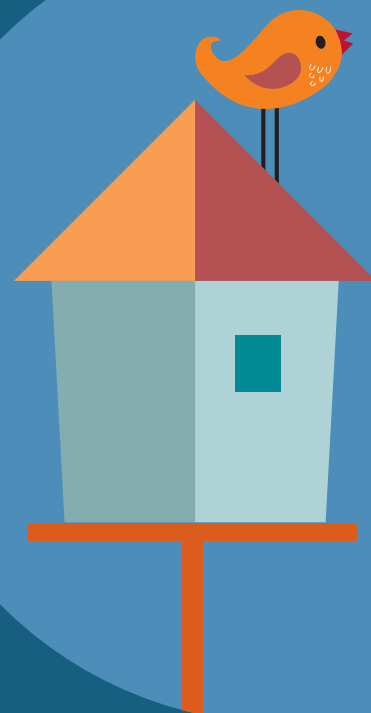


2017



Etxebizitza-emantzipazioaren kostua Euskadin

Egilea: Joffre López Oller
Koordinazioa: Gazteen Euskal Behatokia

Bilbo, 2018ko azaroa

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGUKO ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES



GAZTEEN EUSKAL
BEHATOKIA **OBSERVATORIO VASCO**
DE LA JUVENTUD

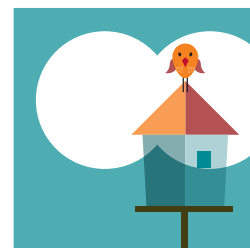
AURKIBIDEA

ETXEBIZITZA ESKURATZEAK DAKARREN KOSTUARI BURUZKO ADIERAZLEAK

I. Atala:

ETXEBIZITZA LIBREA JABETZAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

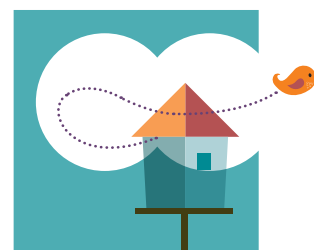
1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua
2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria
3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea
4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera
5. Etxebizitza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



II. Atala:

ETXEBIZITZA LIBREA ALOKAIKUAN HARTZEAREN INGURUKO ADIERAZLEAK

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



III. Atala:

ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEKO ADIERAZLEAK

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



EMAITZA ESANGURATSUENAK

I. Eranskina:

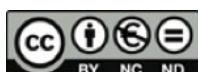
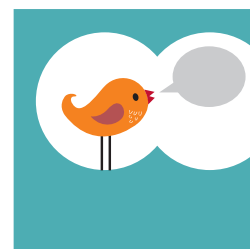
ADIERAZLEAK LORTZEKO ERABILITAKO DATUAK

II. Eranskina:

TESTUINGURUKO BESTE DATU BATZUK

III. Eranskina:

METODOLOGIA OHARRAK



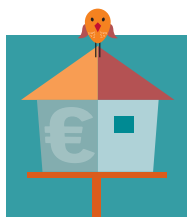
Etxebizitza eskuratzeak dakarren kostuari buruzko adierazleak

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

Bostgarren aldiz burutu da txosten hau. Oraingoan 2017ko datuak gehitu dira, Euskadin etxebizitza libre bat eskuratzeko kostu teorikoa islatzen duten hamar adierazle eta etxebizitza babestua eskuratzeko kostuari dagozkion beste bi adierazle eguneratze aldera. Azken bi adierazle horiek, jabetzako eta alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostuek, gazteek etxebizitza bat lortzeko dituzten zailtasunei buruzko ikerketa osatzen dute eta etxebizitzarako politika publikoek ekartzen duten kontrapuntua eskaintzen dute.

Etxebizitza libre bat eskuratzeari buruzko 10 adierazle

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

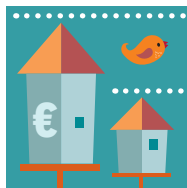


Etxebizitza libre bat jabetzan zein alokairuan eskuratzeko kostuak islatzen du zein ahalegin egin beharko lukeen gazte soldatadun batek bere kabuz ordaintzeko hipotekaren lehen kuota edo alokairu-errenta baten lehen hilerokoa merkatu libreko prezioan.

Horretarako gazte soldatadun batek etxebizitza bat ordaintzeko soldata garbiaren zein ehuneko behar duen adierazi da. Adierazlea lortzeko, erlazioan jarri dira, alde batetik, urte jakin bateko 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak eta, bestetik, urte berean salerositako etxebizitza librearen batez besteko eskriturazio-prezioak edo batez besteko alokairu-errentak. Etxebizitza jabetzan hartzeak dakarren kostua kalkulatzeko, aintzat hartu dira, horiez gain, batez besteko interes-tasa eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia.



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

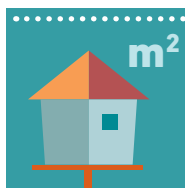


Merkatuko salmenta-prezioaren edo alokairu-errentaren aldearen eta gehieneko prezio onargarriaren arteko diferentziari esker, eurotan detektatu daiteke merkatu libreko eskaintzaren eta gazte soldatadun batek bere kabuz eskuratu dezakeenaren arteko aldea.

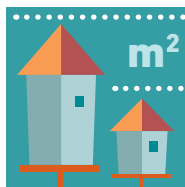


Etxebizitza libre bat erosteko edo alokatzeko behar den diru-sarreraren igoerak adierazten du gazte baten soldata zein ehunekotan igo beharko litzatekeen gazteak etxebizitza bat erosi edo aloka dezan dituen diru-sarreraren % 30 bideratuta hasieran behintzat.

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



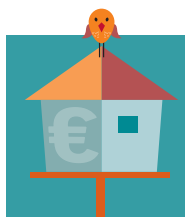
Erosteke gehieneko azalera onargarria da etxebizitza libre batek izan behar duen azalera hipoteka-kuotaren lehenengo ordainketak soldata garbiaren % 30 ez gainditzeko.



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

Etxebizitza babestua eskuratzeko 2 adierazle

Etxebizitza babestuak estatuan baino pisu askoz handiagoa du Euskadin; hori dela eta, soldatapeko gazteak emantzipatzeko egiazko aukera bihurtu da. Etxebizitza babestuen baldintzak hobeto egokitzen dira gazteen behar eta aukeretara, eta, ondorioz, etxebizitza bat eskuratzeko erraztasuna ematen da.



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

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

Gogoratu behar da zaila dela etxebizitza babestua eskuratzeko adierazleak eratzea Euskadi eta Espainia erkatu ahal izateko, aplika daitezkeen araudien artean aldeak daudelako, baina, batez ere, Espainiako etxebizitza babestuari buruzko daturik ez dagoelako. Euskadin, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak¹ partzialki estaltzen ditu hutsune horiek, baina Espainian ez dago kontrapuntu gisa balia daitezkeen antzeko iturririk.

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

¹ Ikus, adibidez, 2017ko Alokairuaren Politikaren ebaluazio txostena http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovad03/eu/contenidos/informacion/ovv_adm_alquiler2017/eu_ovv_admi/index.shtml
[Kontsulta: 2018ko urriaren 29an].

I. Atala



Etxebizitza
librea jabetzan
hartzearen
inguruko
adierazleak



Etxebizitza librea jabetzan hartzearen inguruko adierazleak

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua **% 52,6**

.....

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria **115.423 €**

.....

3. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldea **87.111 €**

.....

4. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoera **% 75,5**

.....

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria **50,6 m²**

.....

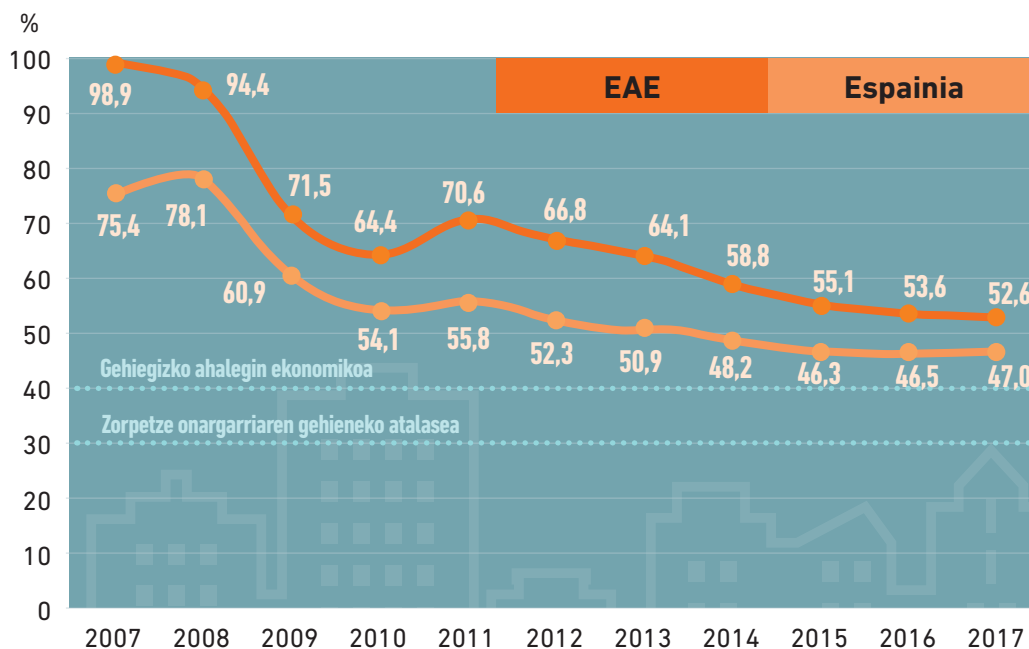
6. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldea **40,8 m²**

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	98,9	93,7	96,4	105,1
2008	94,4	85,4	93,2	101,0
2009	71,5	60,2	70,9	78,7
2010	64,4	48,3	64,8	72,6
2011	70,6	58,6	71,4	75,2
2012	66,8	61,9	65,8	69,3
2013	64,1	55,2	61,2	71,9
2014	58,8	50,6	56,4	65,7
2015	55,1	46,9	53,8	57,8
2016	53,6	41,0	52,2	61,0
2017	52,6	41,5	49,8	61,9

1. taula. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostuaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/soldata garbia)

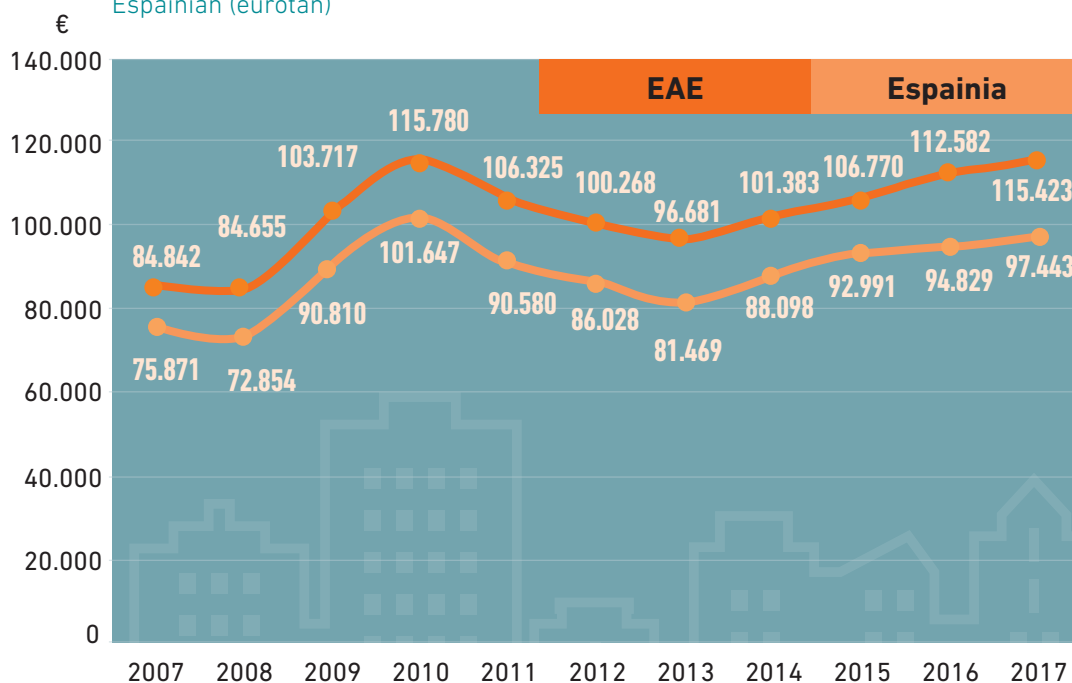
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	111,8	105,9	109,0	117,3	84,6
	2008	105,7	95,6	104,4	113,1	85,0
	2009	77,5	65,3	76,9	85,4	65,3
	2010	69,6	52,1	69,9	78,5	58,0
	2011	78,5	65,1	79,3	83,6	60,5
	2012	74,3	68,8	73,1	79,0	58,1
	2013	67,8	58,4	64,8	76,1	56,3
	2014	63,7	54,8	61,1	71,2	52,8
	2015	60,2	51,2	58,7	65,3	51,2
	2016	59,7	45,6	58,1	67,9	51,3
	2017	58,6	46,2	55,4	68,9	50,4
Gizonak 18-34 urte	2007	88,6	83,1	86,4	93,3	70,2
	2008	85,8	77,6	85,6	91,8	71,8
	2009	65,4	55,1	64,9	72,1	56,1
	2010	58,6	43,9	58,9	66,1	49,5
	2011	63,4	52,6	64,1	67,5	50,7
	2012	59,5	55,1	58,6	63,3	48,3
	2013	59,6	51,4	56,9	66,9	47,5
	2014	53,6	46,1	51,4	59,9	45,5
	2015	49,6	42,2	48,5	53,9	43,4
	2016	50,0	38,1	48,6	56,8	43,9
	2017	48,9	38,6	46,3	57,5	44,4
18-24 urte	2007	123,1	116,6	123,1	130,8	97,4
	2008	126,4	114,3	124,8	135,2	101,9
	2009	97,9	82,5	97,1	107,9	82,9
	2010	84,6	63,4	86,7	95,4	71,5
	2011	103,8	86,1	104,9	110,5	78,7
	2012	100,6	93,1	99,0	107,0	76,3
	2013	97,3	83,8	92,9	109,1	74,7
	2014	85,9	73,9	82,4	96,0	69,9
	2015	84,2	71,6	82,2	91,4	70,4
	2016	85,8	65,5	83,5	97,6	71,0
	2017	83,4	65,8	78,9	98,1	71,6
25-29 urte	2007	98,1	92,9	95,6	104,3	76,2
	2008	96,7	87,4	95,5	103,4	79,2
	2009	72,0	60,7	71,5	79,4	60,9
	2010	65,3	48,9	65,6	73,6	55,0
	2011	75,3	62,4	76,0	80,1	57,7
	2012	72,4	67,0	71,2	77,0	56,1
	2013	70,0	60,3	66,9	78,6	54,8
	2014	62,9	54,1	60,3	70,2	51,8
	2015	58,5	49,8	57,2	63,5	49,0
	2016	59,1	45,1	57,5	67,2	48,9
	2017	58,0	45,7	54,8	68,2	49,5
30-34 urte	2007	84,5	80,0	82,4	89,8	66,2
	2008	82,9	74,9	81,8	88,7	68,3
	2009	62,5	52,6	62,0	68,8	54,2
	2010	55,9	41,9	58,0	63,0	48,4
	2011	62,9	52,1	63,5	66,9	49,4
	2012	59,7	55,2	58,7	63,4	46,1
	2013	57,8	49,8	55,2	64,9	45,0
	2014	52,3	45,0	50,2	58,4	42,9
	2015	49,6	42,2	48,4	53,8	41,1
	2016	50,2	38,3	48,8	57,1	41,2
	2017	49,1	38,7	46,5	57,8	41,7

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	84.842	83.916	86.006	83.476
2008	84.655	83.731	85.816	83.292
2009	103.717	102.585	105.140	102.047
2010	115.780	114.516	117.368	113.916
2011	106.325	105.165	107.784	104.614
2012	100.268	99.174	101.643	101.130
2013	96.681	95.626	98.007	95.125
2014	101.383	101.566	102.071	100.207
2015	106.770	106.963	107.495	109.116
2016	112.582	112.785	113.347	111.277
2017	115.423	115.631	116.206	114.084

2. taula. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarriaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (eurotan).

