151.482	111.363	151.552	173.795	99.672
	2010	141.495	78.213	144.681	170.367	88.347
	2011	154.684	110.672	159.399	168.061	84.989
	2012	133.222	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle destinar como máximo el 30 % del sueldo al pago de la primera mensualidad de una cuota hipotecaria para la compra de una vivienda (nueva o usada) en el mercado libre.

Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda libre según territorio histórico (%/salario neto)

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

TABLA 4

EVOLUCIÓN DEL INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

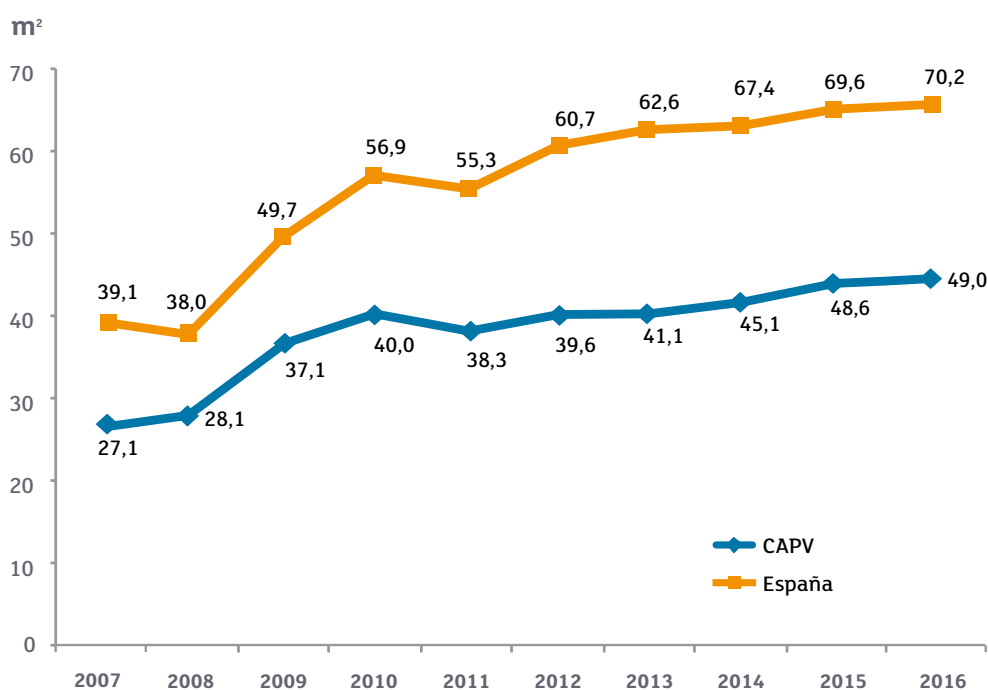
	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	272,6	252,9	263,2	290,8	182,0
	2008	252,4	218,5	247,9	277,0	183,3
	2009	158,5	117,8	156,4	184,8	117,7
	2010	132,0	73,8	133,1	161,5	93,2
	2011	161,7	117,0	164,4	178,6	101,7
	2012	147,7	129,3	143,8	163,4	93,7
	2013	126,0	94,8	115,8	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

Superficie en metros cuadrados construidos que debería tener como máximo la vivienda libre para su compra por parte de una persona joven asalariada de 18 a 34 años mediante préstamo hipotecario sin que el pago de la primera mensualidad suponga más del 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la superficie máxima tolerable de compra de una vivienda libre en la CAPV y en España (en m²)



Evolución de la superficie máxima tolerable de compra una vivienda libre según territorio histórico (en m²)

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

TABLA 5

EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (en m²)

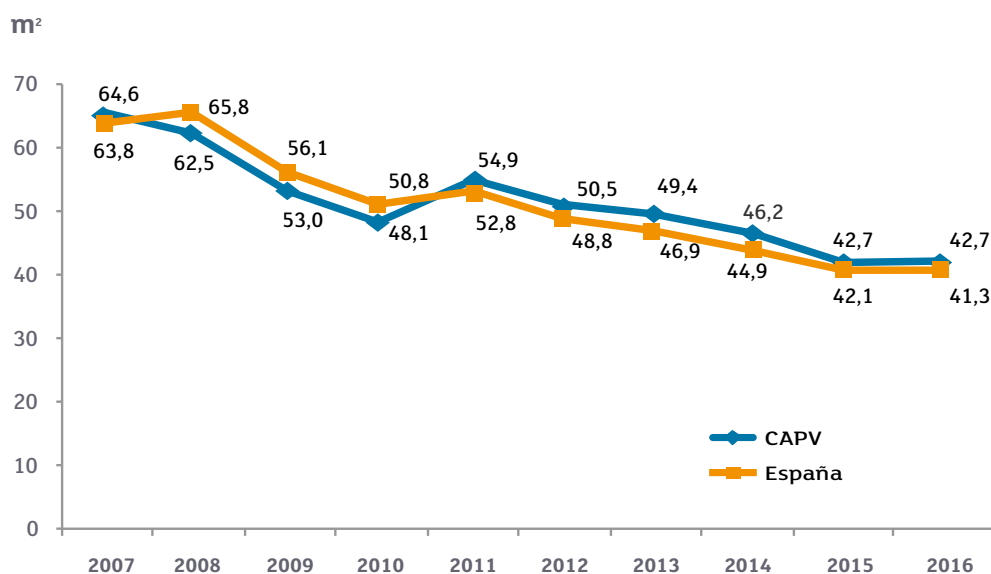
	m ²	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
	2008	25,1	31,6	24,7	23,3	34,9
	2009	34,2	46,2	33,2	30,9	46,3
	2010	37,0	54,4	36,1	32,4	53,1
	2011	34,4	46,9	32,8	32,5	51,0
	2012	35,6	44,3	35,4	32,4	54,6
	2013	38,8	51,6	40,3	33,4	56,6
	2014	41,6	54,1	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA

DEFINICIÓN:

Diferencia, en metros cuadrados construidos, entre la superficie media de las viviendas libres transmitidas ante notario y la superficie máxima tolerable de compra para una persona joven asalariada de 18 a 34 años a quien la primera mensualidad de la cuota hipotecaria le supusiera, como máximo, el 30% del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra en la CAPV y en España (en m²)



Evolución de la diferencia entre la superficie media de la vivienda libre en propiedad y la superficie máxima tolerable de compra según territorio histórico (en m²)