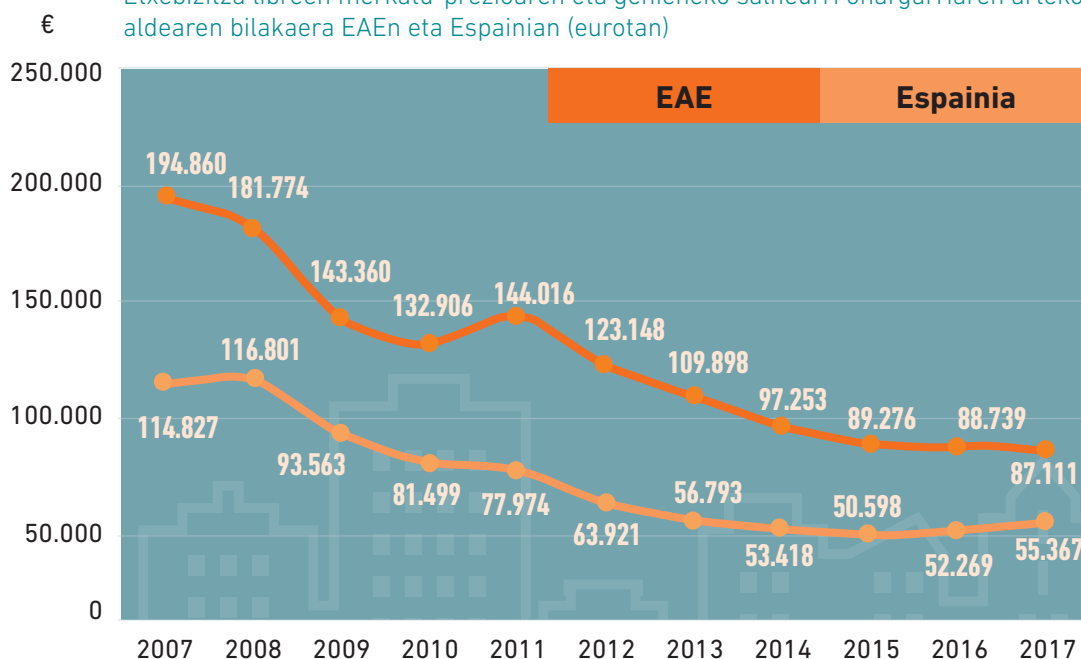
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	75.072	74.253	76.102	74.833	67.617
	2008	75.610	74.784	76.647	74.392	66.945
	2009	95.596	94.552	96.907	94.057	84.701
	2010	107.190	106.020	108.660	105.465	94.799
	2011	95.657	94.613	96.969	94.117	83.565
	2012	90.194	89.210	91.431	88.742	77.429
	2013	91.407	90.410	92.661	89.936	73.646
	2014	93.572	93.740	94.207	92.487	80.406
	2015	97.772	97.948	98.436	96.638	84.170
	2016	101.146	101.328	101.833	99.973	86.000
	2017	103.698	103.885	104.402	102.495	90.926
Gizonak 18-34 urte	2007	94.685	94.545	95.983	94.050	81.541
	2008	93.112	92.096	93.487	91.613	79.258
	2009	113.337	112.100	114.891	111.512	98.611
	2010	127.285	125.896	129.031	125.236	111.045
	2011	118.404	117.112	120.028	116.498	99.787
	2012	112.666	111.437	114.212	110.853	93.101
	2013	103.942	102.807	105.367	102.269	87.366
	2014	111.211	111.411	111.966	109.921	93.260
	2015	118.480	118.694	119.285	117.106	99.229
	2016	120.911	121.129	121.732	119.509	100.583
	2017	124.181	124.405	125.024	122.741	103.185
18-24 urte	2007	68.182	67.437	67.383	67.084	58.726
	2008	63.233	62.543	64.101	62.216	55.821
	2009	75.720	74.893	76.758	74.501	66.731
	2010	88.151	87.189	87.665	86.732	76.814
	2011	72.324	71.535	73.316	71.160	64.275
	2012	66.614	65.887	67.528	65.542	58.935
	2013	63.716	63.021	64.590	62.691	55.533
	2014	69.369	69.494	69.840	68.565	60.696
	2015	69.883	70.009	70.357	69.072	61.211
	2016	70.385	70.512	70.863	69.569	62.115
	2017	72.829	72.961	73.324	71.985	63.983
25-29 urte	2007	85.533	84.600	86.706	84.156	75.094
	2008	82.681	81.778	83.815	81.350	71.840
	2009	102.889	101.766	104.300	101.233	90.860
	2010	114.237	112.990	115.804	112.398	99.902
	2011	99.772	98.683	101.140	98.165	87.657
	2012	92.600	91.589	93.870	91.109	80.242
	2013	88.523	87.557	89.737	87.098	75.754
	2014	94.813	94.984	95.457	93.713	81.987
	2015	100.489	100.670	101.171	99.323	87.944
	2016	102.234	102.418	102.928	101.048	90.156
	2017	104.813	105.002	105.525	103.598	92.642
30-34 urte	2007	99.329	98.245	100.691	97.730	86.370
	2008	96.425	95.373	97.748	94.873	83.325
	2009	118.679	117.383	120.306	116.768	101.971
	2010	133.520	132.063	130.972	131.371	113.483
	2011	119.436	118.132	121.074	117.513	102.417
	2012	112.340	111.114	113.881	110.532	97.521
	2013	107.181	106.011	108.651	105.455	92.231
	2014	113.945	114.150	114.718	112.623	98.970
	2015	118.696	118.910	119.502	117.319	104.775
	2016	120.404	120.621	121.222	119.008	107.219
	2017	123.661	123.884	124.501	122.227	109.992

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

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	194.860	178.125	190.405	209.003
2008	181.774	154.494	180.867	197.171
2009	143.360	103.330	143.320	165.804
2010	132.906	69.717	135.973	161.916
2011	144.016	100.120	148.584	157.564
2012	123.148	105.352	121.282	132.589
2013	109.898	80.451	101.991	132.928
2014	97.253	69.732	89.866	119.191
2015	89.276	60.123	85.272	101.277
2016	88.739	41.182	83.821	115.133
2017	87.111	44.321	76.642	121.358

3. taula. Etxebizitza librearen salneurriaren eta etxebizitza erosteko gehieneko salneurri onargarriaren arteko aldearen bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (eurotan).

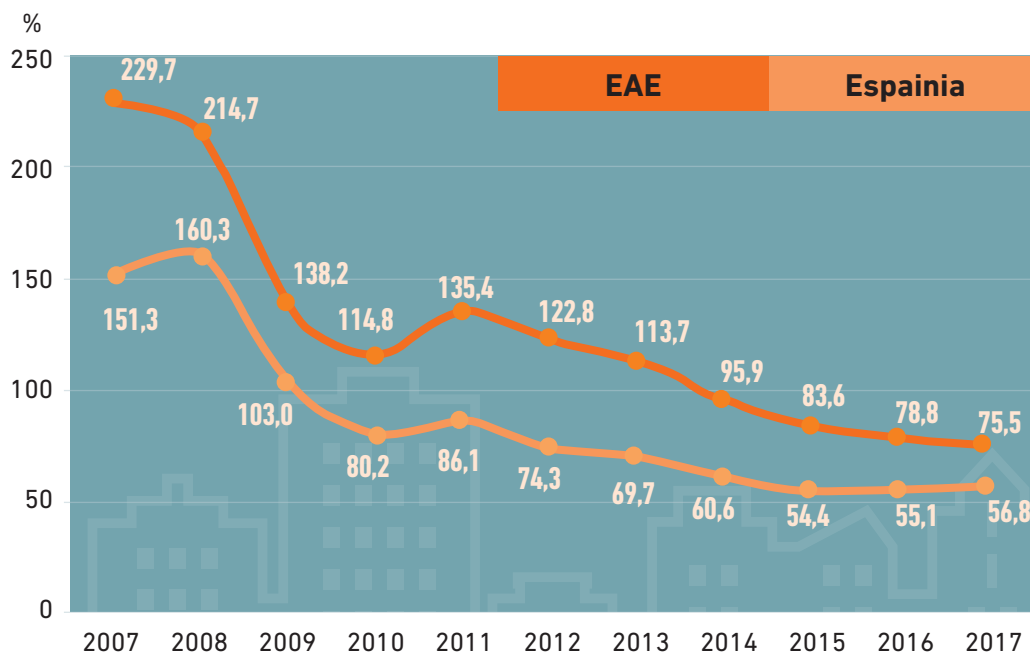
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	204.630	187.788	200.309	217.647	123.081
	2008	190.820	163.440	190.037	206.071	122.710
	2009	151.482	111.363	151.552	173.795	99.672
	2010	141.495	78.213	144.681	170.367	88.347
	2011	154.684	110.672	159.399	168.061	84.989
	2012	133.222	115.317	131.494	144.977	72.521
	2013	115.172	85.668	107.337	138.117	64.615
	2014	105.064	77.557	97.731	126.911	61.110
	2015	98.274	69.138	94.331	113.755	59.419
	2016	100.175	52.639	95.334	126.437	61.097
	2017	98.835	56.067	88.446	132.947	61.885
Gizonak 18-34 urte	2007	185.017	167.495	180.428	198.429	109.157
	2008	173.318	146.129	173.196	188.851	110.398
	2009	133.740	93.815	133.568	156.339	85.762
	2010	121.400	58.337	124.310	150.596	72.101
	2011	131.937	88.173	136.339	145.680	68.767
	2012	110.750	93.090	108.714	122.867	56.848
	2013	102.637	73.270	94.631	125.785	50.896
	2014	87.425	59.886	79.972	109.477	48.256
	2015	77.566	48.392	73.482	93.287	44.360
	2016	80.411	32.839	75.435	106.901	46.515
	2017	78.352	35.546	67.824	112.701	49.626
18-24 urte	2007	211.520	194.603	209.028	225.395	131.972
	2008	203.196	175.681	202.583	218.248	133.835
	2009	171.357	131.022	171.701	193.351	117.642
	2010	160.535	97.044	165.676	189.100	106.332
	2011	178.017	133.750	183.051	191.018	104.279
	2012	156.802	138.639	155.397	168.177	91.015
	2013	142.863	113.056	135.408	165.363	82.728
	2014	129.266	101.803	122.097	150.833	80.819
	2015	126.164	97.077	122.410	141.321	82.377
	2016	130.936	83.456	126.304	156.841	84.983
	2017	129.704	86.991	119.524	163.457	88.828
25-29 urte	2007	194.168	177.441	189.705	208.323	115.603
	2008	183.749	156.446	182.869	199.114	117.816
	2009	144.188	104.149	144.159	166.618	93.513
	2010	134.448	71.243	137.537	163.434	83.244
	2011	150.569	106.602	155.228	164.013	80.897
	2012	130.816	112.937	129.056	142.610	69.707
	2013	118.056	88.520	110.261	140.955	62.508
	2014	103.823	76.314	96.481	125.685	59.529
	2015	95.557	66.416	91.596	111.070	55.645
	2016	99.087	51.549	94.239	125.361	56.942
	2017	97.720	54.949	87.323	131.845	60.169
30-34 urte	2007	180.373	163.796	175.720	194.749	104.327
	2008	170.004	142.852	168.936	185.591	106.330
	2009	128.398	88.532	128.153	151.083	82.402
	2010	115.165	52.170	122.369	144.461	69.663
	2011	130.905	87.153	135.294	144.665	66.137
	2012	111.076	93.412	109.045	123.188	52.428
	2013	99.399	70.067	91.348	122.598	46.031
	2014	84.691	57.148	77.219	106.775	42.546
	2015	77.351	48.176	73.265	93.074	38.814
	2016	80.917	33.346	75.945	107.402	39.879
	2017	78.872	36.068	68.347	113.215	42.819

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

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	229,7	212,3	221,4	250,4
2008	214,7	184,5	210,8	236,7
2009	138,2	100,7	136,3	162,5
2010	114,8	60,9	115,9	142,1
2011	135,4	95,2	137,9	150,6
2012	122,8	106,2	119,3	131,1
2013	113,7	84,1	104,1	139,7
2014	95,9	68,7	88,0	118,9
2015	83,6	56,2	79,3	92,8
2016	78,8	36,5	74,0	103,5
2017	75,5	38,3	66,0	106,4

4. taula. Etxebizitza libre bat erosteko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/ soldata garbia).

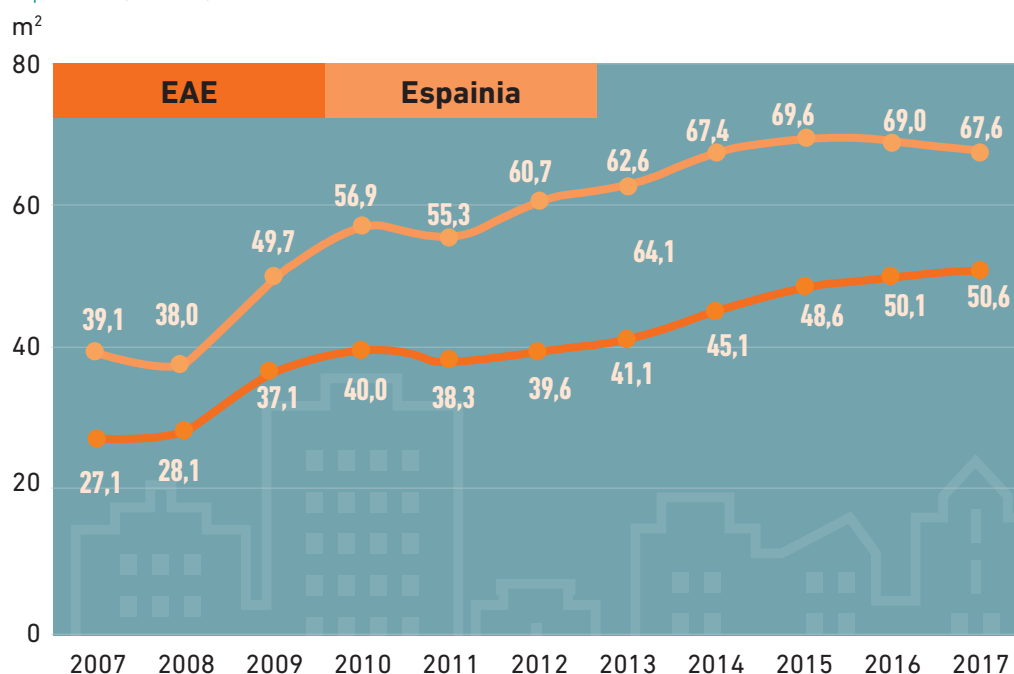
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	272,6	252,9	263,2	290,8	182,0
	2008	252,4	218,5	247,9	277,0	183,3
	2009	158,5	117,8	156,4	184,8	117,7
	2010	132,0	73,8	133,1	161,5	93,2
	2011	161,7	117,0	164,4	178,6	101,7
	2012	147,7	129,3	143,8	163,4	93,7
	2013	126,0	94,8	115,8	153,6	87,7
	2014	112,3	82,7	103,7	137,2	76,0
	2015	100,5	70,6	95,8	117,7	70,6
	2016	99,0	51,9	93,6	126,5	71,0
	2017	95,3	54,0	84,7	129,7	68,1
Gizonak 18-34 urte	2007	195,4	177,2	188,0	211,0	133,9
	2008	186,1	158,7	185,3	206,1	139,3
	2009	118,0	83,7	116,3	140,2	87,0
	2010	95,4	46,3	96,3	120,2	64,9
	2011	111,4	75,3	113,6	125,0	68,9
	2012	98,3	83,5	95,2	110,8	61,1
	2013	98,7	71,3	89,8	123,0	58,3
	2014	78,6	53,8	71,4	99,6	51,7
	2015	65,5	40,8	61,6	79,7	44,7
	2016	66,5	27,1	62,0	89,5	46,2
	2017	63,1	28,6	54,2	91,8	48,1
18-24 urte	2007	310,2	288,6	310,2	336,0	224,7
	2008	321,3	280,9	316,0	350,8	239,8
	2009	226,3	174,9	223,7	259,5	176,3
	2010	182,1	111,3	189,0	218,0	138,4
	2011	246,1	187,0	249,7	268,4	162,2
	2012	235,4	210,4	230,1	256,6	154,4
	2013	224,2	179,4	209,6	263,8	149,0
	2014	186,3	146,5	174,8	220,0	133,2
	2015	180,5	138,7	174,0	204,6	134,6
	2016	186,0	118,4	178,2	225,4	136,8
	2017	178,1	119,2	163,0	227,1	138,8
25-29 urte	2007	227,0	209,7	218,8	247,5	153,9
	2008	222,2	191,3	218,2	244,8	164,0
	2009	140,1	102,3	138,2	164,6	102,9
	2010	117,7	63,1	118,8	145,4	83,3
	2011	150,9	108,0	153,5	167,1	92,3
	2012	141,3	123,3	137,5	156,5	86,9
	2013	133,4	101,1	122,9	161,8	82,5
	2014	109,5	80,3	101,1	134,1	72,6
	2015	95,1	66,0	90,5	111,8	63,3
	2016	96,9	50,3	91,6	124,1	63,2
	2017	93,2	52,3	82,8	127,3	64,9
30-34 urte	2007	181,6	166,7	174,5	199,3	120,8
	2008	176,3	149,8	172,8	195,6	127,6
	2009	108,2	75,4	106,5	129,4	80,8
	2010	86,3	39,5	93,4	110,0	61,4
	2011	109,6	73,8	111,7	123,1	64,6
	2012	98,9	84,1	95,8	111,5	53,8
	2013	92,7	66,1	84,1	116,3	49,9
	2014	74,3	50,1	67,3	94,8	43,0
	2015	65,2	40,5	61,3	79,3	37,0
	2016	67,2	27,6	62,6	90,2	37,2
	2017	63,8	29,1	54,9	92,6	38,9

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	27,1	33,8	26,7	25,5
2008	28,1	35,4	27,7	26,1
2009	37,1	50,2	36,0	33,5
2010	40,0	58,7	39,0	35,0
2011	38,3	52,1	36,4	36,2
2012	39,6	49,2	39,3	36,9
2013	41,1	54,5	42,6	35,3
2014	45,1	58,6	47,0	38,7
2015	48,6	68,4	49,8	43,6
2016	50,1	72,1	52,2	41,8
2017	50,6	71,1	53,7	40,8

5. taula. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarriaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (m²-tan).

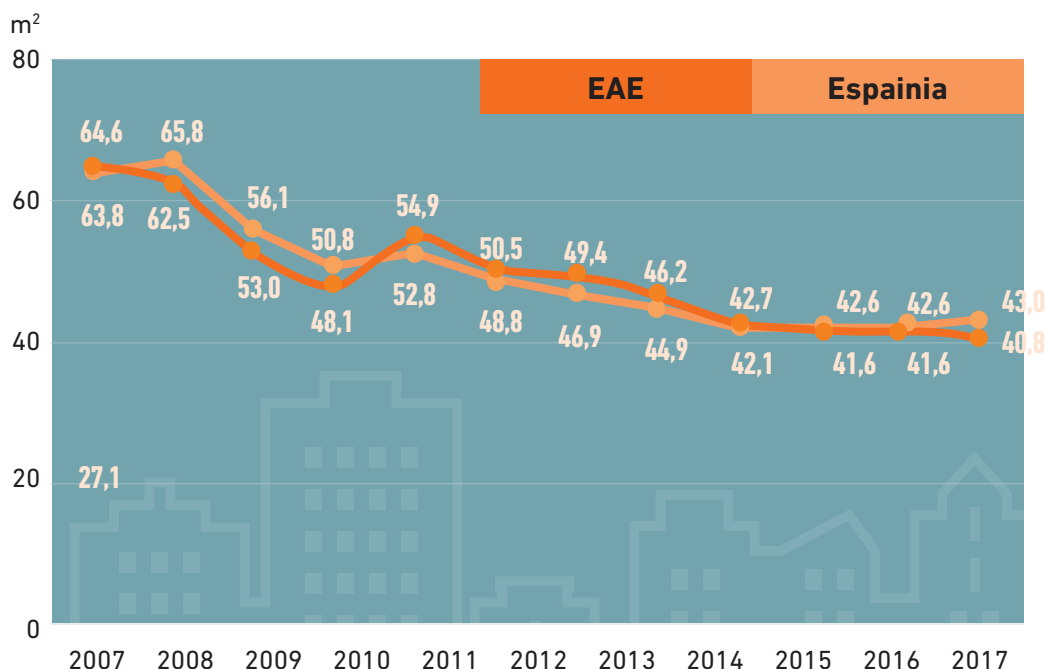
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	24,0	29,9	23,6	22,8	34,8
	2008	25,1	31,6	24,7	23,3	34,9
	2009	34,2	46,2	33,2	30,9	46,3
	2010	37,0	54,4	36,1	32,4	53,1
	2011	34,4	46,9	32,8	32,5	51,0
	2012	35,6	44,3	35,4	32,4	54,6
	2013	38,8	51,6	40,3	33,4	56,6
	2014	41,6	54,1	43,4	35,7	61,5
	2015	44,5	62,7	45,6	38,6	63,0
	2016	45,0	64,8	46,9	37,5	62,6
	2017	45,5	63,9	48,3	36,7	63,1
Gizonak 18-34 urte	2007	30,2	38,1	29,8	28,7	42,0
	2008	31,0	38,9	30,1	28,7	41,4
	2009	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	53,8	77,4	56,0	44,9	73,2
	2017	54,4	76,5	57,8	43,9	71,6
18-24 urte	2007	21,8	27,2	20,9	20,5	30,3
	2008	21,0	26,4	20,7	19,5	29,1
	2009	27,1	36,6	26,3	24,4	36,5
	2010	30,4	44,7	29,1	26,7	43,0
	2011	26,0	35,5	24,8	24,6	39,3
	2012	26,3	32,7	26,1	23,9	41,6
	2013	27,1	35,9	28,1	23,3	42,7
	2014	30,9	40,1	32,1	26,4	46,4
	2015	31,8	44,8	32,6	27,6	45,8
	2016	31,3	45,1	32,6	26,1	45,2
	2017	31,9	44,9	33,9	25,8	44,4
25-29 urte	2007	27,3	34,1	26,9	25,7	38,7
	2008	27,5	34,6	27,0	25,5	37,5
	2009	36,8	49,8	35,8	33,2	49,7
	2010	39,4	58,0	38,5	34,6	55,9
	2011	35,9	48,9	34,2	33,9	53,5
	2012	36,6	45,5	36,3	33,3	56,6
	2013	37,6	49,9	39,0	32,3	58,2
	2014	42,2	54,8	43,9	36,1	62,7
	2015	45,7	64,4	46,9	39,7	65,8
	2016	45,5	65,5	47,4	37,9	65,6
	2017	45,9	64,6	48,8	37,1	64,2
30-34 urte	2007	31,7	39,6	31,2	29,8	44,5
	2008	32,1	40,3	31,5	29,7	43,5
	2009	42,4	57,4	41,2	38,3	55,8
	2010	46,1	67,7	43,5	40,4	63,6
	2011	43,0	58,6	40,9	40,6	62,6
	2012	44,4	55,2	44,1	40,4	68,8
	2013	45,5	60,5	47,3	39,1	70,9
	2014	50,7	65,8	52,8	43,4	75,7
	2015	54,0	76,1	55,4	46,9	78,4
	2016	53,6	77,1	55,8	44,7	78,0
	2017	54,2	76,2	57,6	43,7	76,3

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

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	64,6	78,0	60,6	65,0
2008	62,5	70,6	58,8	64,1
2009	53,0	55,3	49,7	55,2
2010	48,1	40,8	46,5	51,4
2011	54,9	56,7	51,8	57,2
2012	50,5	55,3	48,7	49,6
2013	49,4	54,8	45,8	51,1
2014	46,2	49,3	43,4	47,4
2015	42,7	46,6	40,7	41,1
2016	41,6	30,9	40,4	44,1
2017	40,8	35,1	37,9	44,1

6. taula. Etxebizitza librearen batez besteko azaleraren eta etxebizitza erosteko gehieneko azalera onargarriaren arteko aldearen bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (m²-tan).

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	67,7	81,9	63,7	67,6	68,1
	2008	65,5	74,4	61,8	66,9	68,9
	2009	55,9	59,2	52,6	57,8	59,4
	2010	51,0	45,1	49,4	54,0	54,6
	2011	58,7	61,9	55,5	60,9	57,1
	2012	54,5	60,2	52,7	54,1	54,8
	2013	51,6	57,8	48,2	53,0	52,9
	2014	49,7	53,8	47,1	50,3	50,7
	2015	46,8	52,3	44,9	46,1	48,7
	2016	46,6	38,2	45,7	48,3	49,0
	2017	45,9	42,3	43,4	48,2	47,5
Gizonak 18-34 urte	2007	61,4	73,7	57,5	61,8	60,9
	2008	59,7	67,1	56,3	61,5	62,4
	2009	49,5	50,6	46,4	52,1	51,8
	2010	44,1	34,9	42,6	47,9	45,5
	2011	50,5	50,7	47,7	53,1	47,2
	2012	45,6	49,2	43,8	46,0	43,8
	2013	46,3	50,7	42,6	48,5	42,4
	2014	41,8	43,6	38,9	43,6	40,9
	2015	37,4	39,1	35,3	38,0	37,5
	2016	37,9	25,6	36,5	41,0	38,4
	2017	36,9	29,7	33,9	41,0	39,0
18-24 urte	2007	69,9	84,6	66,4	70,0	72,7
	2008	69,6	79,6	65,8	70,7	74,7
	2009	63,0	68,8	59,5	64,2	69,3
	2010	57,6	54,8	56,4	59,7	64,7
	2011	67,1	73,3	63,5	68,8	68,9
	2012	63,8	71,8	61,9	62,5	67,9
	2013	63,4	73,4	60,4	63,2	66,9
	2014	60,4	67,8	58,3	59,6	65,8
	2015	59,5	70,2	58,0	57,1	65,9
	2016	60,3	57,9	60,0	59,7	66,4
	2017	59,4	61,3	57,8	59,1	66,2
25-29 urte	2007	64,4	77,7	60,4	64,8	64,2
	2008	63,2	71,4	59,5	64,7	66,3
	2009	53,2	55,7	50,0	55,5	56,1
	2010	48,6	41,6	47,0	51,8	51,8
	2011	57,2	59,9	54,1	59,5	54,6
	2012	53,6	59,0	51,7	53,2	52,9
	2013	52,9	59,4	49,4	54,1	51,3
	2014	49,1	53,1	46,5	49,9	49,5
	2015	45,6	50,6	43,7	45,1	45,9
	2016	46,2	37,5	45,2	47,9	46,0
	2017	45,4	41,6	42,9	47,8	46,3
30-34 urte	2007	60,0	72,2	56,0	60,6	58,4
	2008	58,6	65,7	55,0	60,5	60,3
	2009	47,6	48,0	44,5	50,4	50,0
	2010	42,0	31,8	42,0	46,0	44,2
	2011	50,1	50,2	47,3	52,8	45,6
	2012	45,8	49,4	44,0	46,1	40,7
	2013	44,9	48,9	41,2	47,3	38,7
	2014	40,6	42,0	37,6	42,6	36,5
	2015	37,3	38,9	35,2	37,9	33,3
	2016	38,1	25,9	36,8	41,2	33,6
	2017	37,1	30,0	34,1	41,2	34,3

II. Atala



Etxebizitza
librea alokairuan
hartzearen
inguruko
adierazleak



Etxebizitza librea alokairuan hartzearen inguruko adierazleak

7. Etxebizitza librea alokatzearen kostua **% 69,3**

.....

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria **409 €**

.....

9. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea **535 €**

.....

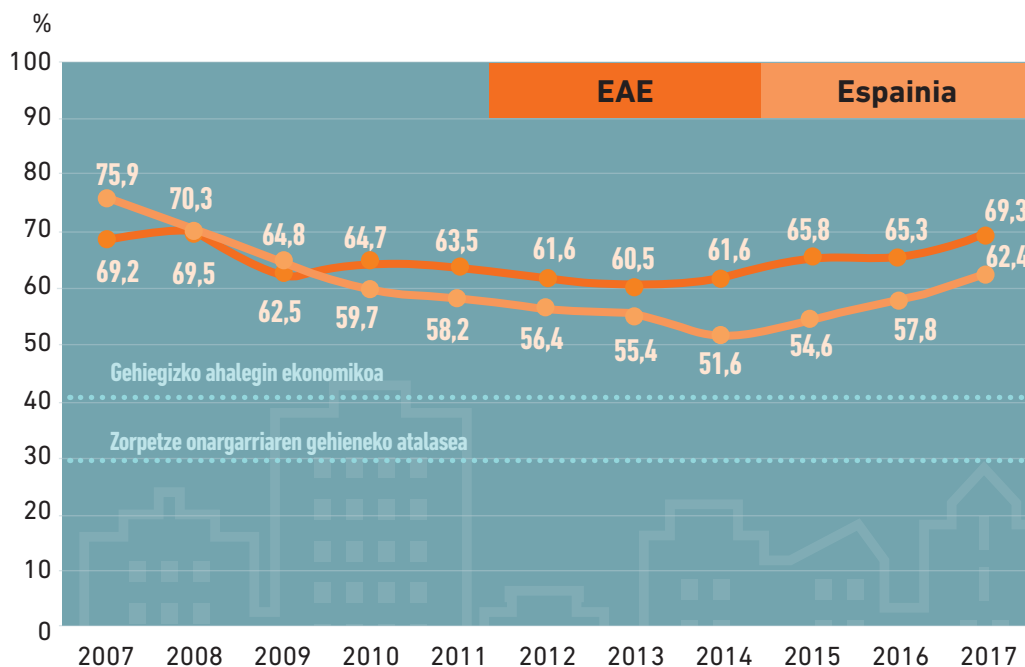
10. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoera **% 130,9**

7. Etxebizitza librea alokatzearen kostua

DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza libre bat alokairuan hartzeak dakarren kostuaren bilakaera EAEn eta Espainian (%/soldata garbia).



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	69,2	71,5	67,2	71,3
2008	69,5	64,9	68,6	79,2
2009	62,5	60,5	62,1	68,3
2010	64,7	58,8	64,0	71,7
2011	63,5	59,5	61,7	71,6
2012	61,6	57,5	61,4	62,7
2013	60,5	55,1	60,6	61,2
2014	61,6	53,1	62,4	60,4
2015	65,8	55,8	66,0	67,3
2016	65,3	57,3	65,6	65,2
2017	69,3	52,0	69,6	76,3

7. taula. Etxebizitza libre a lokairuan hartzearen kostuaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/soldata garbia).