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

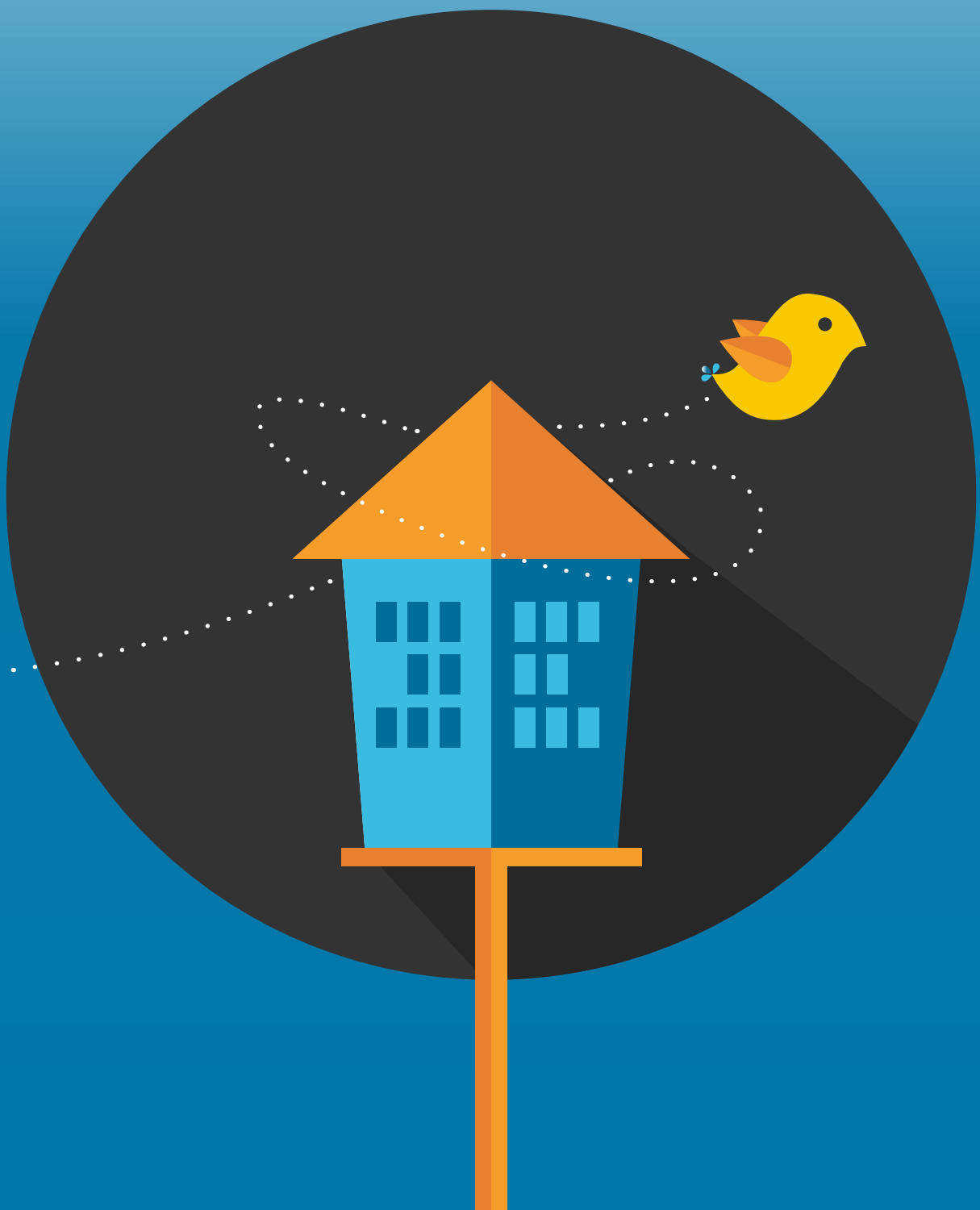
TABLA 6

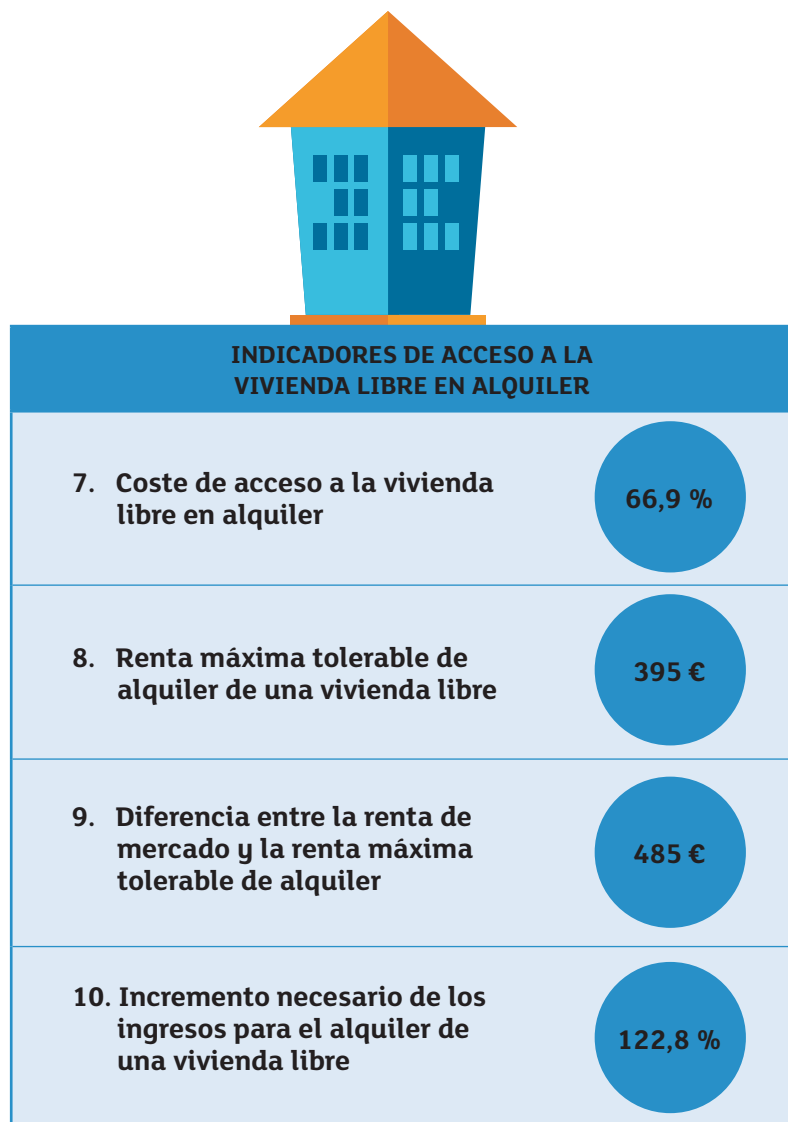
EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (en m²)

	m ²	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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

BLOQUE II

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER



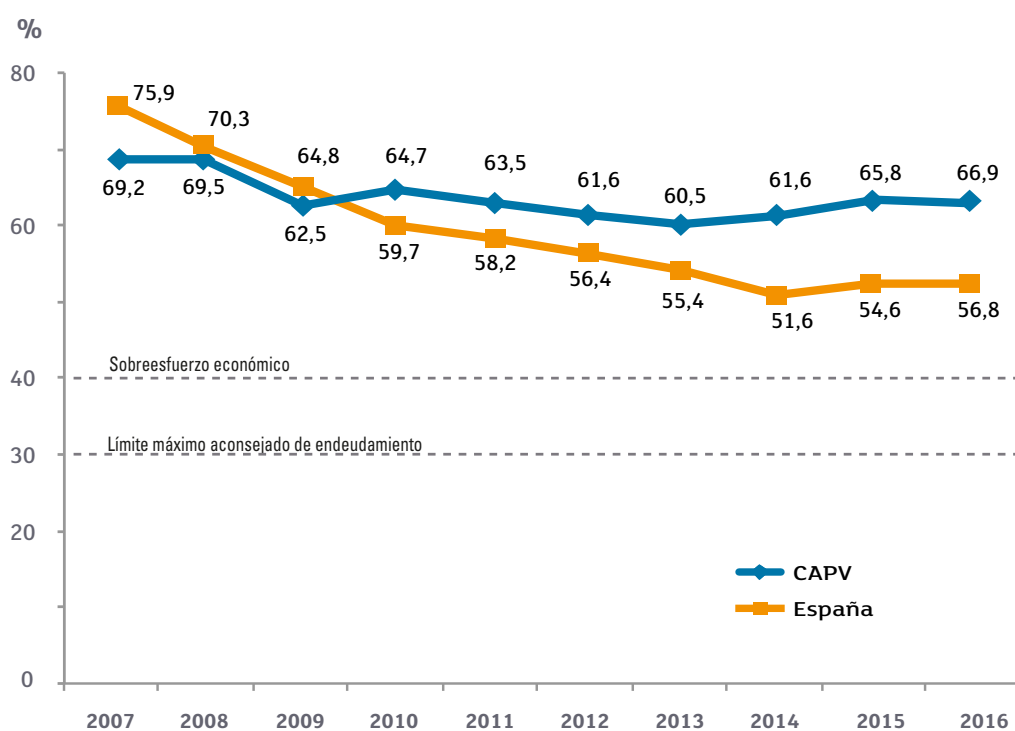


7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago del alquiler de una vivienda en el mercado libre (sin contar con otros gastos adicionales como fianzas, altas de suministros, honorarios de intermediarios...).

Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler según territorio histórico (%/salario neto)

%	TOTAL	Álava	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

TABLA 7

EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

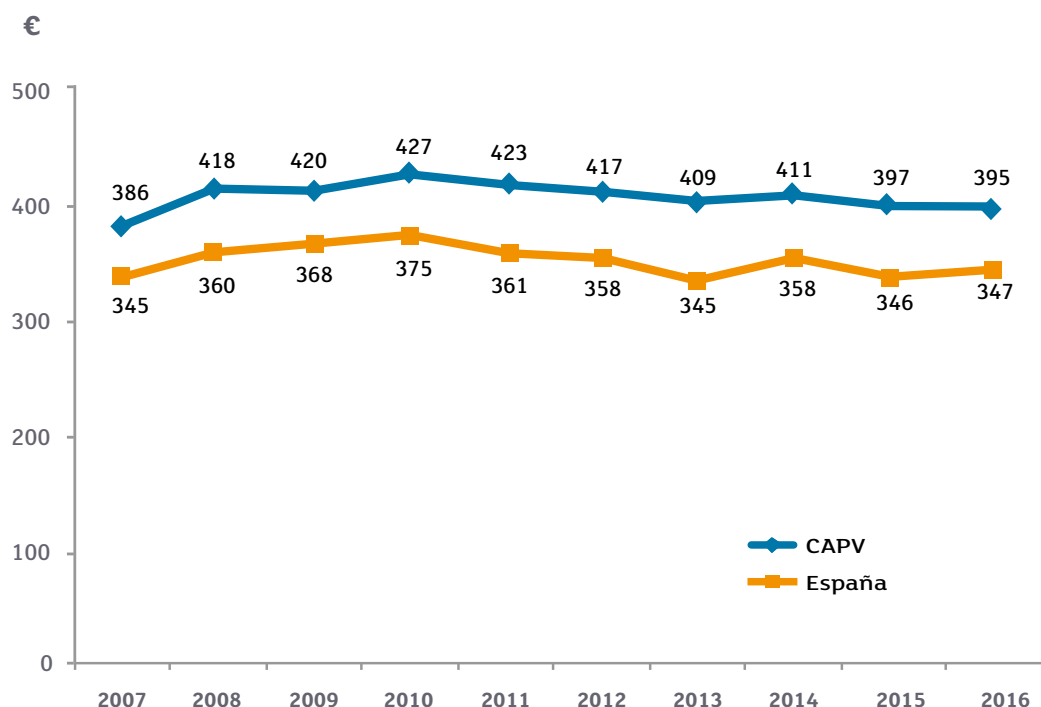
	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	78,3	80,8	75,9	79,5	85,2
	2008	77,8	72,7	76,8	88,7	76,5
	2009	67,9	65,6	67,4	74,2	69,5
	2010	69,9	63,5	69,1	77,5	64,0
	2011	70,6	66,2	68,6	79,6	63,1
	2012	68,5	63,9	68,3	71,5	62,6
	2013	64,0	58,3	64,1	64,7	61,3
	2014	66,7	57,5	67,6	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

Renta que debería tener la vivienda libre en alquiler para que el pago supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual de una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años.

Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre en la CAPV y en España (en euros)



Evolución de la renta máxima tolerable de alquiler de una vivienda libre según territorio histórico (en euros)

€	TOTAL	Álava	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

TABLA 8

EVOLUCIÓN DE LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (en euros)

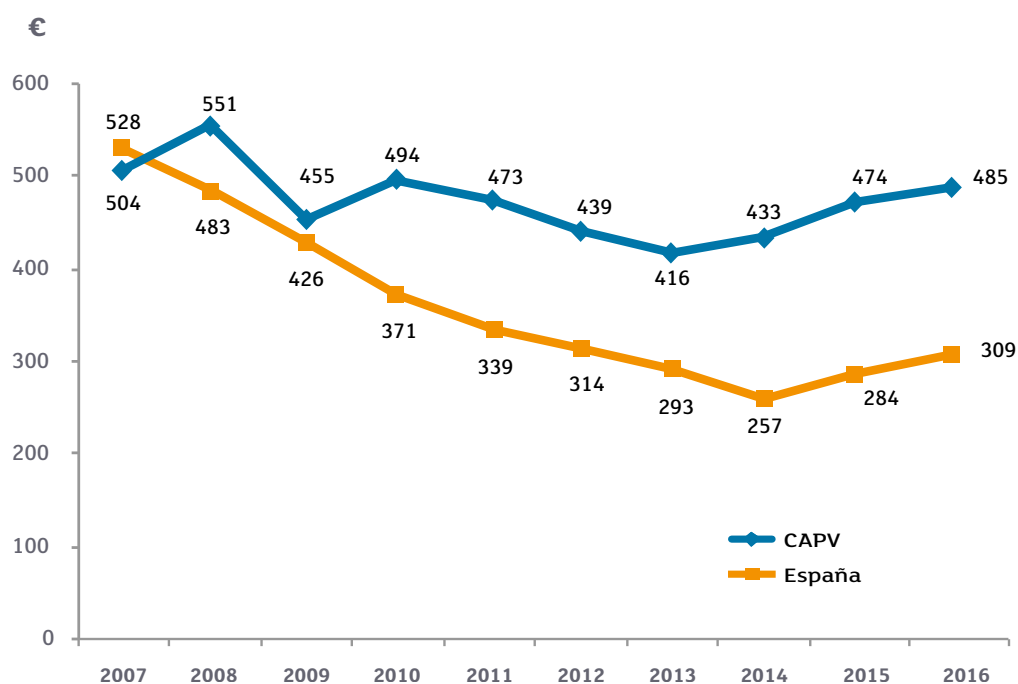
	€	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	341	338	346	340	307
	2008	373	369	379	367	331
	2009	387	383	392	381	343
	2010	396	391	401	389	350
	2011	381	377	386	375	333
	2012	375	371	380	369	322
	2013	387	383	392	381	312
	2014	380	380	382	375	326
	2015	364	365	366	360	313
	2016	362	362	364	358	314
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER

DEFINICIÓN:

Diferencia en euros entre la renta media de la vivienda libre de alquiler y la renta máxima tolerable de alquiler para una persona joven asalariada a quien el pago del alquiler le supusiera, como máximo, el 30 % del salario neto mensual.

Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler en la CAPV y en España (en euros)



Evolución de la diferencia entre la renta de mercado y la renta máxima tolerable de alquiler según territorio histórico (en euros)

€	TOTAL	Álava	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

TABLA 9

EVOLUCIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (en euros)

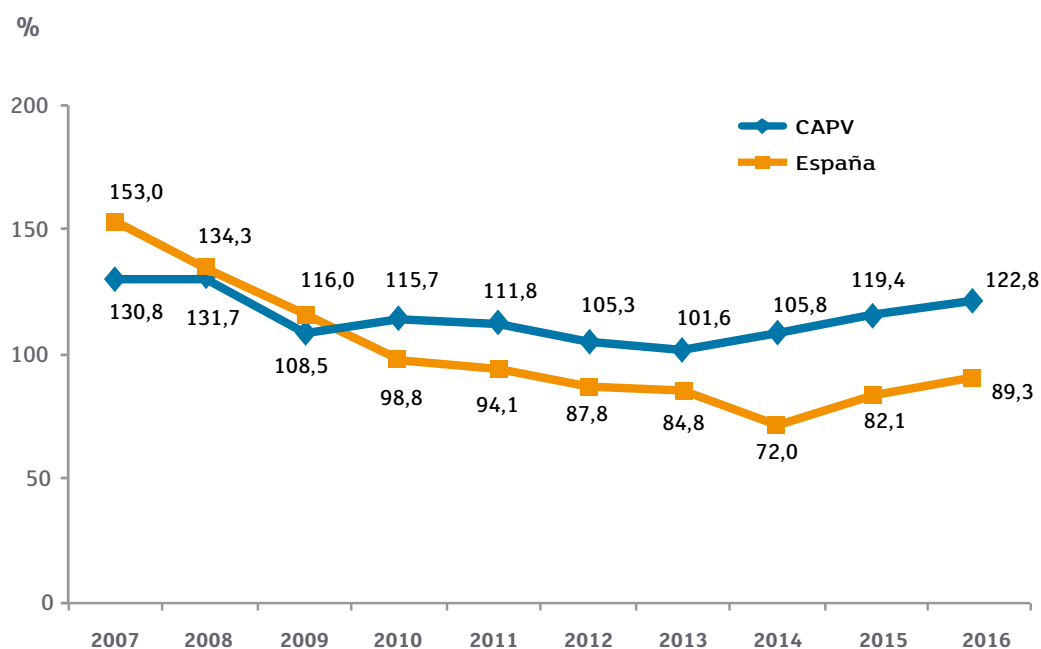
	€	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	549	571	529	561	565
	2008	595	526	590	719	513
	2009	488	454	489	560	451
	2010	526	436	523	616	396
	2011	516	454	496	619	367
	2012	481	419	486	511	350
	2013	438	361	446	441	326
	2014	465	349	479	443	289
	2015	508	376	514	552	317
	2016	518	411	525	511	342
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

DEFINICIÓN:

Porcentaje en que debería incrementarse el salario neto mensual de una persona joven asalariada de 18 a 34 años para permitirle destinar como máximo el 30 % del sueldo al pago de la renta de alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del incremento necesario de los ingresos para el alquiler de una vivienda libre según territorio histórico (%/salario neto)

%	TOTAL	Álava	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

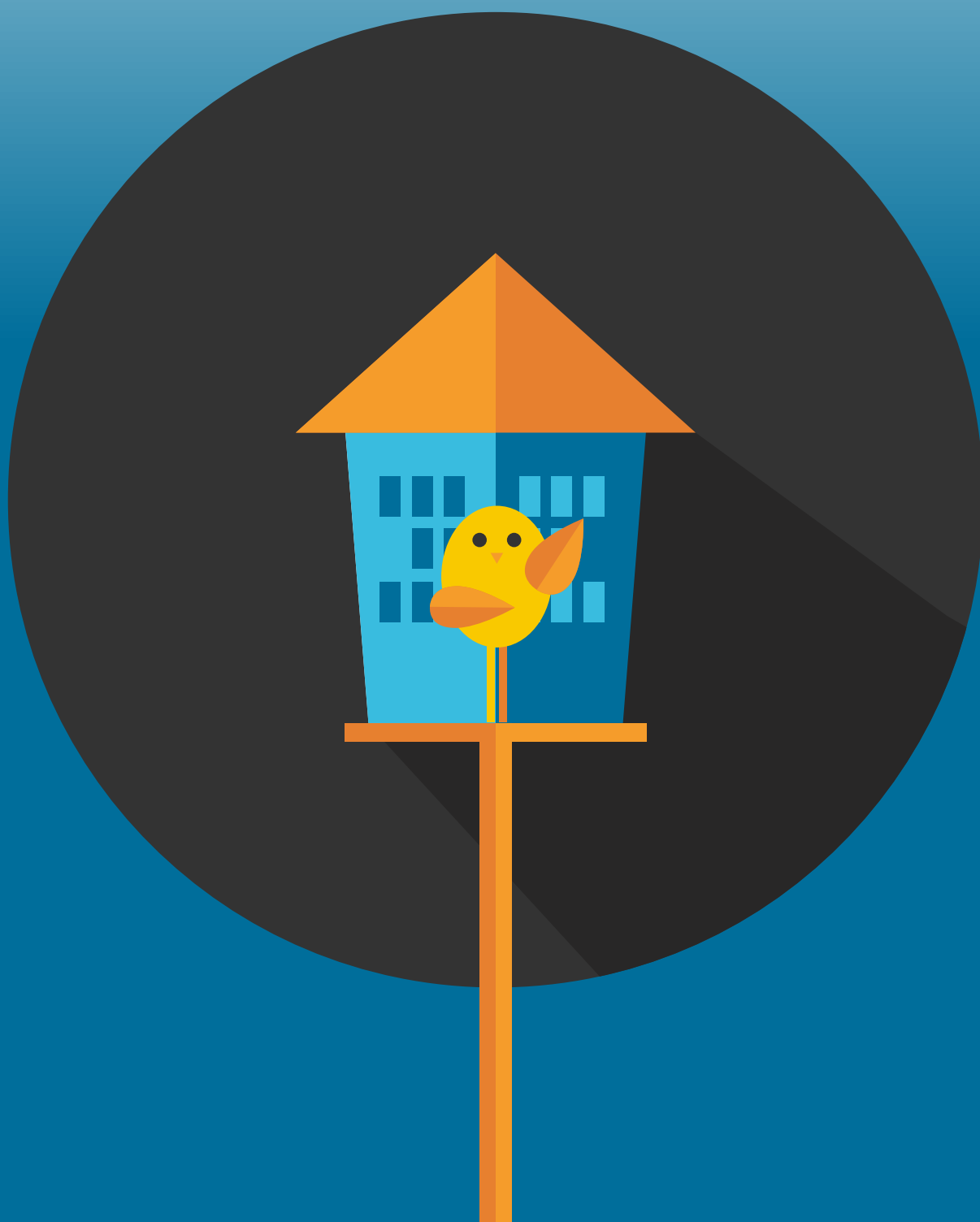
TABLA 10

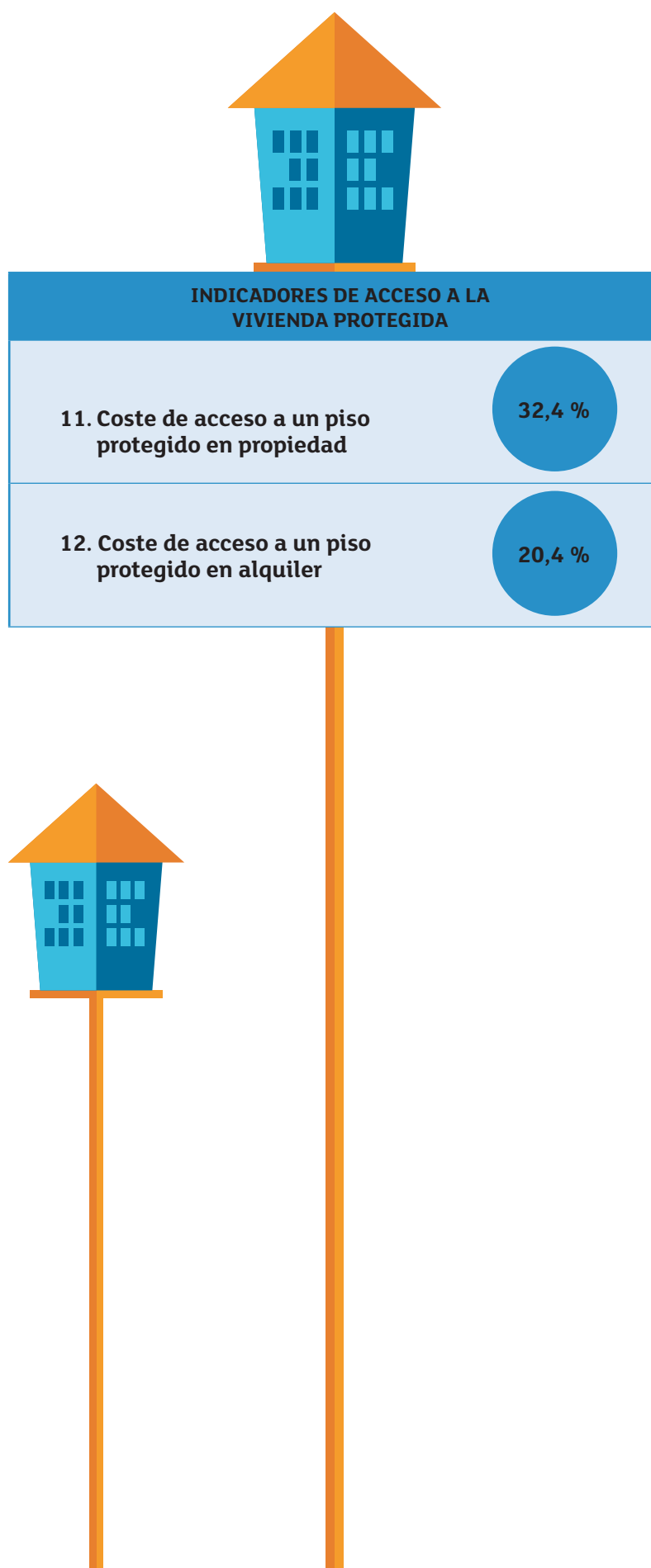
EVOLUCIÓN DEL INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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