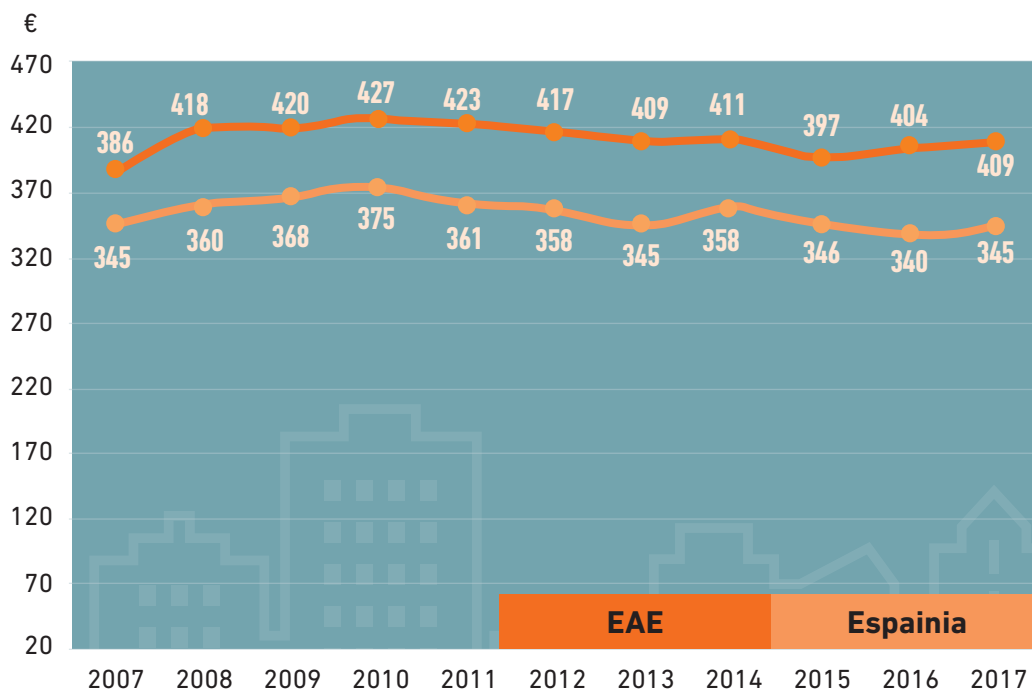
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	78,3	80,8	75,9	79,5	85,2
	2008	77,8	72,7	76,8	88,7	76,5
	2009	67,9	65,6	67,4	74,2	69,5
	2010	69,9	63,5	69,1	77,5	64,0
	2011	70,6	66,2	68,6	79,6	63,1
	2012	68,5	63,9	68,3	71,5	62,6
	2013	64,0	58,3	64,1	64,7	61,3
	2014	66,7	57,5	67,6	65,4	56,5
	2015	71,9	60,9	72,1	76,0	60,4
	2016	72,7	63,8	73,0	72,6	63,8
	2017	77,1	57,8	77,5	84,9	66,9
Gizonak 18-34 urte	2007	62,0	63,4	60,2	63,3	70,6
	2008	63,2	59,0	62,9	72,0	64,6
	2009	57,2	55,3	56,8	62,5	59,7
	2010	58,9	53,4	58,2	65,2	54,6
	2011	57,1	53,5	55,4	64,3	52,9
	2012	54,8	51,2	54,7	57,2	52,1
	2013	56,3	51,3	56,4	56,9	51,7
	2014	56,1	48,4	56,8	55,0	48,7
	2015	59,3	50,3	59,5	62,7	51,2
	2016	60,8	53,4	61,1	60,7	54,5
	2017	64,4	48,3	64,7	70,9	58,9
18-24 urte	2007	86,2	88,9	85,7	88,7	98,1
	2008	93,1	86,9	91,8	106,1	91,7
	2009	85,7	82,8	85,1	93,6	88,2
	2010	85,0	77,2	85,7	94,2	78,9
	2011	93,4	87,5	90,7	105,3	82,1
	2012	92,7	86,5	92,5	96,8	82,3
	2013	91,8	83,6	92,0	92,9	81,3
	2014	90,0	77,6	91,1	88,2	74,9
	2015	100,6	85,3	100,8	106,4	83,0
	2016	104,5	91,7	104,9	104,3	88,3
	2017	109,8	82,4	110,3	120,9	95,1
25-29 urte	2007	68,7	70,9	66,6	70,7	76,7
	2008	71,2	66,5	70,2	81,1	71,3
	2009	63,1	60,9	62,6	68,9	64,8
	2010	65,6	59,6	64,9	72,7	60,7
	2011	67,7	63,4	65,8	76,3	60,2
	2012	66,7	62,2	66,5	69,7	60,4
	2013	66,1	60,2	66,2	66,8	59,6
	2014	65,9	56,8	66,7	64,6	55,5
	2015	69,9	59,3	70,1	74,0	57,8
	2016	71,9	63,1	72,2	71,8	60,8
	2017	76,3	57,2	76,7	84,0	65,7
30-34 urte	2007	59,1	61,0	57,4	60,9	66,7
	2008	61,0	57,0	60,2	69,6	61,5
	2009	54,7	52,8	54,3	59,7	57,7
	2010	56,1	51,0	57,3	62,2	53,4
	2011	56,6	53,0	54,9	63,7	51,5
	2012	55,0	51,3	54,8	57,4	49,7
	2013	54,6	49,7	54,7	55,2	49,0
	2014	54,8	47,2	55,5	53,7	45,9
	2015	59,2	50,2	59,4	62,6	48,5
	2016	61,1	53,6	61,3	61,0	51,1
	2017	64,7	48,5	65,0	71,2	55,3

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

DEFINIZIOA:

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

Etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera EAE eta Espainian (euro hileko)



Etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera lurralde historikoen arabera (euro hileko)

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	386	381	391	379
2008	418	414	424	411
2009	420	415	426	413
2010	427	423	433	420
2011	423	419	429	416
2012	417	412	423	421
2013	409	405	415	403
2014	411	412	414	407
2015	397	398	400	406
2016	404	405	407	399
2017	409	410	412	404

8. taula. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (euro hileko).

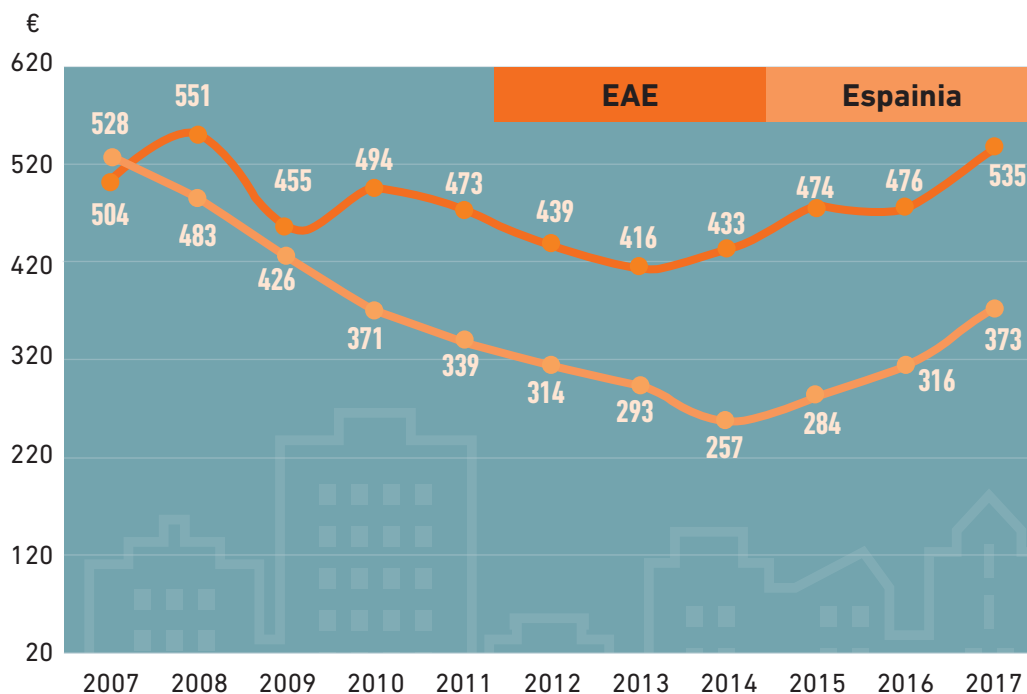
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	341	338	346	340	307
	2008	373	369	379	367	331
	2009	387	383	392	381	343
	2010	396	391	401	389	350
	2011	381	377	386	375	333
	2012	375	371	380	369	322
	2013	387	383	392	381	312
	2014	380	380	382	375	326
	2015	364	365	366	360	313
	2016	363	364	366	359	309
	2017	367	368	370	363	322
Gizonak 18-34 urte	2007	430	430	436	428	371
	2008	460	455	462	453	392
	2009	459	454	465	451	399
	2010	470	465	476	462	410
	2011	471	466	478	464	397
	2012	469	463	475	461	387
	2013	440	435	446	433	370
	2014	451	452	454	446	379
	2015	441	442	444	436	369
	2016	434	435	437	429	361
	2017	440	441	443	435	366
18-24 urte	2007	310	307	306	305	267
	2008	312	309	317	307	276
	2009	306	303	311	302	270
	2010	325	322	323	320	283
	2011	288	285	292	283	256
	2012	277	274	281	273	245
	2013	270	267	273	265	235
	2014	282	282	283	278	246
	2015	260	261	262	257	228
	2016	253	253	254	250	223
	2017	258	259	260	255	227
25-29 urte	2007	389	385	394	383	341
	2008	408	404	414	402	355
	2009	416	412	422	410	368
	2010	422	417	427	415	369
	2011	397	393	403	391	349
	2012	385	381	390	379	334
	2013	375	371	380	369	321
	2014	385	386	387	380	333
	2015	374	375	377	370	327
	2016	367	368	370	363	324
	2017	371	372	374	367	328
30-34 urte	2007	452	447	458	444	393
	2008	476	471	483	469	412
	2009	480	475	487	473	413
	2010	493	487	483	485	419
	2011	475	470	482	468	408
	2012	467	462	474	460	406
	2013	454	449	460	447	391
	2014	462	463	466	457	402
	2015	442	443	445	437	390
	2016	432	433	435	427	385
	2017	438	439	441	433	390

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

DEFINIZIOA:

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

Merkatuko errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldearen bilakaera EAEn eta Espainian (euro hileko)



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	504	527	484	522
2008	551	481	545	675
2009	455	421	455	528
2010	494	405	491	585
2011	473	412	453	577
2012	439	378	443	459
2013	416	339	424	419
2014	433	317	447	412
2015	474	342	480	505
2016	476	369	483	469
2017	535	300	544	624

9. taula. Merkatuko alokairu-errentaren eta etxebizitza alokatzeko gehieneko errenta onargarriaren arteko aldea sexu eta adin taldeen arabera (euro hileko).

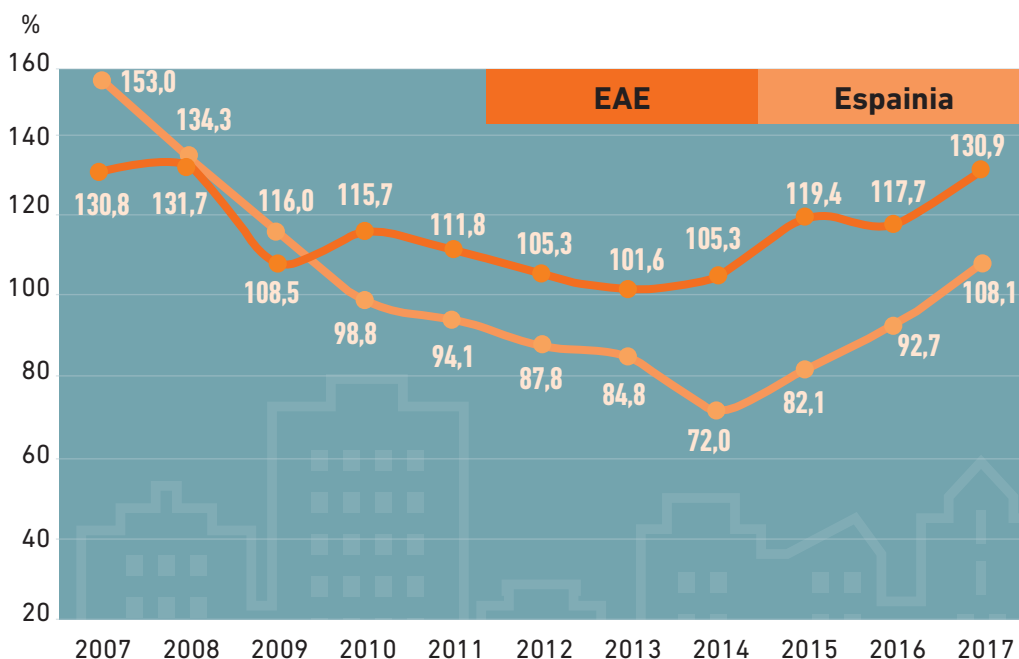
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	549	571	529	561	565
	2008	595	526	590	719	513
	2009	488	454	489	560	451
	2010	526	436	523	616	396
	2011	516	454	496	619	367
	2012	481	419	486	511	350
	2013	438	361	446	441	326
	2014	465	349	479	443	289
	2015	508	376	514	552	317
	2016	517	410	524	510	347
	2017	577	342	586	665	396
Gizonak 18-34 urte	2007	460	479	439	474	502
	2008	509	440	507	634	452
	2009	417	383	416	490	395
	2010	452	363	448	543	336
	2011	425	365	405	530	303
	2012	387	327	391	419	285
	2013	385	309	393	389	268
	2014	393	277	407	372	237
	2015	431	299	436	476	261
	2016	446	339	452	440	295
	2017	504	269	513	593	353
18-24 urte	2007	580	602	569	597	606
	2008	657	586	652	779	567
	2009	569	534	570	640	524
	2010	596	506	600	685	462
	2011	608	546	590	711	444
	2012	579	516	585	607	427
	2013	556	477	565	556	402
	2014	563	447	578	540	369
	2015	612	480	618	654	402
	2016	627	521	635	619	433
	2017	686	451	696	773	492
25-29 urte	2007	501	524	481	519	531
	2008	561	491	555	685	488
	2009	459	425	459	531	426
	2010	500	411	496	590	377
	2011	499	438	480	603	351
	2012	471	409	475	501	338
	2013	451	373	459	453	317
	2014	460	344	474	438	282
	2015	498	366	504	542	303
	2016	513	406	520	506	332
	2017	573	338	582	661	390
30-34 urte	2007	439	462	418	457	480
	2008	493	424	486	618	432
	2009	395	362	394	468	381
	2010	429	340	440	520	327
	2011	421	360	400	526	292
	2012	389	328	392	420	266
	2013	372	295	379	375	247
	2014	382	266	395	361	213
	2015	430	298	435	475	240
	2016	448	341	454	441	271
	2017	506	271	514	595	329

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

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	130,8	138,2	123,9	137,6
2008	131,7	116,4	128,5	164,1
2009	108,5	101,5	107,0	127,8
2010	115,7	95,9	113,3	139,1
2011	111,8	98,4	105,7	138,7
2012	105,3	91,6	104,8	109,2
2013	101,6	83,7	102,1	104,0
2014	105,3	76,9	107,8	101,3
2015	119,4	86,0	120,0	124,5
2016	117,7	91,1	118,6	117,4
2017	130,9	73,2	132,1	154,3

10. taula. Etxebizitza libre bat alokatzeko behar den diru-sarreraren igoeraren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/soldata garbia).

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	160,8	169,2	153,1	165,0	183,9
	2008	159,4	142,3	155,9	195,7	155,0
	2009	126,2	118,6	124,6	147,2	131,5
	2010	133,0	111,6	130,4	158,2	113,2
	2011	135,4	120,6	128,6	165,3	110,4
	2012	128,2	113,0	127,7	138,4	108,7
	2013	113,3	94,3	113,8	115,7	104,5
	2014	122,4	91,7	125,2	118,1	88,5
	2015	139,6	103,1	140,2	153,5	101,2
	2016	142,3	112,7	143,3	142,0	112,5
	2017	157,0	92,8	158,3	183,1	123,0
Gizonak 18-34 urte	2007	106,8	111,4	100,6	110,9	135,4
	2008	110,7	96,7	109,8	140,1	115,4
	2009	90,8	84,4	89,4	108,5	98,9
	2010	96,2	78,2	94,0	117,5	82,0
	2011	90,2	78,2	84,7	114,3	76,2
	2012	82,7	70,5	82,3	90,8	73,6
	2013	87,6	70,9	88,0	89,7	72,3
	2014	87,1	61,3	89,5	83,5	62,5
	2015	97,7	67,6	98,2	109,2	70,7
	2016	102,7	78,0	103,5	102,5	81,7
	2017	114,6	61,0	115,7	136,4	96,5
18-24 urte	2007	187,2	196,4	185,8	195,6	226,9
	2008	210,2	189,7	206,0	253,5	205,8
	2009	185,6	176,0	183,6	212,1	193,9
	2010	183,3	157,2	185,6	214,0	163,1
	2011	211,4	191,7	202,3	250,9	173,5
	2012	209,0	188,4	208,3	222,7	174,2
	2013	206,0	178,8	206,7	209,5	171,1
	2014	200,0	158,6	203,8	194,1	149,7
	2015	235,2	184,2	236,1	254,6	176,6
	2016	248,2	205,7	249,6	247,8	194,2
	2017	265,9	174,5	267,8	303,0	216,9
25-29 urte	2007	128,9	136,2	122,1	135,6	155,6
	2008	137,2	121,5	134,0	170,4	137,6
	2009	110,2	103,1	108,7	129,7	115,8
	2010	118,6	98,5	116,2	142,3	102,3
	2011	125,7	111,5	119,2	154,4	100,5
	2012	122,3	107,5	121,8	132,2	101,4
	2013	120,2	100,6	120,8	122,8	98,8
	2014	119,5	89,2	122,2	115,2	84,8
	2015	133,1	97,6	133,7	146,6	92,5
	2016	139,7	110,5	140,7	139,5	102,7
	2017	154,3	90,8	155,6	180,0	118,8
30-34 urte	2007	97,1	103,4	91,3	102,9	122,3
	2008	103,4	90,0	100,6	131,8	104,9
	2009	82,2	76,1	80,9	99,1	92,3
	2010	87,0	69,8	91,1	107,3	78,1
	2011	88,5	76,7	83,1	112,5	71,6
	2012	83,2	71,0	82,8	91,4	65,7
	2013	81,9	65,7	82,3	84,0	63,3
	2014	82,6	57,4	84,9	79,1	53,1
	2015	97,3	67,3	97,9	108,8	61,6
	2016	103,6	78,7	104,4	103,3	70,5
	2017	115,5	61,7	116,6	137,4	84,3

III. atala



Etxebizitza
babestua
eskuratzeko
adierazleak



Etxebizitza babestua eskuratzeko adierazleak

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan
eskuratzeko kostua **% 29,8**

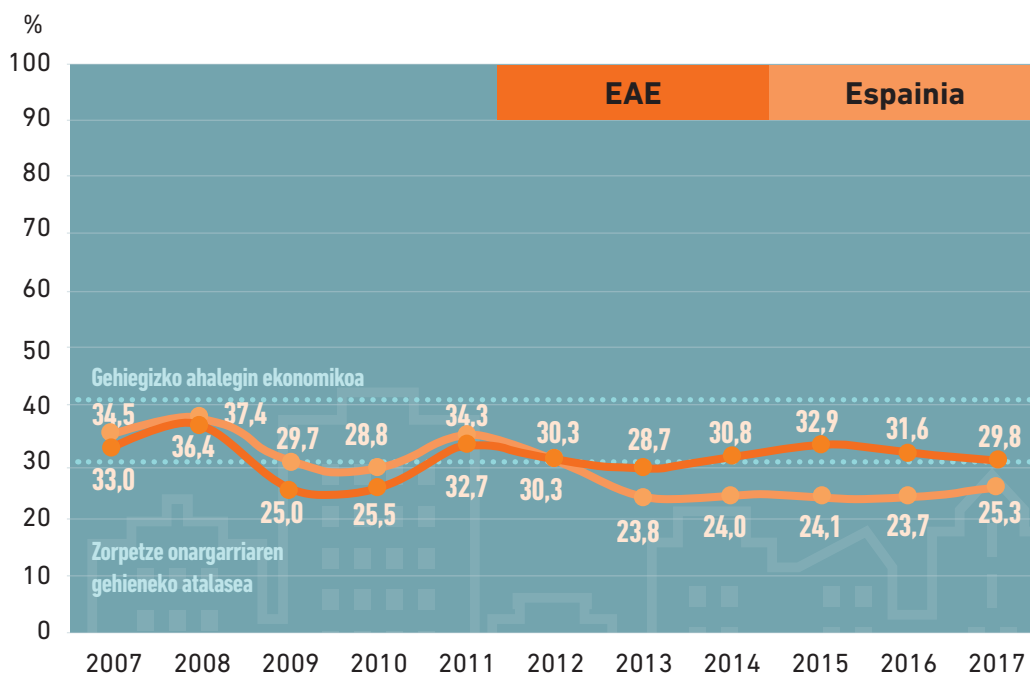
12. Etxebizitza babestu bat alokairuan
eskuratzeko kostua **% 24,2**

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

DEFINIZIOA:

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

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



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

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	33,0	37,0	23,1	21,3
2008	36,4	39,6	20,8	30,9
2009	25,0	25,6	13,4	20,8
2010	25,5	25,3	18,9	27,6
2011	32,7	34,4	34,2	35,5
2012	30,3	30,2	27,3	28,6
2013	28,7	25,5	28,2	36,3
2014	30,8	30,2	29,7	31,3
2015	32,9	26,1	34,3	30,8
2016	31,6	28,3	30,2	34,2
2017	29,8	28,2	27,9	30,7

11. taula. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostuaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/soldata garbia).

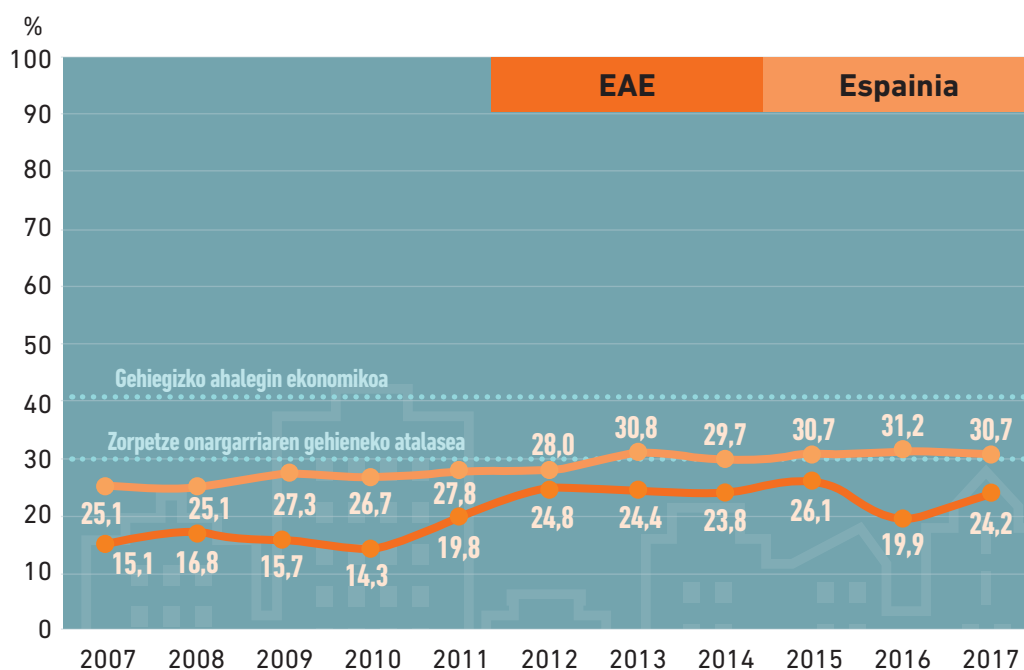
		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	37,3	41,9	26,1	23,8	38,7
	2008	40,8	44,3	23,2	34,6	40,7
	2009	27,1	27,8	14,6	22,5	31,9
	2010	27,6	27,4	20,4	29,9	30,9
	2011	36,3	38,2	38,0	39,5	37,2
	2012	33,7	33,6	30,3	32,5	33,7
	2013	30,4	27,0	29,8	38,4	26,3
	2014	33,4	32,8	32,2	34,0	26,3
	2015	36,0	28,5	37,5	34,8	26,6
	2016	35,2	31,5	33,6	38,1	26,1
	2017	33,2	31,4	31,0	34,2	27,1
Gizonak 18-34 urte	2007	29,6	32,9	20,7	18,9	32,1
	2008	33,1	36,0	19,1	28,1	34,4
	2009	22,8	23,4	12,3	19,0	27,4
	2010	23,2	23,0	17,2	25,2	26,4
	2011	29,4	30,9	30,7	31,9	31,1
	2012	27,0	26,9	24,3	26,0	28,0
	2013	26,7	23,7	26,2	33,8	22,2
	2014	28,1	27,6	27,1	28,6	22,7
	2015	29,7	23,5	31,0	28,7	22,6
	2016	29,4	26,3	28,1	31,9	22,4
	2017	27,7	26,2	25,9	28,6	23,8
18-24 urte	2007	41,1	46,1	29,5	26,5	44,6
	2008	48,8	53,0	27,8	41,3	48,9
	2009	34,2	35,0	18,4	28,4	40,5
	2010	33,5	33,3	25,3	36,3	38,2
	2011	48,1	50,5	50,3	52,2	48,4
	2012	45,7	45,5	41,1	44,1	44,3
	2013	43,6	38,7	42,8	55,1	34,9
	2014	45,0	44,2	43,4	45,8	34,9
	2015	50,3	39,8	52,5	48,7	36,6
	2016	50,6	45,3	48,2	54,8	36,2
	2017	47,3	44,7	44,2	48,7	38,5
25-29 urte	2007	32,7	36,7	22,9	21,2	34,9
	2008	37,3	40,5	21,3	31,6	38,0
	2009	25,2	25,8	13,5	20,9	29,7
	2010	25,9	25,7	19,2	28,0	29,3
	2011	34,8	36,6	36,5	37,8	35,5
	2012	32,8	32,7	29,6	31,7	32,5
	2013	31,3	27,9	30,8	39,7	25,6
	2014	32,9	32,3	31,8	33,5	25,8
	2015	35,0	27,7	36,5	33,9	25,5
	2016	34,8	31,2	33,2	37,7	24,9
	2017	32,9	31,0	30,7	33,9	26,6
30-34 urte	2007	28,2	31,6	19,8	18,2	30,3
	2008	32,0	34,7	18,2	27,1	32,7
	2009	21,8	22,4	11,7	18,1	26,5
	2010	22,1	22,0	16,9	24,0	25,8
	2011	29,1	30,6	30,5	31,6	30,3
	2012	27,1	27,0	24,4	26,1	26,8
	2013	25,9	23,0	25,4	32,8	21,0
	2014	27,4	26,9	26,4	27,9	21,4
	2015	29,6	23,4	30,9	28,7	21,4
	2016	29,6	26,5	28,2	32,0	21,0
	2017	27,9	26,3	26,0	28,7	22,4

12. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostua

DEFINIZIOA:

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

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

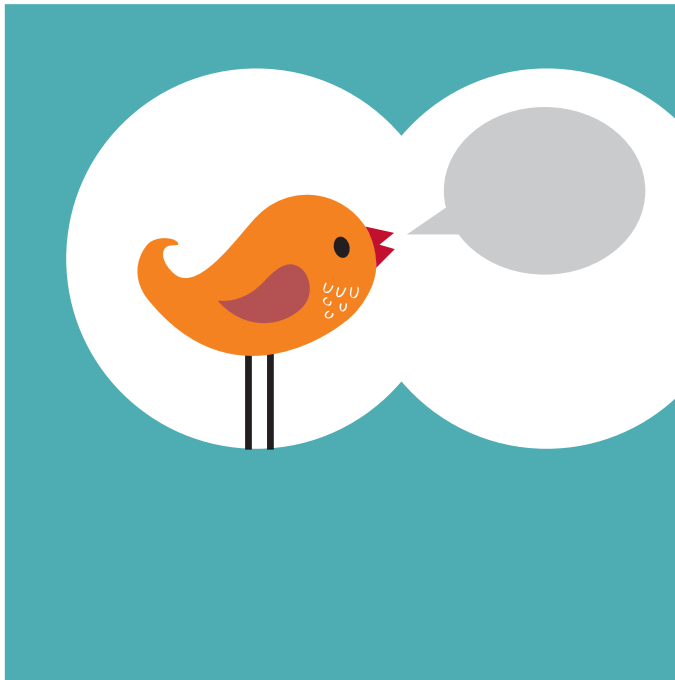


Alokairuan etxebizitza babestu bat hartzeak dakarren kostuaren bilakaera lurralde historikoen arabera (%/soldata garbia)

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	15,1	15,3	14,9	15,3
2008	16,8	17,0	16,5	17,0
2009	15,7	15,9	15,5	16,0
2010	14,3	14,5	14,1	14,6
2011	19,8	20,0	19,5	20,1
2012	24,8	25,1	24,5	24,6
2013	24,4	24,7	24,1	24,8
2014	23,8	23,7	23,6	24,1
2015	26,1	26,0	25,9	25,5
2016	19,9	19,9	19,8	20,1
2017	24,2	24,1	24,0	24,4

12. taula. Etxebizitza babestu bat alokairuan eskuratzeko kostuaren bilakaera sexu eta adin taldeen arabera (%/soldata garbia).

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
Emakumeak 18-34 urte	2007	17,1	17,3	16,8	17,1	28,2
	2008	18,8	19,0	18,5	19,1	27,3
	2009	17,0	17,2	16,8	17,3	29,2
	2010	15,5	15,6	15,3	15,7	28,7
	2011	22,0	22,2	21,7	22,4	30,1
	2012	27,6	27,9	27,2	28,1	31,1
	2013	25,8	26,1	25,5	26,2	34,0
	2014	25,8	25,7	25,6	26,1	32,5
	2015	28,5	28,4	28,3	28,8	33,9
	2016	22,1	22,1	22,0	22,4	34,4
	2017	26,9	26,8	26,7	27,2	32,9
Gizonak 18-34 urte	2007	13,5	13,5	13,3	13,6	23,4
	2008	15,2	15,4	15,2	15,5	23,0
	2009	14,4	14,5	14,2	14,6	25,1
	2010	13,0	13,2	12,9	13,2	24,5
	2011	17,8	18,0	17,5	18,1	25,2
	2012	22,1	22,3	21,8	22,5	25,9
	2013	22,7	23,0	22,4	23,1	28,7
	2014	21,7	21,6	21,5	21,9	28,0
	2015	23,5	23,4	23,3	23,8	28,7
	2016	18,5	18,5	18,4	18,7	29,4
	2017	22,5	22,4	22,3	22,7	29,0
18-24 urte	2007	18,8	19,0	19,0	19,1	32,5
	2008	22,5	22,7	22,2	22,8	32,7
	2009	21,5	21,8	21,2	21,9	37,1
	2010	18,8	19,0	18,9	19,1	35,4
	2011	29,1	29,4	28,7	29,6	39,2
	2012	37,4	37,8	36,9	38,0	40,9
	2013	37,0	37,4	36,5	37,6	45,1
	2014	34,8	34,7	34,5	35,2	43,1
	2015	39,8	39,7	39,6	40,3	46,6
	2016	31,8	31,8	31,6	32,2	47,6
	2017	38,3	38,2	38,0	38,7	46,8
25-29 urte	2007	15,0	15,1	14,8	15,2	25,4
	2008	17,2	17,4	16,9	17,5	25,4
	2009	15,8	16,0	15,6	16,1	27,3
	2010	14,5	14,7	14,3	14,8	27,2
	2011	21,1	21,3	20,8	21,4	28,7
	2012	26,9	27,2	26,5	27,3	30,0
	2013	26,7	27,0	26,3	27,1	33,1
	2014	25,4	25,4	25,3	25,7	31,9
	2015	27,7	27,6	27,5	28,0	32,4
	2016	21,9	21,9	21,8	22,2	32,8
	2017	26,6	26,6	26,4	26,9	32,3
30-34 urte	2007	12,9	13,0	12,7	13,1	22,1
	2008	14,7	14,9	14,5	15,0	21,9
	2009	13,7	13,9	13,5	14,0	24,3
	2010	12,4	12,6	12,7	12,6	23,9
	2011	17,6	17,8	17,4	17,9	24,6
	2012	22,2	22,4	21,9	22,5	24,7
	2013	22,0	22,3	21,7	22,4	27,2
	2014	21,2	21,1	21,0	21,4	26,4
	2015	23,4	23,4	23,3	23,7	27,2
	2016	18,6	18,6	18,5	18,8	27,6
	2017	22,6	22,5	22,4	22,8	27,2



Emaitza
esanguratsuenak





Azterketa honetan –bosgarren edizioa da jada– jasotzen da zer zailtasun dituzten ordaindutako lana duten gazteek etxebizitza eskuratzeko. Zailtasun horren berri emateko, *etxebizitza eskuratzeko kostua* proposatzen da adierazle nagusitzat. Adierazle horrek, hain zuzen ere, gazteek bakarrik emantzipatzeko erabili beharko luketen soldata-ehunekoa adierazten du.