BLOQUE III

INDICADORES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA



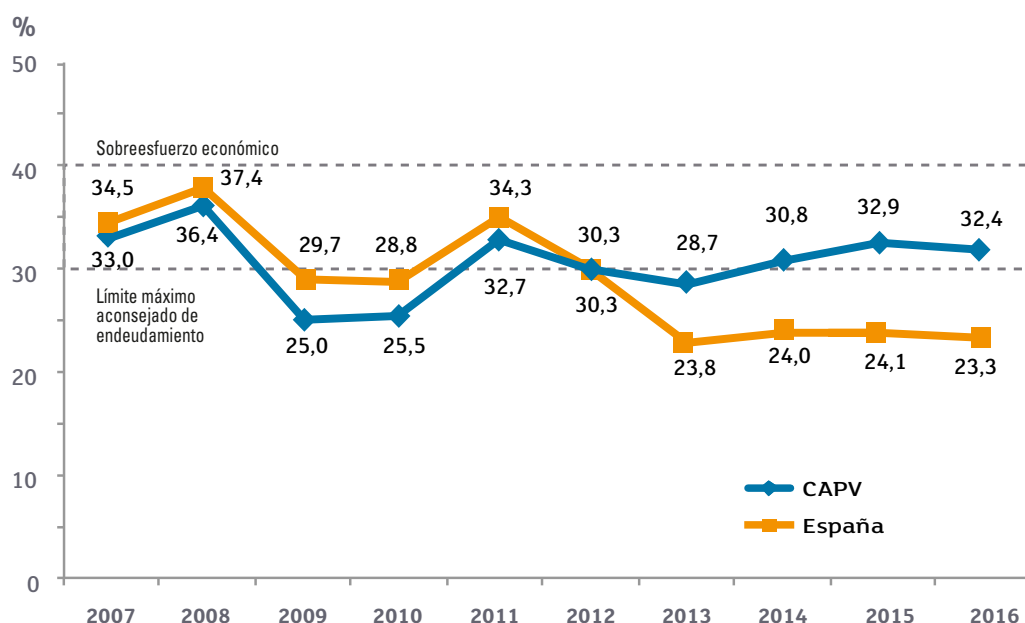


11. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca para la adquisición de un piso protegido.

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a un piso protegido en propiedad según territorio histórico (%/salario neto)

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

TABLA 11

EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA EN PROPIEDAD
SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

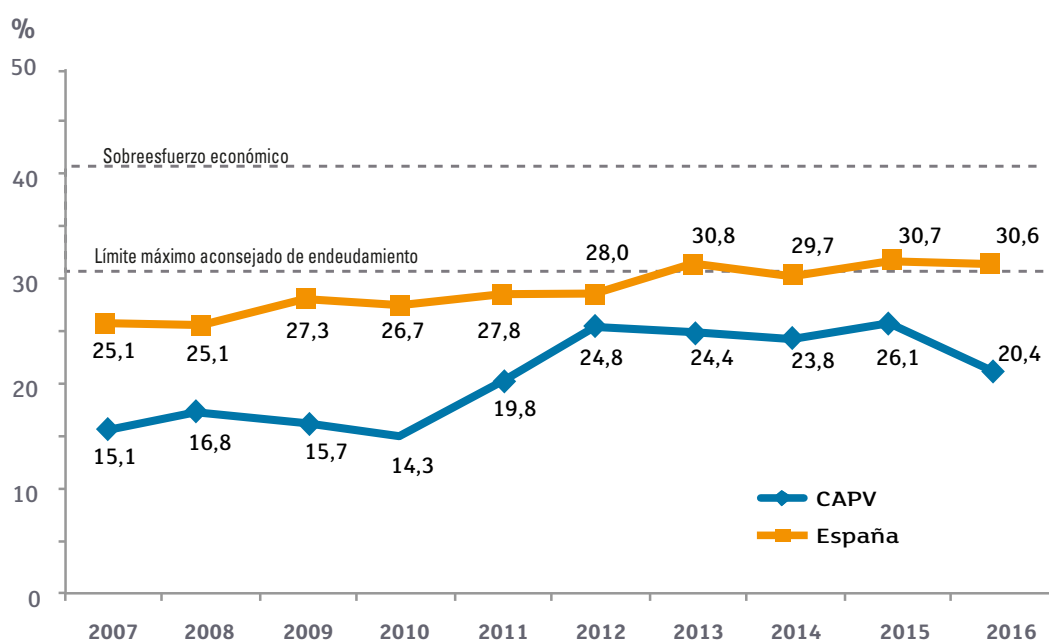
	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	2007	37,3	41,9	26,1	23,8	38,7
	2008	40,8	44,3	23,2	34,6	40,7
	2009	27,1	27,8	14,6	22,5	31,9
	2010	27,6	27,4	20,4	29,9	30,9
	2011	36,3	38,2	38,0	39,5	37,2
	2012	33,7	33,6	30,3	32,5	33,7
	2013	30,4	27,0	29,8	38,4	26,3
	2014	33,4	32,8	32,2	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER

DEFINICIÓN:

Proporción del salario neto mensual que una persona joven asalariada de 18 a 34 años debería destinar al pago del alquiler de un piso protegido (sin contar con los demás gastos que puede acarrear la formalización del contrato de alquiler).

Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler en la CAPV y en España (%/salario neto)



Evolución del coste de acceso a un piso protegido en alquiler según territorio histórico (%/salario neto)

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

TABLA 12

EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD (%/salario neto)

	%	CAPV				ESPAÑA
		TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	
MUJERES 18-34 AÑOS	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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

RESULTADOS MÁS DESTACADOS



RESULTADOS MÁS DESTACADOS

Este estudio, que ya va por su cuarta edición, refleja las dificultades que tienen las personas jóvenes con un trabajo remunerado para acceder a la vivienda. Para dar cuenta de estas dificultades se propone como principal indicador **el coste de acceso a la vivienda**, que expresa el porcentaje de sueldo que la juventud debería dedicar al pago de la vivienda para emanciparse en solitario.

Para calcularlo se ponen en relación el salario neto medio de la juventud asalariada de 18 a 34 años con los precios medios de escrituración de las viviendas o las rentas medias de alquiler en el mercado libre. Para estimar el coste de acceso a la vivienda en propiedad se tienen en cuenta, además, los tipos medios de interés y la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados.

En esta ocasión se presentan los datos correspondientes al año 2016 y su evolución desde 2007 y, como contrapunto al coste de acceso a la vivienda en el mercado libre, se estima también el coste de acceso a la vivienda protegida en propiedad y en alquiler.

En términos inmobiliarios, el año 2016 ha introducido como novedad significativa el primer incremento de precios de la vivienda libre desde 2011. Los tipos de interés de los créditos hipotecarios, por su parte, continúan en mínimos históricos.

En cuanto al alquiler, las rentas de las viviendas libres empezaron ya a repuntar en 2014 y siguen subiendo poco a poco, exceptuando el territorio histórico de Gipuzkoa que en 2016 presenta un descenso de la renta media de alquiler libre respecto a 2015.

En cuanto a los salarios se produce un leve descenso que no llega a ser significativo al no alcanzar el 1 % en términos porcentuales.

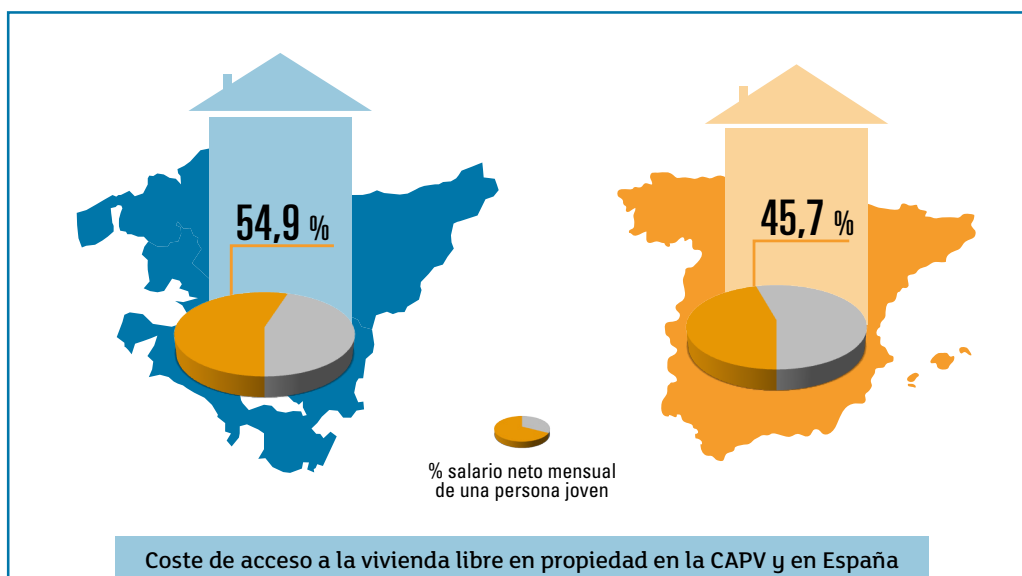
A continuación se detallan los principales resultados de cada uno de los 12 indicadores que incluye el estudio.

1. EL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad en Euskadi en 2016 equivaldría al 54,9 % del sueldo de una persona asalariada de 18 a 34 años, muy por encima del 30 % que se establece como límite máximo de endeudamiento aconsejado y también superior al 40 % que supone una situación de claro sobreesfuerzo económico.

Este coste de acceso es algo inferior al de 2015 (55,1 %) y es el más reducido desde 2007. A pesar del aumento de precios producido en 2016 y de que los sueldos medios de la juventud no han aumentado, los tipos de interés han seguido disminuyendo hasta mínimos históricos lo que explica el ligero descenso del coste de acceso en 2016. El Euribor a doce meses, la principal referencia en el mercado hipotecario, ya se encuentra en dígitos negativos desde febrero de 2016; los tipos de interés efectivos, que incorporan los diferenciales aplicados por las entidades financieras, se han situado en el 2 %. En 2007 y 2008, por ejemplo, se movieron por encima del 5 %.

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad para la población joven en España es sensiblemente menor que en Euskadi. La diferencia radica no tanto en los salarios sino fundamentalmente en el precio de la vivienda. Una vivienda libre en Euskadi tiene un precio un 36,9 % mayor al del conjunto de España o, en otras palabras, lo supera en más de 54.000 euros. Así en España una persona joven debería reservar el 45,7 % de su salario para la compra de la vivienda, casi diez puntos por debajo del coste de acceso a la vivienda en propiedad en Euskadi.



La situación es desigual por territorios históricos. En Gipuzkoa el coste de acceso aumenta casi tres puntos porcentuales respecto al año anterior. Por el contrario Álava presenta un descenso de cinco puntos porcentuales y Bizkaia una exigua bajada de cuatro décimas.

Los precios de compraventa que se registran en Gipuzkoa explican por qué el coste de acceso (60,4 %) sobrepasa el de Bizkaia (53,4 %) y, aún más, el de Álava (41,9 %). De hecho, Gipuzkoa ha protagonizado la mayor subida en el precio de la vivienda (7,9 %).

2. PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE

El precio máximo tolerable es una variante del coste de acceso a la vivienda ya que, en lugar de contemplar el precio medio de venta de las viviendas, utiliza como indicador el precio hipotético que deberían tener para que el esfuerzo económico inicial supusiera exactamente el 30 % del salario de una persona joven. Esta ratio el 30 % es la que suele aplicarse, entre otros criterios, para valorar la viabilidad económica de una solicitud de hipoteca.

Lógicamente, cuanto más altos son los salarios, mayor es el precio máximo tolerable. Actualmente en Euskadi sería de 109.992 € y en España, con sueldos medios inferiores a los de Euskadi, de 96.561 €.

Por su parte las diferencias salariales entre hombres y mujeres condicionan en Euskadi un mayor precio máximo tolerable para los hombres (122.055 €) que para las mujeres (100.754 €). La edad también acarrea grandes diferencias: entre los 18 y 24 años el precio máximo tolerable es 71.025 €, 103.554 € en el grupo de edad de 25 a 29 años y 122.277 € entre los 30 y 34 años.

3. DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA

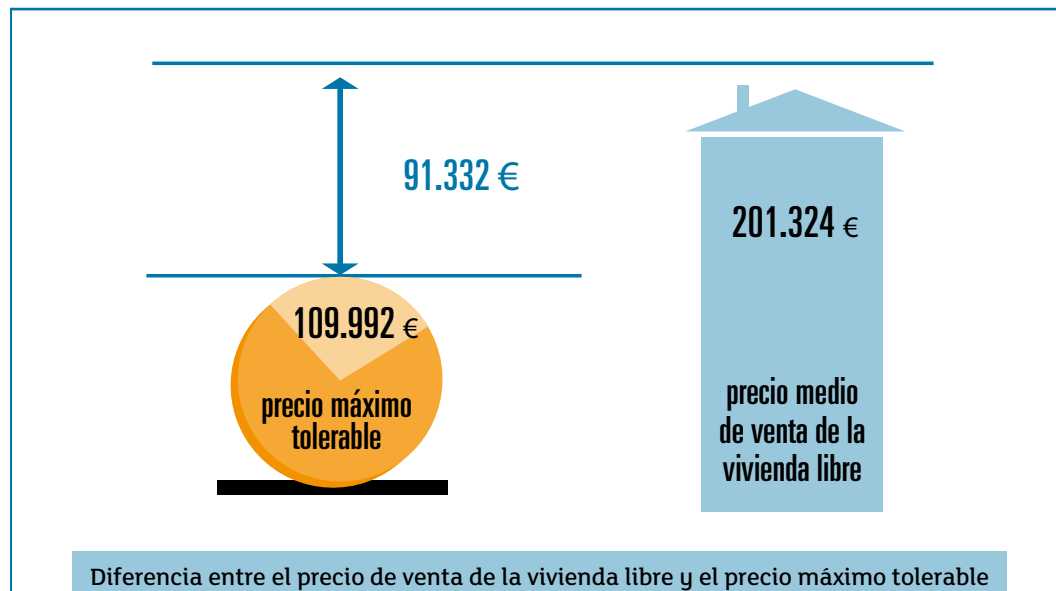
Una cosa es el precio máximo que se podría financiar con el 30% del salario disponible y, otra muy distinta, qué grado de correspondencia existe entre este precio y el que realmente ofrece el mercado libre.

En Euskadi en 2016 la diferencia entre el precio medio de venta de la vivienda y el precio máximo tolerable de compra es de 91.332, lejos de los 50.535 € de España.

La diferencia más alta se encuentra en Gipuzkoa (113.954 €) y, en especial, en el grupo de

personas jóvenes asalariadas menores de 25 años que residen en este territorio histórico (156.198 €).

Igualmente, también cabe destacar que en Álava, que ha sido la única en registrar un descenso de precios entre 2015 y 2016, la diferencia se ha acortado hasta colocarse en 43.686, por debajo incluso del dato de España.



4. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

De la comparación del precio máximo tolerable y el precio real de las viviendas que se adquirieron en 2016 se desprende que independientemente de la edad, el sexo y el lugar de residencia, sigue siendo imposible asumir la compra de una vivienda libre para una persona asalariada de 18 a 34 años con su salario.

Aunque hoy en día no se alcanzan las desproporciones que se dieron justo antes del estallido del último boom inmobiliario, entre 2007 y 2008, en Euskadi una persona joven debería incrementar su salario un 83,0 % para afrontar con unas mínimas garantías de solvencia el primer vencimiento mensual de una hipoteca por una vivienda libre.

En Gipuzkoa se supera incluso el límite del 100%, lo que significa que el sueldo “aceptable” debería más que doblar el salario medio de una persona joven, tal y como también ocurre para el conjunto de personas de 18 a 24 años de Euskadi que necesitarían un incremento del salario del 183,5 %.

Entre los 30 y 34 años el incremento necesario de los ingresos para la compra de una vivienda es del 64,6 % en Euskadi, lo que explica que el tránsito hacia una vivienda independiente incluso a partir de los 30 años pocas veces se produzca en solitario.

5. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE Y 6. DIFERENCIA CON LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

Frente al carácter cíclico de otros elementos del sector inmobiliario como la edificación o los propios precios de venta, la superficie de las viviendas que ofrece el mercado libre ha permanecido relativamente estable desde 2007 y resulta estar estrechamente vinculada con el nivel de precios: en los lugares con mayores precios (Bizkaia y Gipuzkoa), menor es la dimensión de las viviendas.

Una persona joven, destinando el 30 % de su sueldo al pago de la vivienda, puede pagar en 2016 una casa de 49 m² en Euskadi, superficie similar a la del año anterior, y muy superior a los 27,1 m² a los que podía aspirar en 2007. En el conjunto de España, con precios de vivienda más bajos y mayor tamaño medio de las viviendas, una persona joven podría adquirir una vivienda de 70,2 m².

La superficie máxima a la que podrían acceder las personas jóvenes en Álava es similar a la de España (70,5 m²) y muy superior a la de Bizkaia (51,0 m²) y Gipuzkoa (42,2 m²).

Si comparamos el tamaño máximo que podrían adquirir dedicando únicamente el 30 % del sueldo medio con el tamaño real de las viviendas adquiridas en 2016 todavía la diferencia es grande: 42,7 m² en Euskadi y 41,3 m² en España.

Álava presenta en la actualidad la diferencia más pequeña entre la superficie máxima tolerable y la real (32,5 m²) con una reducción de más de un 30 % en tan solo un año.

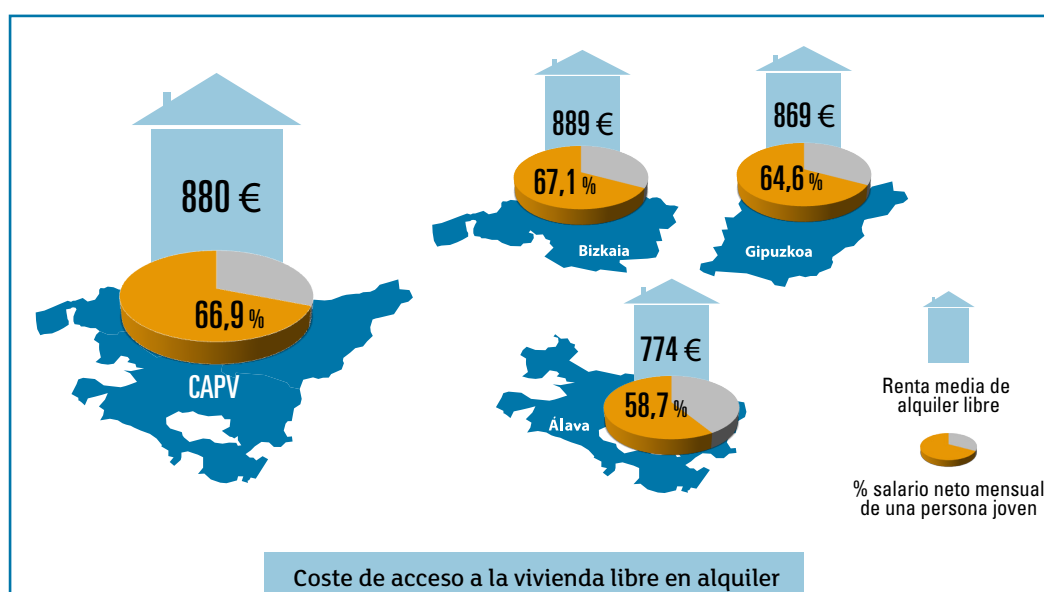
7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

Desde 2014 acceder a una vivienda libre en alquiler tanto en Euskadi como en España supone un desembolso inicial superior al de la compra.

Los 880 € que cuesta de media arrendar una vivienda en Euskadi en 2016 (la cifra más elevada desde 2011) equivalen al 66,9 % del salario de una persona joven y más del 100 % si tiene menos de 25 años. Curiosamente, se mantiene casi la misma diferencia de aproximadamente diez puntos con respecto a España que se observa en la compra.

Bizkaia, con un alquiler medio de 889 €, es el territorio histórico en el que el alquiler es más inaccesible para una persona joven, al suponer el 67,1 % de su salario. En Álava, con un alquiler medio de 774 €, supone el 58,7 % del sueldo medio de una persona joven y en Gipuzkoa, donde el alquiler medio asciende a 869 €, es el 64,6 %.

Claro está que la comparativa entre compra y alquiler basada estrictamente en términos económicos no es del todo ajustada ya que, más allá del importe inicial de un alquiler o de un préstamo hipotecario, habría que ponderar asimismo otras cuestiones como el hecho de que no es lo mismo arrendar una vivienda por tres años, por ejemplo, que suscribir una hipoteca a 25 o 30 años vista.



8. RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE Y

9. DIFERENCIA CON LA RENTA DE MERCADO

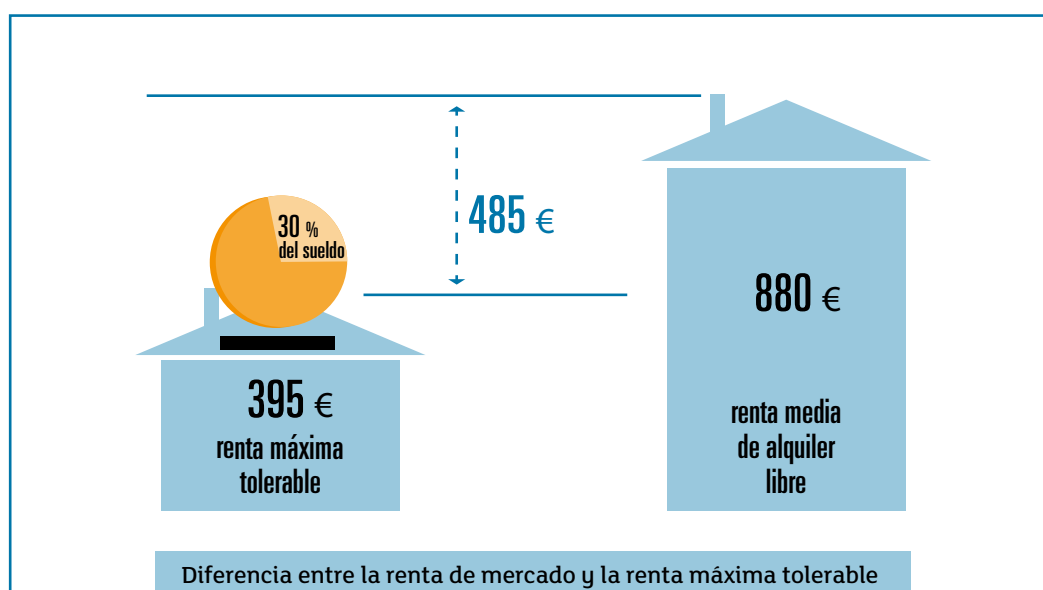
El constante incremento de los precios de alquiler de los últimos tres años y la pérdida de poder adquisitivo de los salarios ha traído consigo que una persona joven tenga menos opciones de alquilar una vivienda con sus propios recursos.

El importe máximo que puede asumir una persona joven en Euskadi dedicando el 30 % de su salario al pago del alquiler es de 395 €. Álava y Bizkaia, con 396 € y 398 € respectivamente, quedan por detrás de Gipuzkoa donde la juventud puede dedicar 404 € a pagar la renta de alquiler sin superar el 30 % de su salario.

La diferencia entre la renta máxima tolerable y la renta de mercado en Euskadi en 2016 (485 € al mes) es la más elevada desde 2010. En España la diferencia es menor, se necesitan 309 € para alcanzar el precio real, aunque llegó a situarse por debajo de los 260 euros en 2014.

En 2007 en España las viviendas libres en alquiler resultaban más inalcanzables para la juventud que en Euskadi. Lo que ha ocurrido a partir de entonces es que en Euskadi la renta media de las viviendas libres en alquiler se mantiene en valores similares a los que se alcanzaron en 2007, mientras que en España se ha producido un notable descenso.

Álava, con 378 € presenta una diferencia menor que Gipuzkoa (465 €) y Bizkaia (492 €).



10. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

Asumiendo que una persona joven no debería dedicar más del 30 % de su salario al pago de la vivienda y que no cuenta con ninguna otra fuente adicional de ingresos (como podría ser la de un familiar o la pareja), su sueldo actual debería aumentar un 122,8 % en Euskadi para hacer frente a un alquiler.

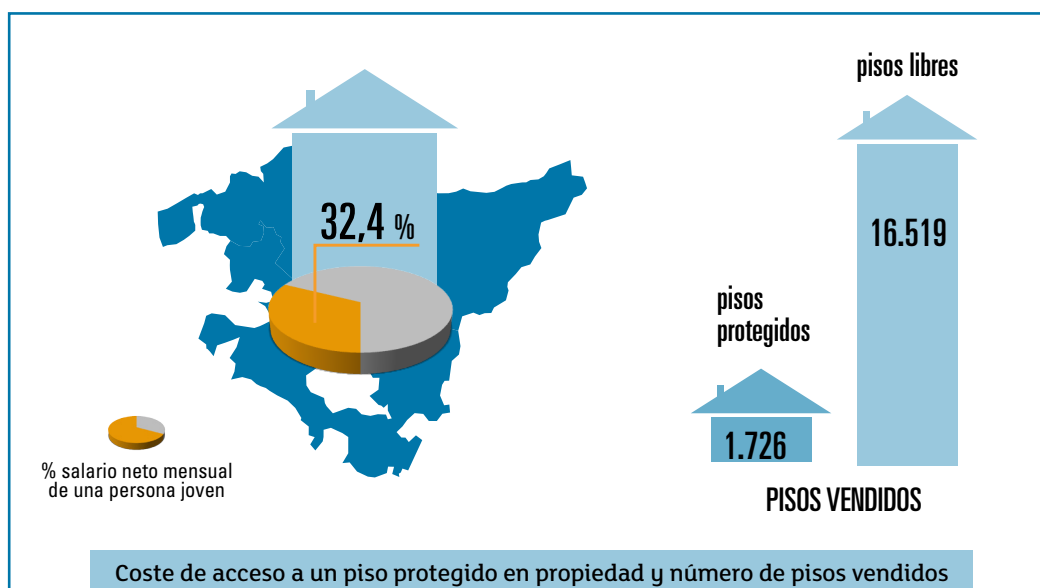
Esta desproporción tan desorbitada, que no se producía desde 2008, ratifica que el mercado libre de alquiler no constituye una alternativa viable a la compra para la inmensa mayoría de la población joven. Salvo en Álava y el conjunto de España, una persona joven debería doblar el salario actual para poder alquilar una vivienda libre en condiciones óptimas de endeudamiento, y ello incluso entre las personas asalariadas de 30 a 34 años de edad.

11. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD

En la última década, el peso de la vivienda protegida en España ha sido casi testimonial, incluso durante los periodos más álgidos de recesión inmobiliaria. En Euskadi tal afirmación no sería completamente ajustada, puesto que hasta 2013 más del 15% de las compraventas de pisos que se formalizaron perteneció a alguna de las modalidades de vivienda protegida contempladas por el Plan Vasco de Vivienda. A partir de esta fecha, con la progresiva reactivación del mercado libre, la participación de la promoción protegida ha caído hasta suponer, en 2016, menos del 10% del total. De los 18.245 pisos que se vendieron el 2016 en Euskadi, 1.726 fueron protegidos.

Adquirir una vivienda protegida en propiedad supondría para una persona joven en Euskadi un desembolso económico del 32,4 % del salario medio, muy por debajo del que supone la compra de una vivienda en el mercado libre. Este coste de acceso se sitúa incluso por debajo del 30 % de sus ganancias netas salariales para los hombres de 18 a 34 años (29,2 %) y para las personas de 30 a 34 años (29,1 %).

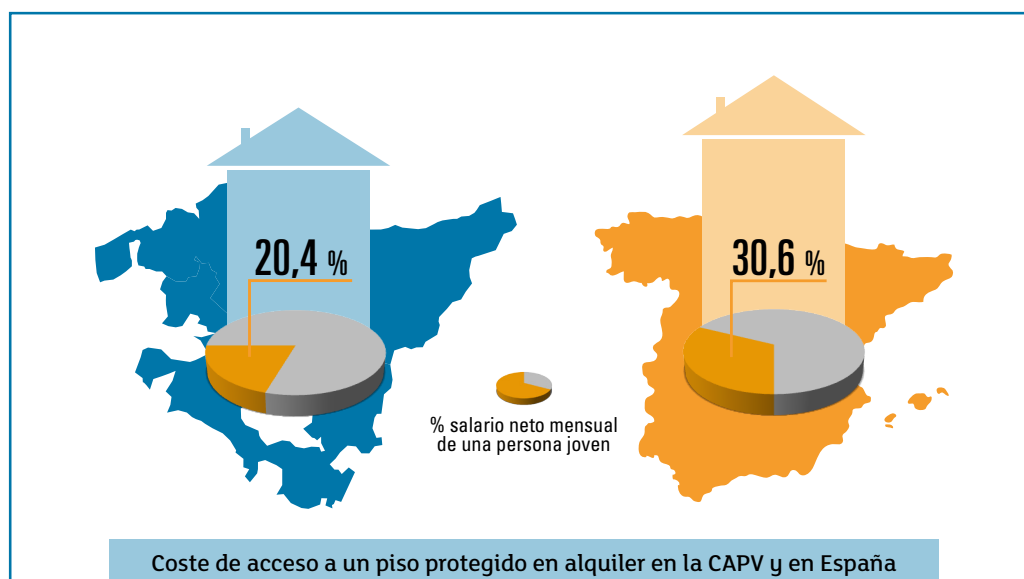
El incremento en el coste de acceso a los pisos protegidos en propiedad en 2015 y 2016 en Euskadi se debe al aumento de los precios escriturados en las compraventas. Por primera vez en la serie iniciada en 2007, un piso protegido excede de los 140.000 € en términos absolutos y de los 1.850 € por m². En Gipuzkoa, donde los pisos protegidos resultan más caros en 2016, ascienden a un total de 152.092 € y a 2.082 € por m².



12. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER

Teóricamente, el alquiler de una vivienda protegida es la vía más accesible para la juventud en Euskadi ya que, en todos los años analizados, la renta media de alquiler protegido está por debajo del 30 % del salario medio de la juventud asalariada. En España, por su parte, el coste de acceso a un piso protegido en alquiler ha estado siempre por encima del de Euskadi.

En 2016 el coste de acceso a esta modalidad de vivienda se sitúa en el 20,4 % del salario medio mensual de la juventud de Euskadi, sin diferencias significativas por territorios históricos. Sólo las personas asalariadas de 18 a 24 años superarían el límite máximo recomendado del 30 %, ya que necesitarían dedicar el 31,5 % de su sueldo al pago del alquiler protegido.



La cuestión es que las viviendas de alquiler protegido son muy escasas en la práctica. Según el propio Ministerio de Fomento, en 2016 en España solo se calificaron definitivamente (trámite con el que se justifica el fin de las obras de construcción) 224 nuevas viviendas protegidas en alquiler, de las cuales 216 se localizaron en Euskadi². La escasa oferta existente también está detrás de las fluctuaciones en los precios que experimentan año tras año³.

2. <<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=31000000>> [consulta realizada el 30 de agosto de 2017].

3. En el Informe sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) del Gobierno Vasco correspondiente al cuarto trimestre de 2016 se recuerda que “este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas” (nota a pie de la página 16). Fuente: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/documentacion/2017/informe-de-resultados-de-encuesta-de-la-oferta-inmobiliaria-del-4-trimestre-de-2016-cae/r41-ov-se01/es/> [consulta realizada el 30 de agosto de 2017].

EN DEFINITIVA

- La vivienda libre en Euskadi no está al alcance de la juventud menor de 35 años. Teniendo en cuenta el sueldo medio de la juventud asalariada y el precio de las viviendas, una persona joven debería dedicar más de la mitad de su salario al pago de la hipoteca o del alquiler si quisiera emanciparse en solitario.
- El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad es el más bajo de la serie iniciada en 2007. Aun así, una persona joven asalariada necesita dedicar el 54,9 % de su sueldo al pago de la mensualidad de la hipoteca.
- Por el contrario, el coste de acceso a la vivienda libre en alquiler sigue aumentando respecto al 2013 (el año con el valor más bajo de la serie) y se sitúa en 2016 en el 66,9 % del salario medio de la juventud, más de diez puntos por encima del coste de acceso a la vivienda en propiedad.
- En 2016 Gipuzkoa presenta el coste de acceso más alto en la compra de vivienda libre y Bizkaia, por su parte, en el alquiler de vivienda en el mercado libre.
- La juventud de Euskadi soporta costes de acceso más altos que la juventud española, tanto para la compra como para el alquiler de vivienda libre, debido a los precios más altos de la vivienda en Euskadi.
- La vivienda protegida presenta costes de acceso asumibles para la juventud asalariada, sobre todo el alquiler protegido, pero su escaso peso en el parque de vivienda hace que pocas personas jóvenes puedan acceder a una vivienda protegida.
- Las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes inciden en las menores posibilidades de emancipación en solitario de ellas. También son escasas las opciones de la juventud asalariada menor de 25 años, para quienes incluso la vivienda protegida en régimen de alquiler supera el límite máximo de endeudamiento aconsejado, que se sitúa en el 30 % del salario neto mensual.