Adierazlea kalkulatzeko, honako hauen arteko erlazioa hartzen da kontuan: batetik, 18-34 urteko gazteen batez besteko soldata garbiak, eta bestetik, merkatu libreko etxebizitzaren batez besteko eskuratzeko-prezioak edo batez besteko alokairu-errentak. Erlazio horiez gain, etxebizitza jabetzan hartzeko kostua kalkulatzeko, aintzat hartu dira batez besteko interes-tasak eta kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia.

Oraingoan, 2017ko datuak eta 2007. urtetik izandako bilakaera aurkezten dira. Halaber, merkatu librean etxebizitza eskuratzeko kostuarekin alderatzeko, etxebizitza babestua jabetzan eta alokairuan eskuratzeko kostua ere kalkulatu da.

Jarraian, azterketan sartutako 12 adierazleetako bakoitzaren emaitza nagusiak azalduko dira.

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua

Etxebizitza-salerosketa gehienak merkatu librean izaten dira. Horregatik, soldatapeko gazte batek –gazte askok ez dute baldintza hori betetzen, lanik ez baitute– etxebizitza libre bat erosteko beharko lukeen zenbatekoa aztertzea da etxebizitza bat jabetzan eskuratzeko aukerak ebaluatzeko adierazle ohikoenetako bat. Bestalde, gazteen kasuan, eskurako erosketaren aukera alde batera utzi ohi da, eta zuzenean jotzen da hipoteka-mailegu bat hartzeak eragingo lukeen kostua aztertzerako. Erosteko aukera baliatzen dutenek, gainera, sarrera edo hasierako ordainketa ere egin behar dute, eta hori oso kontuan hartzeko zenbatekoa izaten da (etxebizitzaren prezioaren % 30 inguru).

Higiezinaren merkatuak eta finantza-sistemak jartzen dituzten baldintza ekonomikoak dira gaur egun gazteek etxebizitza bat jabetzan eskuratu ahal izateko aukeraren gehien eragiten duten elementuak. Alde horretatik, aipatu behar da 2017an pisu librean salmenta-prezioek² ia iguera orokorra izan dutela (Bizkaian izan ezik, % 2,2 jaitsi baitira), baina iguera hori txikiagoa izan da Euskadin (% 0,6) Espainian baino (% 3,9). Prezio-igoera horrekin batera, hipoteken interes-tasek behera egin dute berriz (minimo historikoak izaten ari dira interes-tasa horiek), eta gazteen batez besteko soldata garbierak iguera txiki bat izan dute.

Elementu horien konbinazioaren ondorioz, behera egin du gazte batek Euskadin etxebizitza libre bat eskuratzeko hipotekaren lehen hileko kuota ordaintzeko erabili beharko lukeen soldata garbiaren ehunekoa, % 53,6tik (2016) % 52,6ra (2017). Hori bai, adierazle hori xehatuz gero, egiaztatzen da etxebizitza librea jabetzan eskuratzeko kostua Bizkaian soilik jaitsi dela; izan ere, 2017an, Araban, Gipuzkoan eta Espainia osoan gogortu egin dira etxebizitzaren merkatu libreko baldintzak, prezio-igoeraren ondorioz, batez ere.

Etxebizitza libre bat eskuratzeko egin behar den ahaleginean, sexuaren eta adinaren araberrako aldeek lotura zuzena dute soldata-aldeekin. Hala, 18-24 urteko gazteentzat, batez beste hileko 860 euro garbiko soldata dutenez, etxebizitza libre bat eskuratzeko egin behar den ordainketarako, jasotzen dituzten ordainsarien % 83,4 erabili beharko lukete. Beste muturrean, 30-34 urteko pertsonak egongo lirateke. Haienentzat, etxebizitza libre bat eskuratzeko kostua ordainsarien % 49,1 izango litzateke.

Emakume gazte batek, hilean adin bereko gizon batek baino 242 euro gutxiago jasotzen dituela kontuan hartuta, etxebizitza libre bat eskuratzeko, soldata garbiaren % 58,6 erabili beharko luke; gizon gazteek, berriz, soldata garbiaren % 48,9 erabili beharko lukete.

² Pisuak Euskadin eskuratzeko diren etxebizitza-salerosketen % 90 baino gehiago dira.

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

Hipoteka-eskaera batean, hura ordaintzeko hileko soldataren % 30etik gora erabili behar bada, eskaera hori ez da bideragarritzat jotzen ikuspegi finantzariotik. Ratio optimo horretatik abiatuta, kalkula daiteke zein izan beharko lukeen etxebizitza libre bat erosteko "gehieneko prezio onargarria"; hau da, zer prezio izan beharko lukeen etxebizitza libreak, hasieran soldata garbiaren % 30 erabilita hipoteka bidez finantzatu ahal izateko.

Kalkulu honetan ez da kontuan hartzen etxebizitzaren prezio erreala, baizik eta soldaten eta finantziazio-baldintzen arteko balantzea. Horrek azaltzen du zergatik egin duen 2017an berriz gora gehieneko prezio onargarriak. 2014. urtean hasi zen goranzko joera hori, eta 2017an, 18-34 urteko pertsona batentzat, 115.422 eurokoa izan da prezio hori, eta Espainian, berriz, 97.443 eurokoa. Lau urteko aldi horretan, soldata unitarioak nahiko egonkorrak izan dira (horrek, praktikan, erosteko ahalmenaren galera ekarri du KPlarekiko), eta, hori baino erabakigarriagoa izan dena, merkatu-librean, interes-tasek behera egin dute, % 3,0tik % 1,9ra. Interes-tasen jaitsiera horri esker, prezio handiagoko etxebizitza baten erosketa finantza daiteke, zenbateko erabilgarri bera izanda. Beste kontu bat da soldatapeko gazte batentzat oso handia dela enplegua galtzeko edo lan-jarraitutasunik ez izateko arriskua.

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

2017an, aurreko urtearen aldean, etxebizitzaren salmenta-prezioak gora egin du, baina are gehiago handitu da erosteko gehieneko prezio onargarria. Hori dela eta, baten eta bestearen arteko aldeak behera egin du.

Izan ere, azken hamarkadako datuak kontuan hartuta, 2017an izan da txikiena gazte batek finantza zezakeen gehieneko erosketa-prezioaren eta Euskadin eskrituratutako etxebizitzaren prezioen arteko aldea (87.110 euro). Espainian, berriz, 2017an, alde hori 55.367 eurokoa izan da, 2015ekoa eta 2016koa baino handiagoa.

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

Iruzkinak kontuan hartuta, esan liteke gaur egungo koiuntura hobe dela etxebizitza libre bat jabetzan eskuratzeko; izan ere, etxebizitzaren prezioari eta gazteek etxebizitza ordaintzeko soldata garbiaren % 30 baino gehiago erabili gabe ordain zezaketen prezioari erreparatu badiugu, aztertutako denbora-segidan (2007-2017), orain dira txikiak bi balio horien arteko aldeak.

Hala ere, alde horren garrantzia benetan kontuan hartzekoa da. Euskadin, oro har, ez gain-zorpetzeko, gazte baten soldatak % 75,5 handiagoa izan beharko luke gaur egungoak baino. 2007an, adierazle horren balioa % 229,7 izan zen.

Esparru horretan, lurralde historikoen arteko heterogeneotasuna oso nabarmena da, eta horrek hiru lurraldeen artean etxebizitza librearen prezioan dauden desberdintasunak adierazten ditu: Araban, % 38,3ko soldata-igoera beharko litzateke; Bizkaian, % 66,0koa; eta Gipuzkoan, berriz, % 106,4koa (hau da, bikoiztu egin beharko litzateke).

5. Etxebizitza librea erosteko gehieneko azalera onargarria eta

6. Jabetzako etxebizitza librearen batez besteko azalerarekiko aldea

Euskadin 2017an eskrituratutako etxebizitzaren m²-ko kostua kontuan hartuta, gazte batek, hipoteka ordaintzeko soldataren % 30 erabiliz gero, 50,6 m²-ko etxebizitza erosi ahal izango luke.

2007tik izandako daturik onena da, baina 2017an eskrituratutako etxebizitzaren batez besteko tamaina eta gehieneko tamaina onargarria alderatuz gero, alde handia dago oraindik ere: 40,8 m² Euskadin, eta 43,0 m² Espainian.

Soldata txikiak dituzten bi kolektiboentzat (18-24 urteko pertsonak eta emakume gazteak) alde hori 59,4 m²-koa eta 45,9 m²-koa da, hurrenez hurren.

7. Etxebizitza librea alokatzearen kostua

Praktikan, erosteko edo alokatzeko erabakia ez da baldintza-berdintasuneko ingurune baten hartzen, zenbait elementuk eragiten baitute erabaki horretan: eskuragarri dauden etxebizitzaren kopurua, etxebizitzaren kokapena, kontserbazio-egoera, erabakia hartzeari dagokion denbora-tartea, eta, noski, modalitate baterako edo besterako bete behar diren aurretiko baldintzak. Hileko kuotari dagokionez, etxebizitza libre bat erosteko aukera 2007an edo 2008an bezain garestia ez bada ere, eta kuota hori hileko alokairu baten zenbatekoa baino txikiagoa bada ere (halaxe gertatzen da gaur egun Euskadin eta Espainian), gazte gehienek ezin dute etxebizitza libre bat erosi, faktore hauengatik: batetik, hipoteka bidezko finantzaketarik gabe, ez dute etxebizitzaren prezio osoa edo haren zati bat ordaintzeko behar adina aurrezkeria, eta bestetik, lan-egoerak ez die aukerarik ematen eskatzen zaizkien egonkortasun-bermeak eta ahalmen ekonomikoa frogatzeko. Besteak beste, hori da familiaren etxetik emantzipatzea lortzen duten gazteek etxebizitza edukitzeko alokairura jotzearen arrazoietakoa bat, aukera hori gero eta gehiago baliatzen ari baitira, etxebizitza jabetzan eskuratzeko aukera baino. Badaude etxebizitza erosten duten gazteak, baina gutxiengoa dira eta haien ezaugarri sozioekonomikoek ez dute zerikusi handirik adin bereko biztanleriaren ezaugarri sozioekonomiko ohikoekin.

Diruari dagokionez, gazte batentzat, 2017an askoz konplikatuagoa da etxebizitza libre bat alokatzea 2016an baino. Urtebetean, Euskadin, etxebizitza libre bat alokatzeko batez besteko errentak % 7,3 egin du gora, eta Espainian, berriz, % 9,5. 2009tik, ez zen inoiz izan hain inongoa handirik urte batetik bestera.

18-34 urteko pertsona batek, Euskadin etxebizitza libre baten alokairua bere gain hartzeko, soldata garbiaren % 69,3 erabili beharko luke. Zenbateko hori higiezin azken boomaren azkenaldian (2007-2008) izandako kopuruen pare dago. Etxebizitza erosteko baldintzekin gertatzen den bezala, gazteentzat, Gipuzkoan dago urrunen etxebizitza alokatzeko aukera, soldataren % 76,3 behar baita.

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria eta

9. Merkatuko alokairu-errentarekiko aldea

Soldatek eta alokairuen prezioek denboran egin duten ibilbide desberdina dela eta, handitu egin da gazteek soldataren % 30 gehienez gordeta ordain zezaketen hileko alokairuaren eta etxebizitzaren benetako alokairu-prezioaren arteko aldea. 2017ko datuak oso adierazgarriak dira: Euskadin, alokairuko etxebizitzak 64,4 euro garestitu dira urtebetean, eta gehieneko errenta onargarria, berriz, 5 euro handitu da, hileko 409 eurora iritsi arte. Beraz, Euskadin, 18-34 urteko pertsona batentzat, merkatuko errentarekiko aldea 476 euro izatetik (2016an) 535 euro izatera pasatu da (2017). Alokairuaren merkatu librearekiko alderik handiena honako hauek izango lukete: 18-24 urteko pertsonak (hilean 686 euro), eta Gipuzkoan bizi diren pertsonak (hilean 624 euro). Izan ere, Gipuzkoan, 18-34 urteko gazteen kolektiboarentzako aldea (624 euro) bi aldiz handiagoa da Araban adin-tarte horretako gazteentzako aldea baino (hilean 300 euro).

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

Alokairuaren merkatuan, % 30eko irizpidea ez da hipoteka eskatzean aplikatzen den modu sistematikoan eta kategorikoan aplikatzen, baina irizpide egokia da etxebizitza libre baten alokairua eskuratzeko aukerak aztertzeke (are gehiago, kontuan hartzen badugu diru-sarreraren irregulartasuna ohikoagoa dela gazteen etxeetan besteetan baino, eta, horrez gain, gaur egun egiten diren utzarazpen edo etxegabetzeetatik % 50 baino gehiago errentamendu-kontratuetan egiten direla³).

Gaur egun, Euskadiko 18-34 urteko gazte batek soldata erreala baino % 130,9 handiagoa jaso beharko luke, % 30eko zorpetze optimoaren arau hori betetzeko. Erosteko, berriz, beharko litzatekeen igoera txikiagoa da (% 75,5), eta horrek hipotesi hau berresten du: bizi-kidetzaren unitate multipertsonalak (bikoteak, etxebizitza partekatutak, berralokairuak...) eratzearen bidez egin duela gora alokairuak gazte emantzipatuen artean.

11. Etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua

Jabetzapeko etxebizitza babestuen kopurua gero eta txikiagoa da, baita Araban ere. Lurralde horretan, 2013. urtera arte, etxebizitza babestuen salerosketek eskrituratutako salerosketa guztien % 31tik % 51era bitarteko kuota izan zuten. 2017an, ordea, atal horretan izandako ehunekoa minimo historikoa izan da berriz ere, Euskadin urte osoan saldu diren etxebizitzetatik % 5,6 soilik izan baitira babestuak. Ehuneko hori gero eta gertuago dago Espainia osoan azken hamarkadetan izan den proportzio txikitik (2017an, % 4,8).

Horregatik, 18-34 urteko pertsona batentzat etxebizitza babestu bat jabetzan eskuratzeko kostua soldata garbiaren % 30eko gehieneko onargarria baino txikiagoa bada ere ia lurralde guztietan (Euskadin, % 29,8; Araban, % 28,2; Bizkaian, % 27,9; Gipuzkoan, % 30,7; eta Espainian, % 25,3), datu horren garrantzia erlatiboa da. Etxebizitza mota horren eskaintza urria da, eta horren ondorioz, praktikan, gazte gutxi eskura dezake.

Bestalde, Espainiari dagokionez, egoera askoz muturrekoagoa da; izan ere, azken estatutuan (2013-2016 eta 2018-2021), aurretik beste plan batzuetan onartutako mailegu babestuentzat soilik aitortzen da interes-tasen subsidiazioa.

³ <<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>>
[Kontsulta: 2018ko urriaren 3an].

12. Etxebizitza babestu bat alokairuan hartzeko kostua

Etxebizitza babestuen alokairuan, ordea, aukera gehiago dago, Euskadin behintzat. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak duela gutxi argitaratutako txosten batean⁴, bi elementu oso adierazgarri nabarmentzen dira: lehenik eta behin, gaur egun alokairu-erregimenean dauden etxebizitza babestuen guztizko kopurua (18.275 etxebizitza) Euskadiko etxebizitza-parke osoaren % 24,5 dela; eta bigarrenik, Etxebiden etxebizitza babestua eskuratzeko eskaeren % 81,9 etxebizitza alokairuan eskuratzeko direla, adinean bereizketarik izan gabe.

Euskadin, etxebizitza libre baten errenta hilean 944 euro da, eta etxebizitza babestu baten alokairu-prezioa, berriz, ia hiru aldiz gutxiago (329 euro). Beraz, azken urtean igoera izan arren, 18-34 urteko pertsonentzat, etxebizitza babestu baten alokairua beren gain hartzeko modukoa izango litzateke. Lurralde historiko guztietan, soldatapeko gazte baten soldata garbiaren % 24 inguru izango litzateke. 18-24 urteko gazteek soilik ezin izango lukete etxebizitza babestu baten alokairuari aurre egin, soldata baliabide bakarra izanez gero.

Laburbilduz,

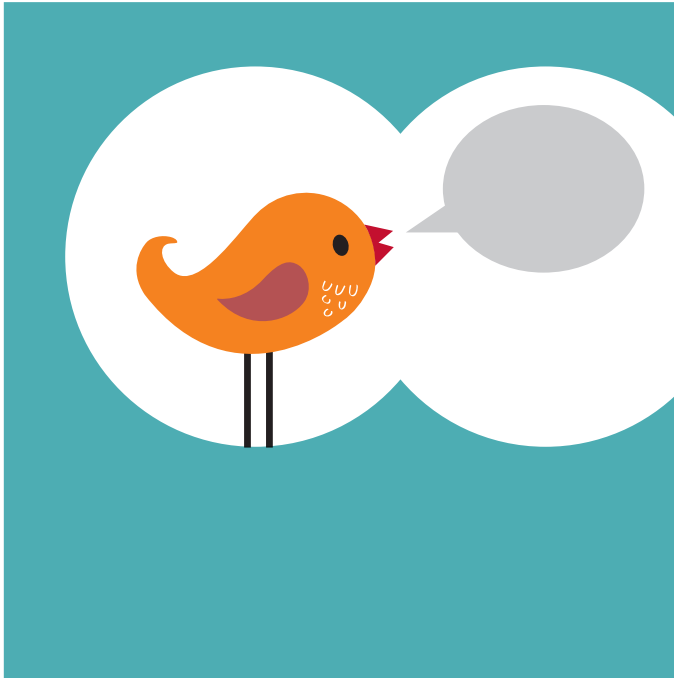
- Euskadiko etxebizitza librea ez dago 35 urtetik beherako gazteen eskura. Soldatapeko gazteen batez besteko soldata eta etxebizitzaren prezioa kontuan hartuta, gazte batek, bakarrik emantzipatu nahi izanez gero, soldataren erdia baino gehiago erabili beharko luke hipoteka edo alokairua ordaintzeko.
- Etxebizitza librea jabetzan eskuratzeko kostuak zertxobait behera egin du 2017an, 2016koarekin konparatuta, eta txikiena izan da 2007tik. Hala eta guztiz ere, soldatapeko gazte batek bere soldataren % 52,6 erabili behar du hipotekaren hileko ordainketa egiteko.
- Etxebizitza librea alokairuan hartzeko kostua, ordea, gero eta handiagoa da, eta 2017an, gazteen batez besteko soldataren % 69,3 da; hau da, etxebizitza jabetzan eskuratzeko kostua baino hamar puntu gehiago.
- 2017an, Gipuzkoan da etxebizitza librea eskuratzeko kosturik handiena, bai jabetzan, bai alokairuan, eta Araban, berriz, txikiena.
- Euskadiko gazteek Espainiako gazteek baino kostu handiagoak dituzte etxebizitza librea erosteko zein alokatzeko, etxebizitzaren prezioak garestiagoak baitira Euskadin.
- Etxebizitza babestua eskuratzeko kostu onargarriak ditu soldatapeko gazteentzat, alokairu babestuaren arloan, batez ere, baina etxebizitza mota hori urria denez etxebizitza-parkean, gazte gutxi eskura dezakete etxebizitza babestu bat.
- Gizonen eta emakumeen arteko soldata-aldeak direla eta, emakumeek aukera gutxiago dituzte bakarrik emantzipatzeko. Halaber, 25 urtetik beherako soldatapeko gazteek aukera gutxi dituzte; izan ere, etxebizitza babestua alokairuan hartzea ere garestiegia da haientzat.

⁴ Euskadiko 2017. urteko alokairu-politikaren ebaluazio-txostena

Hemen eskura daiteke: <http://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_adm_alquiler2017/eu_ovv_admi/adjuntos/alokairua_2017.pdf> [Kontsulta: 2018ko urriaren 4an].



I.Eranskina



Adierazleak
lortzeko
erabilitako
datuak



1. 18-34 urte bitarteko gazte soldatadunen hileko soldata garbia

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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	1.347	1.350	1.356	1.332	1.135
	2017	1.363	1.366	1.373	1.347	1.151
Emakumeak 18-34 urte	2007	1.138	1.125	1.153	1.134	1.025
	2008	1.245	1.231	1.262	1.225	1.102
	2009	1.290	1.276	1.308	1.269	1.143
	2010	1.318	1.304	1.337	1.297	1.166
	2011	1.269	1.255	1.287	1.249	1.109
	2012	1.250	1.237	1.268	1.230	1.073
	2013	1.290	1.276	1.308	1.269	1.039
	2014	1.266	1.268	1.275	1.251	1.088
	2015	1.213	1.215	1.221	1.199	1.044
	2016	1.210	1.213	1.219	1.196	1.029
	2017	1.225	1.227	1.233	1.211	1.074
Gizonak 18-34 urte	2007	1.435	1.433	1.454	1.425	1.236
	2008	1.533	1.516	1.539	1.508	1.305
	2009	1.529	1.513	1.550	1.505	1.330
	2010	1.566	1.549	1.587	1.540	1.366
	2011	1.571	1.554	1.592	1.546	1.324
	2012	1.562	1.545	1.583	1.537	1.291
	2013	1.467	1.451	1.487	1.443	1.233
	2014	1.505	1.507	1.515	1.487	1.262
	2015	1.470	1.472	1.480	1.453	1.231
	2016	1.447	1.449	1.457	1.430	1.204
	2017	1.467	1.469	1.477	1.450	1.219
18-24 urte	2007	1.033	1.022	1.021	1.016	890
	2008	1.041	1.030	1.055	1.024	919
	2009	1.022	1.010	1.036	1.005	900
	2010	1.084	1.072	1.078	1.067	945
	2011	960	949	973	944	853
	2012	923	913	936	909	817
	2013	899	889	912	885	784
	2014	938	940	945	928	821
	2015	867	868	873	857	759
	2016	842	844	848	832	743
	2017	860	862	866	850	756

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

...

25-29 urte	2007	1.296	1.282	1.314	1.275	1.138
	2008	1.361	1.347	1.380	1.339	1.183
	2009	1.388	1.373	1.407	1.366	1.226
	2010	1.405	1.390	1.424	1.383	1.229
	2011	1.324	1.309	1.342	1.302	1.163
	2012	1.284	1.270	1.301	1.263	1.112
	2013	1.249	1.236	1.267	1.229	1.069
	2014	1.283	1.285	1.291	1.268	1.109
	2015	1.247	1.249	1.255	1.232	1.091
	2016	1.223	1.226	1.232	1.209	1.079
	2017	1.238	1.240	1.246	1.224	1.094
30-34 urte	2007	1.505	1.489	1.526	1.481	1.309
	2008	1.588	1.570	1.609	1.562	1.372
	2009	1.601	1.584	1.623	1.575	1.376
	2010	1.642	1.624	1.611	1.616	1.396
	2011	1.585	1.567	1.606	1.559	1.359
	2012	1.557	1.540	1.579	1.532	1.352
	2013	1.513	1.496	1.534	1.488	1.302
	2014	1.542	1.544	1.552	1.524	1.339
	2015	1.472	1.475	1.482	1.455	1.300
	2016	1.441	1.443	1.451	1.424	1.283
	2017	1.461	1.463	1.470	1.444	1.299

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

2. Hipoteken interes-tipoak eta amortizazio-epeak

Etxebizitza librea

	Hipoteka-maileguen interes-tipoak	Etxebizitza erosteko kontratatutako hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraunaldia (hilabeteak)
2007	% 5,2	336
2008	% 5,9	321
2009	% 3,4	292
2010	% 2,8	301
2011	% 3,4	297
2012	% 3,4	279
2013	% 3,4	269
2014	% 3,0	272
2015	% 2,2	274
2016	% 2,0	277
2017	% 1,9	280

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

Etxebizitza babestua Euskadin

	Babes publikoko etxebizitza bat erosteko etxebizitzaren prezioaren % 80 gainditzen ez duen hipoteka-maileguen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
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
2017	% 1,8	360

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

Etxebizitza babestua Espainian

	Mailegu kualifikatuen urteko interes-tasa efektiboa	Hipoteka-maileguen amortizazio-epea (hilabeteak)
2007	4,4%	360
2008	5,1%	360
2009	2,9%	360
2010	2,6%	360
2011	3,3%	360
2012	2,4%	360
2013	1,9%	360
2014	1,8%	360
2015	1,5%	360
2016	1,3%	347
2017	1,6%	337

Iturria: «Herritarren etxebizitza-eskurapena sustatzeko estatu-plana 2005-2008» planeko interes-tasa efektiboak Estatuko Al-dizkari Ofizialean argitaratuak, guk geuk egina, kontuan hartuta «Etxebizitzarako eta birgaitzerako estatu plana 2009-2012» eta amortizazio-epeen kalkulua. Datu-bilduma berrikusi dugu, honako hau kontuan hartuz: tasa finkoetako hipoteka-maileguek aurreikusitako tasa finkoak barne hartzea.

3. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren batez besteko salneurria (euro/metro karratu eraikiko)

Etxebizitza librea*

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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	1.564	2.173	2.663	1.375
2017	2.281	1.627	2.162	2.795	1.442

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

Pisu babestua

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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
2017	1.873	1.567	1.929	2.081	1.082

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

4. Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren batez besteko salneurria

Etxebizitza librea*

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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	201.321	153.968	197.167	226.410	147.098
2017	202.534	159.952	192.848	235.442	152.811

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

Pisu babestua

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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	127.391	136.434	152.094	97.227
2017	140.556	132.913	132.119	143.108	98.962

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

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

Etxebizitza librea*

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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	103,0	92,6	85,9	111,6
2017	91,3	106,1	91,7	84,9	110,6

* Barnean sartzen dira pisu berriak eta erabiliak eta familia bakarreko etxebizitzak.
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

Pisu babestua

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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
2017	75,0	85,2	70,6	71,7	91,5

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.

6. Etxebizitza librearen eta babestuaren batez bezteko hileko alokairua

Etxebizitza librea

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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
2017	944	710	956	1.028	718

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

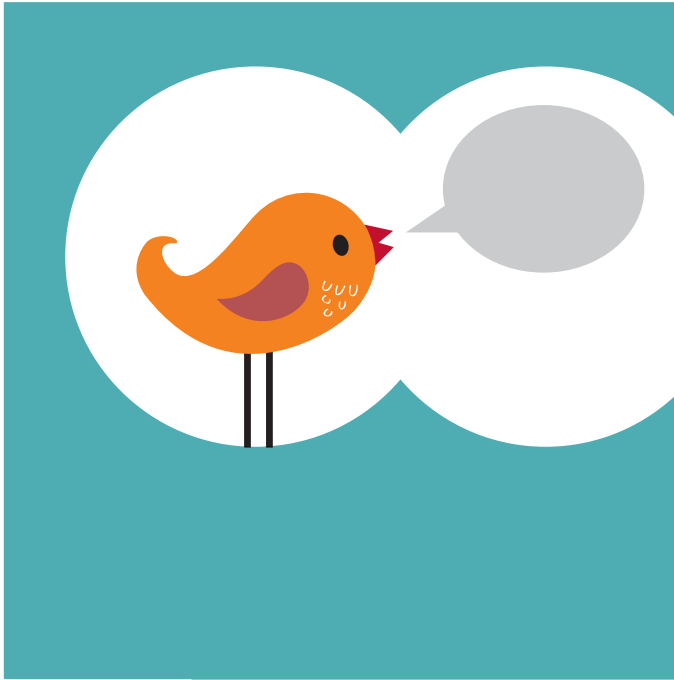
Pisu babestua

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa*	Espainia
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
2017	329	329	329	329	354

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

EAEko datuen iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarena. Espainiako datuen iturria: Oinarritzko errentaren alokairuko etxebizitza babestuaren batez besteko salneurria (2005-2008ko Plana) eta erregimen orokorrekoa (2009-2012ko Plana); etxebizitzak "gehienezko salneurrikotzat ezarritako eremu geografikoetan" kokatzen direnean legeak aurreikusten duen gehikuntza osagarria kontuan izan barik. Estatuko 2013-2016 Etxebizitza-plana denean, errotazioko etxebizitzaren eta alokairu babestuko etxebizitzaren gehieneko prezioaren batez bestekoa.

II. Eranskina



Testuinguruko
beste datu
batzuk



1. Emantzipazio-tasak

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
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
	2017	37,9	41,5	37,7	36,8	39,3
Emakumeak 18-34 urte	2007	44,5	38,6	44,1	47,5	49,3
	2008	44,4	41,4	43,4	47,7	48,6
	2009	47,1	43,2	46,6	49,8	50,6
	2010	49,1	54,0	48,1	48,3	50,7
	2011	51,0	52,5	50,4	51,4	51,1
	2012	49,0	48,2	48,4	50,4	49,2
	2013	46,7	51,2	44,0	49,2	49,1
	2014	48,5	52,6	45,7	50,8	48,2
	2015	47,0	45,2	47,2	47,5	46,6
	2016	45,9	50,4	42,4	49,3	45,7
	2017	43,8	47,3	43,5	42,9	44,3
Gizonak 18-34 urte	2007	37,5	36,7	37,8	37,4	39,8
	2008	38,1	30,4	37,4	42,8	40,7
	2009	37,2	30,1	38,4	38,5	41,4
	2010	38,6	42,7	37,6	38,0	41,0
	2011	39,9	39,5	39,0	41,6	40,1
	2012	40,0	39,0	38,8	42,4	39,3
	2013	40,3	42,7	39,1	41,3	38,4
	2014	39,4	41,9	37,1	42,1	38,0
	2015	34,8	36,4	35,0	33,6	36,5
	2016	31,8	36,1	29,3	33,9	35,0
	2017	32,1	35,6	31,8	31,1	34,3
18-24 urte	2007	8,2	-	-	-	12,6
	2008	8,6	-	-	-	12,1
	2009	9,5	-	-	-	11,7
	2010	9,0	-	-	-	10,9
	2011	9,4	-	-	-	10,0
	2012	9,4	-	-	-	10,1
	2013	7,0	-	-	-	9,1
	2014	6,0	-	-	-	8,5
	2015	5,5	-	-	-	8,4
	2016	6,7	-	-	-	7,8
	2017	5,7	-	-	-	7,8

...

		EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Espainia
25-29 urte	2007	36,0	-	-	-	45,3
	2008	37,6	-	-	-	46,8
	2009	39,0	-	-	-	46,9
	2010	43,0	-	-	-	46,5
	2011	46,2	-	-	-	46,9
	2012	44,3	-	-	-	45,2
	2013	43,5	-	-	-	45,3
	2014	46,1	-	-	-	44,7
	2015	39,5	-	-	-	42,6
	2016	37,4	-	-	-	41,8
	2017	37,5	-	-	-	40,9
30-34 urte	2007	72,0	-	-	-	73,3
	2008	70,4	-	-	-	73,9
	2009	69,7	-	-	-	75,1
	2010	70,9	-	-	-	75,6
	2011	72,9	-	-	-	75,6
	2012	72,5	-	-	-	74,8
	2013	74,2	-	-	-	74,2
	2014	75,4	-	-	-	74,6
	2015	75,3	-	-	-	73,5
	2016	72,1	-	-	-	72,8
	2017	72,7	-	-	-	71,9

*Laginen tamainak ez du aukerarik ematen lurralde historikoaren eta adinaren aldagaien guruztabulatzeko.