ANEXO I

DATOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES

Evolución de los salarios, las condiciones de los créditos hipotecarios, los precios medios de venta y alquiler de las viviendas y la superficie media de las mismas



1. SALARIO MEDIO NETO MENSUAL DE LAS PERSONAS JÓVENES ASALARIADAS DE 18 A 34 AÑOS SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD

	€	CAPV	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
TOTAL 18-34 AÑOS	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
MUJERES 18-34 AÑOS	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
HOMBRES 18-34 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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 AÑOS	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

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

2. TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS Y PLAZOS DE AMORTIZACIÓN

VIVIENDA LIBRE

AÑOS	Tipo de interés de los préstamos hipotecarios	Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda (meses)
2007	5,2 %	336
2008	5,9 %	321
2009	3,4 %	292
2010	2,8 %	301
2011	3,4 %	297
2012	3,4 %	279
2013	3,4 %	269
2014	3,0 %	272
2015	2,2 %	274
2016	2,0 %	277

Fuente: Banco de España y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

VIVIENDA PROTEGIDA EUSKADI

AÑOS	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
2007	4,6%	360
2008	5,3%	360
2009	2,0%	360
2010	2,0%	360
2011	3,3%	360
2012	2,6%	360
2013	2,3%	360
2014	2,2%	360
2015	1,9%	360
2016	2,1%	360

Fuente: elaboración propia a partir de los tipos de interés efectivos publicados por Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda) y estimación de los plazos de amortización.

VIVIENDA PROTEGIDA ESPAÑA

AÑOS	Tipo de interés anual efectivo de los préstamos cualificados	Plazo de amortización de los préstamos hipotecarios (meses)
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

Fuente: tipos de interés efectivos del "Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda" publicados en el Boletín Oficial del Estado, elaboración propia a partir del "Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012" y estimación de los plazos de amortización.

3. PRECIO MEDIO DE VENTA POR METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (euros por metro cuadrado construido)

VIVIENDA LIBRE *

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISO PROTEGIDO

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

Fuente: Colegio General del Notariado.

4. PRECIO MEDIO TOTAL DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

VIVIENDA LIBRE *

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISO PROTEGIDO

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

Fuente: Colegio General del Notariado.

5. SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA DE LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS OBJETO DE COMPRAVENTA

VIVIENDA LIBRE *

m ²	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

* Incluye pisos nuevos y usados y viviendas unifamiliares.

Fuente: Colegio General del Notariado.

PISO PROTEGIDO

m ²	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

Fuente: Colegio General del Notariado.

6. ALQUILER MEDIO MENSUAL DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

VIVIENDA LIBRE

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava	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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda y elaboración propia a partir de Informe de la Vivienda en Alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es y el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística.

PISO PROTEGIDO

€	CAPV				ESPAÑA
	TOTAL	Álava*	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

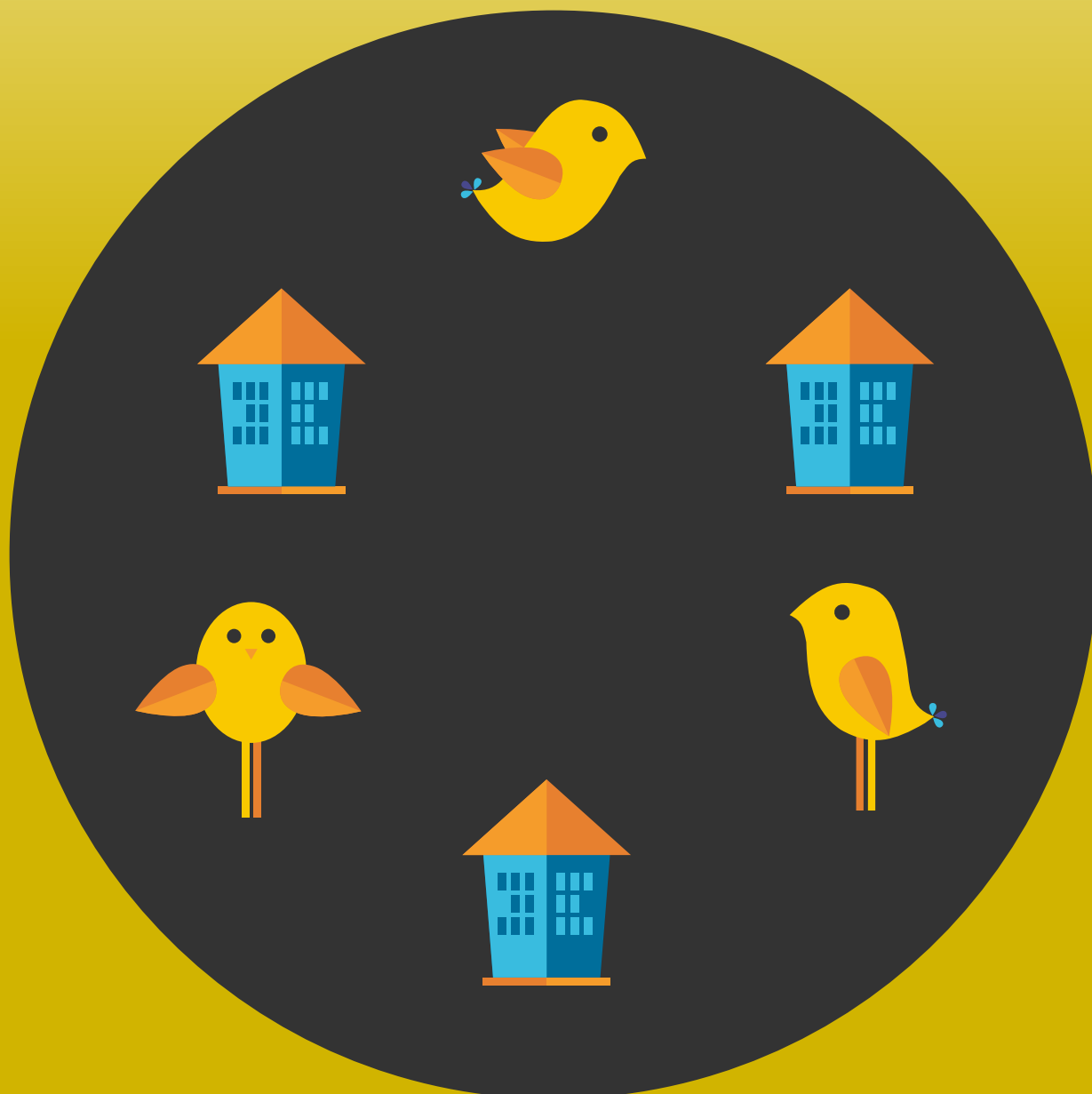
* La encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda no ofrece el desglose por territorios históricos por lo que se ha imputado a cada territorio histórico el valor medio de la CAPV.

Fuente: para la CAPV, Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda. Para España, precio medio de la vivienda protegida de alquiler de renta básica (Plan 2005-2008) y de régimen general (Plan 2009-2012), sin considerar el incremento adicional que prevé la legislación por la ubicación de las viviendas en "ámbitos territoriales declarados de precio máximo".

ANEXO II

OTROS DATOS DE CONTEXTO

Evolución de las tasas de emancipación y
las compraventas de vivienda



1. TASAS DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD

	%	TOTAL	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	ESPAÑA
TOTAL 18-34 AÑOS	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
	2016	38,9	43,6	35,8	41,5	40,3
MUJERES 18-34 AÑOS	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
	2016	45,9	50,4	42,4	49,3	45,7
HOMBRES 18-34 AÑOS	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
	2016	31,8	36,1	29,3	33,9	35,0
18-24 AÑOS	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
	2016	6,7	—	—	—	7,8
25-29 AÑOS	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
	2016	37,4	—	—	—	41,8
30-34 AÑOS	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

* El tamaño muestral no permite tabulaciones cruzadas por las variables territorio histórico y edad.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA)
del Instituto Nacional de Estadística (INE).

2. COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS ESCRITURADAS ANTE NOTARIO: PESO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

AÑOS	Total viviendas escrituradas*	Total pisos	Pisos libres	Pisos protegidos	%pisos protegidos / total pisos	%/total protegidos Euskadi
CAPV						
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
Álava						
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
ESPAÑA						
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	—

* El total de compraventas escrituradas incluye pisos y viviendas unifamiliares. En estas últimas no se puede distinguir (por comunidades autónomas y territorios históricos) las viviendas libres de las protegidas por lo que para el cálculo del porcentaje de vivienda protegida se utiliza como base el número de pisos escriturados.

Fuente: Colegio General del Notariado.

ANEXO III

OBSERVACIONES METODOLÓGICAS

Fuente de datos de cada indicador y notas metodológicas sobre las fuentes utilizadas



1. FUENTE DE DATOS DE CADA INDICADOR

1. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD

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

2. PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA DE LA VIVIENDA LIBRE

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

3. DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA LIBRE Y EL PRECIO MÁXIMO TOLERABLE DE COMPRA

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

4. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

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

5. SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE

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

6. DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD Y LA SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE COMPRA

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

7. COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

8. RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

9. DIFERENCIA ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

10. INCREMENTO NECESARIO DE LOS INGRESOS PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en Euskadi.
- El Informe de la vivienda en alquiler en España del portal inmobiliario Fotocasa.es para la renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

11. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN PROPIEDAD

- Estadística del Colegio General del Notariado para los precios de compraventas registradas ante notario de pisos protegidos.
- Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda para tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública en la CAPV.
- Boletín Oficial del Estado, “Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012” y “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016” para los tipos de interés efectivo aplicables en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

12. COSTE DE ACCESO A UN PISO PROTEGIDO EN ALQUILER

- Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Observatorio Vasco de la Vivienda para la renta mensual media de las viviendas protegidas en alquiler en Euskadi
- Planes estatales de vivienda vigentes en cada período para la renta máxima prevista en España.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), Encuesta de Estructura Salarial (EES), Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) y Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del salario medio final.