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

2. Notario aurrean egindako salerosketa-eskriturak: etxebizitza babestuaren pisua

	Eskritura egindako etxebizitzak, guztira*	Pisuak guztira	Pisu libreak	Pisu babestuak	Pisu babestuen %/pisuak guztira	EAEko pisu babestuko guztiekiko %a
EAE						
2007	27.182	25.833	21.975	3.858	14,9	100
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	19.109	18.254	16.528	1.726	9,5	100
2017	21.810	20.741	19.589	1.152	5,6	100
ARABA						
2007	4.678	4.184	2.466	1.718	41,1	44,5
2008	4.124	3.591	2.070	1.521	42,4	40,4
2009	3.897	3.595	1.980	1.615	44,9	49,4
2010	5.722	5.504	2.781	2.723	49,5	67,0
2011	3.509	3.308	1.796	1.512	45,7	36,8
2012	3.485	3.317	1.607	1.710	51,6	48,1
2013	1.742	1.625	1.113	512	31,5	32,5
2014	2.024	1.864	1.503	361	19,4	19,7
2015	1.957	1.740	1.485	255	14,7	12,7
2016	2.474	2.270	1.973	297	13,1	17,2
2017	3.101	2.813	2.573	240	8,5	20,8
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
2017	11.649	11.206	10.639	567	5,1	49,2
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	6.262	6.066	5.467	599	9,9	34,7
2017	7.060	6.722	6.377	345	5,1	29,9

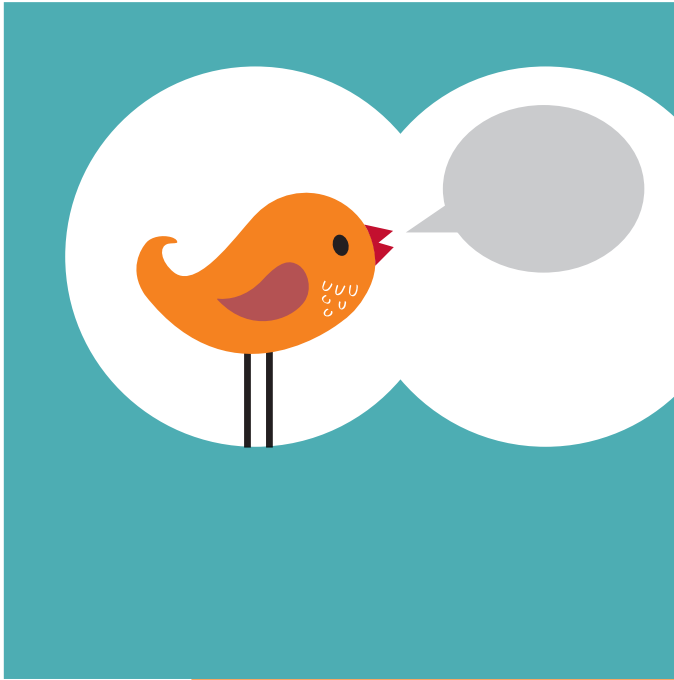
	Eskritura egindako etxebizitzak, guztira*	Pisuak guztira	Pisu libreak	Pisu babestuak	Pisu babestuen %/pisuak guztira	EAEko pisu babestuko guztiekiko %a
ESPAINIA						
2007	853.568	675.187	617.760	57.427	8,5	
2008	564.838	453.734	404.652	49.082	10,8	
2009	463.800	379.128	334.007	45.121	11,9	
2010	497.800	405.842	362.750	43.092	10,6	
2011	356.666	290.112	252.491	37.621	13,0	
2012	370.005	305.426	271.036	34.390	11,3	
2013	306.061	247.594	233.587	14.007	5,7	
2014	369.400	294.984	277.665	17.319	5,9	
2015	404.355	320.701	303.817	16.884	5,3	
2016	460.865	364.782	345.712	19.070	5,2	
2017	531.627	423.695	403.746	20.268	4,8	

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

Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia.



III. Eranskina



Metodologia-
oharrak



Adierazlea egiteko erabilitako datuen iturria

1. Etxebizitza librea jabetzan hartzearen kostua

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

2. Etxebizitza librea erosteko gehieneko salneurri onargarria

- Espainiako Bankua, etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maileguren batez besteko tipoetarako.
- Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Espainiako Elkargoa, Higiezinen Erregistro Estatistikaren urtekarietan argitaratutako etxebizitzaren gain kontratatutako hipoteka-kreditu berrien iraunaldirako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Urteroko Inkesta (SEI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

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

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

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

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

5. Etxebizitza librearen erosteko gehieneko azalera onargarria

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

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

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

7. Etxebizitza librea alokatzearen kostua

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

8. Etxebizitza librea alokatzeko gehieneko errenta onargarria

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

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

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

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

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

11. Jabetzako etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostua

- Notario aurrean erregistratutako etxebizitza babestu berrien eta erabilien salerosketaren prezioen estatistika, Notariotzaren Kontseilu Nagusiarena.
- Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua, EAEn babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboetarako.
- Estatuko Aldizkari Ofiziala, «Estatuko etxebizitza eta birgaitze-plana 2009-2012» eta «Etxebizitzaren Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta -berrikuntza bultzatzeko 2013-2017 Estatu Plana» Espainian aplikatu daitezkeen interes-tasa efektiboetarako.
- Estatistika Institutu Nazionalaren (EIN) Lan Kostuaren Hiru Hilean Behingo Estatistika (LKHE), Soldata Egiturari buruzko Inkesta (SEI), Soldata Egiturari buruzko Urteko Inkesta (SEUI) eta Bizi-baldintzei buruzko Inkesta (EU-SILC), batez besteko azken soldata kalkulatzeko.

12. Alokairuko etxebizitza babestu bat eskuratzeko kostua

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

Erabilitako iturriei buruzko metodologia-oharrak

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

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

Jarraian erabilitako iturrietako zer datu erauzi diren azalduko da.

1. Notariotzaren kontseilu nagusia

Datua: notario aurrean erregistratutako salerosketetan jasotako prezioa.

Oharrak: notarioko prezioa ez dator bat eskaintza-prezioarekin, tasazio-prezioarekin edo eragiketaren azken prezioarekin (balitekeelako ezer beltzean ordaindu izana); bai, aitzitik, zerga-ondorioetarako aitortzen den prezioarekin. Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak zuzenean ematen ditu honako datu hauek: prezioa guztira, prezioa metro karra-tuko eta etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia, etxebizitza libreen, babestuen, pisuen eta familia bakarreko etxebizitzaren artean bereizirik. Etxebizitza babestuen kasuan, etxebizitza babestuen prezioa jakin daiteke soilik (ez dira barnean sartzen familia bakarreko etxebizitza babestuak, etxebizitza babestuei dagokienez gutxiengoa direlako horrelako etxebizitzak). Zenbaitetan, zuzenean ematen ez diren tipologia batzuen batez besteko balioa zenbatetsi da Euskadirako eta lurralde historiko bakoitzerako, batez bestekoen arteko diferentziarik abiatuta.

Txosten honetan, 2016ko balioak berrikusi dira, 2017an Notariotzaren Kontseilu Nagusiak eskaintako eguneratze berriarekin.

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

2. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta – Etxebizitzaren Euskal Behatokia

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

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

3. Etxebizitzarako estatu-planak

Datua: alokairuko etxebizitzaren hileko gehieneko alokairua Espainian.

Oharrak: Etxebizitzaren Euskal Behatokiak eskaintzen duen informazioaz bestelako eran, ez dira inolako estatistikatan jaso Espainiako alokairuko etxebizitza babestuen egiazko

alokairu- edo eskaintza-prezioak. Hutsune hori saiheste aldera, etxebizitzako hainbat estatu-planek ezarritako gehieneko prezioetara jo da zuzenean (garajeak, trastelekuak eta eranskinak ez dira barnean sartu), eta etxebizitzak «goi-mailako gehieneko prezio gisa deklaraturako lurralde-eremu» bateko herri batean egoteagatik erator daitezkeen igoerak ez dira kontuan izan. 2007. eta 2008. urteetarako, 10 eta 25 urtera bitarteko oinarritzko errentaren etxebizitzaren gehieneko alokairuaren batez bestekoa erabili da. 2009-2012 aldirako, 10 eta 25 urtera bitarteko erregimen orokorreko etxebizitzaren gehieneko alokairuaren batez bestekoa erabili da. Eta, azkenik, 2013-2017 urteetarako, «errotazio-alokairuko etxebizitzaren» eta «alokairu babestuko etxebizitzaren» gehieneko alokairuaren batez bestekoa. Estatu-planak arautzen duen metro karratu bakoitzeko errenta hileko eurotara bihurtzea 50 metro karratuko batez besteko azalera erabilgarria balioztatuta egin da.

2016ko abenduaren 10ean, urtebetez luzatu zen etxebizitza babestuak sustatzeko, eraikinak birgaitzeko eta hiriak berroneratzeko eta berritzeko 2013-2016 estatu-plana⁵, baina 2017 maiatzaren 4an haren ordezkorearen zirriborroa aurkeztu zen, Estatu 2018-2021 Etxebizitza Plana⁶. Azkenik, 2018-2021erako Etxebizitzaren Estatu Plana Arautzen duen dekretua Estatu Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2018ko martxoaren 9an eta indarrean jarri zen martxoaren 10ean.

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

Datua: alokairuko etxebizitza librean hileko batez besteko errenta Espainian.

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

5. Espainiako Bankua

Datua: etxebizitza libre bat erosteko eman diren hiru urtetik gorako hipoteka-maila-guen batez besteko tipoak.

Oharrak: hileko balio guztien urteko batez bestekoa erabili da.

6. Etxebide – Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua

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

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

Espainian, ez dago erka daitezkeen estatistikarik. Halakorik ez dagoenez, hamabi hilabeterako Euriborra izan da kontuan, «Estatuko etxebizitza eta birgaitze-plana 2009-2012» planak ezartzen dituen gehieneko zein gutxieneko balioen batez besteko diferentziala gehituta. Egungo «Etxebizitzaren Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta -berrikuntza bultzatzeko 2013-2016 Estatu Planak» aurreko planeko laguntzak mantentzen ditu. 2007. eta 2008. urteetarako, «Herritarren etxebizitza-eskura-

⁵ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=B0E-A-2016-11737> [2018ko azaroaren 5ean egindako kontsulta].

⁶ <http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/B076515B-257A-439E-9163-7694C15B9F5D/142888/BorradorRealDecreto1.pdf> [2018ko azaroaren 5ean egindako kontsulta].

pena sustatzeko estatu-plana 2005-2008» planeko urteko tasa efektiboa izan da kontuan, urte bakoitzerako Estatuko Aldizkari Ofizialak argitaratutakoari jarraikiz.

Txostenean, eguneratu egin dira etxebizitzako estatu-planen interes-tasak; izan ere, 2009. urteaz geroztik, tasa finkoak ezartzeko aukera ematen dute planek, "mailegu batetik abiatuta eta diferentzial bat gehituta. Etxebizitza Ministerioaren agindu bidez ezarriko da deialdia eta zer erakunde laguntzailerekin izenpetuko diren lankidetzak-hitzarmenak"⁷. Zer tasa erabili erabakitzeke, etxebizitzak erosteko tasa finko eta aldakorrek maileguen proportzioa aplikatzen da, Higiezinaren Erregistro Estatistika urtekariak jasotakoari begiratuta (hipotesi moduan erabiltzen da etxebizitza babestuek, Espainian, hipoteka-maileguen merkatuaren portaera bera dutela, eremu horretan bederen).

7. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen

Erregistratzaileen Elkargoa

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

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

8. Lan Kostuaren Hiruhileroko Estatistika (LKHE) -

Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

Datua: soldata-kostua, guztira.

Oharrak: soldata-kostuak barne hartzen ditu inoren kontura egindako lanagatik langileek dirutan eta jenerotan jasotzen dituzten hartzeko ekonomiko guztiak, bai benetan egindako lana ordaintzeko direnean, edozein dela ere ordainketa-modua, bai lanekotzat zenbatzen diren atsedenaldiak ordaintzeko direnean ere.

Barne sartu dira, hortaz, aparteko ordainsariak eta balizko gehigarriak ere, eta lau hiruhi-lekoen batez bestekoa kalkulatu da.

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

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

Datua: urteko batez besteko irabazia langile bakoitzeko.

Oharrak: SEIak aukera ematen du adinaren, sexuaren eta lurralde historikoaren arabera xehatzeko LKHEko batez besteko soldata. SEIa lau urtez behingo inkesta oso batek (azkenekoak 2010ekoa eta 2014koa) eta tarteko urteei dagozkien urteroko inkestek osatzen dute, zeinek zenbatespenak egiten baitituzte, Gizarte Segurantzako Afiliazio Fitxategi Nagusia, PFEZaren 190 Ereduko aitortpenak eta Lan Kostuei buruzko Hiruhileroko Estatistika oinarri harturik. Urteko soldata gordinen adinaren eta sexuaren arabera dauden diferentziak, SEIkoak, LKHEko soldata-kostuaren guztizkoari aplikatzen zaizkio.

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

⁷ Urriaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuaren 12. artikulua. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-20751>
[2018ko azaroaren 5ean egindako kontsulta].

Autonomia-mailan, EINEK 25 urtetik beherakoen eta 25-34 urte bitartekoen adin-taldeetarako besterik ez ditu xehatzen datuak (estatistikoki esanguratsuak direnean). Kalkulatzeko Euskadin eta hiru lurralde historikoetan 18-24 urte-arteko, 25-29 urteko eta 30-34 urteko kolektiboetako dagozkien balioak, Espainia osorako ezarritako parametro berak hartu dira.

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

Datua: soldata gordina soldata garbi bihurtzeko eredua.

Oharrak: EU-SILC Europar Batasun osoan egiten den inkesta bat da, zeinak biztanleriaren bizi-baldintzak aztertzen baititu, maila generikoan (osasuna, hezkuntza, etxebizitza, lana, diru-sarrerak, familia-harremanak...).

Inkestaren ataletako batean, "soldatadunen errenta monetario edo kuasimonetario garbia eta gordina" jasotzen da, beti elkarrizketaren aurreko urteari dagokiona.

Errenta monetario edo kuasimonetarioa LKHEko soldata-kostuaren kontzeptuaren antzekoa da oso: enplegu-emaileak soldatapekoetako ordaindu beharreko sarien aldagai monetarioari egiten dio erreferentzia. Barne hartzen du soldatapekoak (edo enplegatzaileak, haren izenean) gizarte-aseguruen sistemei nahiz agintaritzak fiskalei ordaindu beharreko gizarte-kotizazio eta errenta-gaioneko zerga guztien balioa⁸. EU-SILC inkestaren argitalpen bakoitzean (2007-2017), errenta gordinaren eta garbiaren arteko aldea kalkulatu, eta errenta monetario garbiaren edo kuasimonetario gordinaren deziletan banatzen da. Beraz, soldata gordina soldata garbi bihurtzeko, soldata-tarteen arabera hamar bihurtzeko-koefiziente daude eskuragarri.

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

EU-SILC ikerketaren datuak, soldatei eta errentari dagozkionak, hain zuzen ere, elkarrizketak egin aurreko urtekoak izaten dira. Beraz, 2017ko edizioan 2016ko datuak eguneratu dira eta, horiekin batera, beren kalkuluetan datu hauek kontuan hartzen dituzten adierazleak (hala nola, etxebizitza eskuratzeko kostuak edota gehieneko salneurri edo errenta onargarriak). Bestetik, 2017 urteari dagozkion soldatak behin-behinekoak izango dira, 2019an 2018ko EU-SILC argitaratu arte.

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

Datua: 18-34 urte bitarteko pertsona emantzipatuak.

Oharrak: emantzipatutzat jo dira inkestan «erreferentziazko pertsona», «erreferentziazko pertsonaren ezkontide edo bikotekide» eta «erreferentziazko pertsonarekin ahaidetasunik gabeko pertsona» gisa jasotakoak. Erabilitako BAI edizioa EINEK 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuan oinarrituta argitaratzen duena izan da.

EAEko lurralde historikotarako, erkidego osoari dagokion "ahaidetasunik gabeko pertsona" proportzioa erabili da.

⁸ ESTADÍSTICA INSTITUTO NAZIONALE. Bizi-baldintzen Inkesta. Metodologia. Madril: 2011, 46. or.

Eskuragarri http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf helbidean [Kontsulta: 2018ko azaroaren 5ean]