2. NOTAS METODOLÓGICAS SOBRE LAS FUENTES UTILIZADAS

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

Fundamentalmente se han realizado estimaciones del salario neto medio mensual de las personas jóvenes de 18 a 34 años, dato que no se obtiene directamente de ninguna operación estadística oficial, y se han estimado los costes de la compra de una vivienda libre mediante hipoteca combinando datos del Banco de España acerca de los tipos de interés, del Colegio de Registradores sobre la duración media de las hipotecas, y de los precios de las transacciones de vivienda registradas ante notario cada año. Algo similar ocurre con la vivienda protegida, de la que se desconocen las características concretas de los préstamos convenidos que se formalizan en la práctica (tan sólo las condiciones generales que establece la legislación vigente) y, en el caso de España, se desconoce la renta efectiva de alquiler.

A continuación se detallan las fuentes y datos utilizados.

1. Colegio General del Notariado

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

Observaciones: El precio notarial puede no coincidir con el precio de oferta, el precio de tasación o el precio final de la operación (por ejemplo, cuando hay pagos “en negro”), pero sí con el que realmente se declara a efectos tributarios. La estadística del Colegio General del Notariado ofrece directamente el precio total, el precio por metro cuadrado y la superficie construida media de las viviendas, distinguiendo entre libres, protegidas, pisos y viviendas unifamiliares. En el caso de las viviendas protegidas, solo es posible identificar el precio de los pisos protegidos (excluyendo, pues, las viviendas unifamiliares protegidas, que representan una minoría dentro del conjunto de la promoción protegida). En ocasiones se ha estimado el valor medio de algunas tipologías no publicadas directamente por territorios históricos y el País Vasco a partir de la diferencia entre medias.

En el presente informe se han revisado los valores de 2015, con la nueva actualización ofrecida por el Colegio General del Notariado en 2016.

DATO: Número de compraventas de vivienda escrituradas, distinguiendo entre pisos libres y protegidos.

2. Encuesta de Oferta Inmobiliaria – Observatorio Vasco de la Vivienda

Dato: Renta mensual media de las viviendas libres y protegidas en alquiler en el País Vasco.

Observaciones: Es el resultado de encuestas a las promotoras con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas) y a los agentes de la propiedad inmobiliaria. En cuanto al alquiler de una vivienda protegida, solo se publica el valor medio del conjunto del País Vasco por lo que se ha imputado este valor a los tres territorios históricos.

3. Planes estatales de vivienda

DATO: Alquiler máximo mensual de las viviendas protegidas en alquiler en España.

Observaciones: A diferencia de la información que facilita el Observatorio Vasco de la Vivienda, no existe ninguna estadística acerca de los precios reales por los que se alquilan o se ofertan las viviendas protegidas en arrendamiento en el conjunto de España. Para soslayar esta laguna, se ha acudido directamente a los precios máximos establecidos por los distintos planes estatales de vivienda, excluyendo garajes, trasteros y anexos y con independencia de los posibles incrementos derivados por la adscripción de las viviendas en municipios ubicados en un “ámbito territorial declarado de precio máximo superior”. Para 2007 y 2008, se ha usado el promedio del alquiler máximo de las viviendas de renta básica a 10 y 25 años. Para el período 2009-2012, el promedio del alquiler máximo de las viviendas de régimen general a 10 y 25 años. Y, finalmente, para los años posteriores (2013-2015), el promedio del alquiler máximo de las “viviendas en alquiler de rotación” y las “viviendas de alquiler protegido”. La conversión de la renta por metro cuadrado que regulan los planes estatales a euros mensuales se ha realizado estimando una superficie útil media de 50 metros cuadrados.

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 fue prorrogado un año más el pasado 10 de diciembre de 2016 ⁴, aunque el 4 de mayo de 2017 ya se presentó el borrador de su sustituto, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 ⁵.

4. Informe de la vivienda en alquiler en España – Fotocasa.es

DATO: Renta mensual media de las viviendas libres en alquiler en España.

Observaciones: Es el precio de oferta de las viviendas de segunda mano publicadas en el portal Fotocasa.es, tanto por particulares como por empresas. Se excluyen los apartamentos, dúplex, lofts y las viviendas unifamiliares. El informe sólo publica el precio medio de alquiler por metro cuadrado. Para transformarlo en euros totales al mes, se aplica la superficie útil de las viviendas principales en alquiler del Censo de Población y Viviendas de 2011 (78,23 metros para el conjunto de España), que luego se expresa en metros cuadrados construidos.

4. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2016-11737> [consulta realizada el 21 de agosto de 2017].

5. <http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/B076515B-257A-439E-9163-7694C15B9F5D/142888/BorradorRealDecreto1.pdf> [consulta realizada el 21 de agosto de 2017].

5. Banco de España

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

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

6. Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

DATO: Tipos de interés efectivo aplicables a la adquisición de vivienda de protección pública, cuya financiación no supere el 80% del precio de adquisición de la vivienda y anejos vinculados, según el año y el convenio vigente.

Observaciones: Como los convenios posteriores al de 2005 establecen una horquilla de diferenciales con respecto al Euríbor a doce meses, se ha adoptado el valor medio de dicha horquilla.

En España no existe una estadística comparable. En su ausencia, se ha adoptado el Euríbor a doce meses, incrementado con el diferencial intermedio de los valores máximos y mínimos que establece el “Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012”. El actual “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016” mantiene las ayudas del plan anterior. Para 2007 y 2008, se utiliza directamente el tipo efectivo anual del “Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda”, según publicó el Boletín Oficial del Estado de cada uno de los dos años.

En este informe se han actualizado los tipos de interés de los planes estatales de vivienda que, desde 2009, reconocen la posibilidad de establecer tipos fijos, “partiendo de un préstamo, más un diferencial, que se establecerá en la Orden del Ministerio de Vivienda de convocatoria y selección de las EECC [entidades colaboradoras] con las que se vaya a suscribir convenios de colaboración”⁶. El tipo finalmente usado es el resultado de aplicar la proporción de préstamos para la compra de vivienda a tipo fijo y variable que recogen los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria (asumiendo la hipótesis que el subsector de la vivienda protegida en España reproduce, al menos en este ámbito, el mismo comportamiento que el del resto del mercado hipotecario).

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

DATO: Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda, publicada en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Observaciones: Para la vivienda protegida, se aplica un único plazo de amortización de 30 años (25 años en el caso de los préstamos protegidos a tipo fijo para el conjunto de España).

6. Artículo 12 del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre.

8. Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Coste salarial total.

Observaciones: El coste salarial comprende todas las percepciones económicas realizadas a los trabajadores y trabajadoras, en efectivo o en especie, por la prestación profesional de los servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los períodos de descanso computables como de trabajo.

Se incluyen, pues, las pagas extraordinarias y las gratificaciones que puedan establecerse y se calcula la media de los cuatro trimestres.

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

9. Encuesta de Estructura Salarial (EES) y Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) - Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Ganancia media anual por trabajador o trabajadora.

Observaciones: La EES permite desglosar el salario medio de la ETCL según edad, sexo y territorio histórico. La EES se compone de una encuesta cuatrienal completa (las dos últimas, de 2010 y 2014) y de encuestas anuales en los años intermedios y posteriores, que ofrecen estimaciones a partir del Fichero General de Afiliación de la Seguridad Social, de las declaraciones del Modelo 190 del IRPF y de la misma ETCL. Se aplican las diferencias de las ganancias brutas anuales por edad y sexo de la EES al coste salarial total de la ETCL.

Para el cómputo del salario medio del conjunto de la población joven de 18 a 34 años se ha realizado una media ponderada de las tres franjas de edad (18-24 años, 25-29 años y 30-34 años) a partir del número de personas asalariadas en cada una de ellas, según la EPA.

A nivel autonómico, el INE sólo publica el desglose para personas menores de 25 años y de 25 a 34 años (cuando son significativos a nivel estadístico). Para calcular los valores para el colectivo de 18 a 24 años, de 25 a 29 años y de 30 a 34 años en el País Vasco y los tres territorios históricos, se han adoptado los mismos parámetros que los del conjunto de España.

10. Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC) – Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Modelo de transformación de salarios brutos a netos.

Observaciones: La EU-SILC es una encuesta que se realiza en toda la Unión Europea sobre las condiciones de vida de la población a nivel genérico (salud, educación, vivienda, trabajo, ingresos, relaciones familiares...).

En uno de sus apartados, incorpora la “renta neta y bruta monetaria o cuasi monetaria de las personas asalariadas”, siempre para el año anterior al de la realización de la entrevista.

La renta monetaria o cuasi monetaria es un concepto muy similar al del coste salarial de la ETCL: “Se refiere a la componente monetaria de la remuneración de las personas asalariadas que el empleador o empleadora debe pagar. Incluye el valor de todas las cotizaciones sociales e impuestos sobre la renta que la persona asalariada (o la persona empleadora en su nombre) debe pagar a los sistemas de seguros sociales o a las autoridades fiscales” ⁷. Para cada edición de la EU-SILC (2007-2016), se han calculado las diferencias entre renta bruta y neta y se han distribuido por deciles de la renta neta monetaria o cuasi monetaria bruta. Así pues, para cada año, se dispone de diez coeficientes de conversión de salarios brutos a netos según el rango salarial.

El salario medio final usado en este informe es el resultado de aplicar el coste salarial de la ETCL, las diferencias por edad y sexo que se desprenden de la EES y la EAES, y asignarle el coeficiente de conversión a euros netos que le corresponde según el decil de renta monetaria o cuasi monetaria de la EU-SILC.

En la medida que las cifras de la EU-SILC sobre salarios y renta se refieren siempre al año anterior al de la entrevista, la incorporación de la edición de 2016 ha conllevado la actualización de los salarios de 2015 (y, por consiguiente, de todos los demás que los integran en su cómputo, como el coste de acceso a la vivienda o el precio máximo tolerable). Los cuantías salariales de 2016, por su lado, son provisionales hasta la publicación en 2018 de la EU-SILC de 2017.

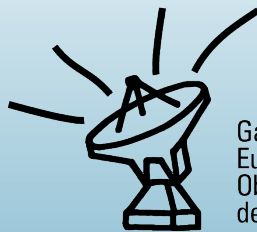
11. Encuesta de Población Activa (EPA) – Instituto Nacional de Estadística (INE)

DATO: Personas emancipadas de 18 a 34 años.

Observaciones: Se consideran emancipadas las personas que constan como “persona de referencia”, “cónyuge o pareja de la persona de referencia” y “personas sin parentesco con la persona de referencia” en la EPA. Se ha adoptado la versión de la EPA que INE publica a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011.

Para los territorios históricos de la CAPV, se ha usado la misma proporción de “personas sin parentesco” que la del conjunto de la comunidad.

7. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA. Encuesta de condiciones de Vida. Metodología. Madrid: 2011, p. 46. <http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf> [consulta realizada el 17 de octubre de 2017].



Gazteen
Euskal Behatokia
Observatorio Vasco
de la Juventud

www.observatoriojuventud.euskadi.eus



Diseño y maquetación:
www.aranacomunicacion.com