



# «Soy el alcalde. ¿Quiere alquilar su piso vacío?»

**Varios ayuntamientos inician en Euskadi un inventario de casas desocupadas para agilizar el arrendamiento asequible**

:: JAVIER MUÑOZ

**SAN SEBASTIÁN.** Un bibliotecario municipal sabe cuántos libros tiene, cuáles ha prestado, cuándo deben devolvérselos y qué títulos gustan más. Sin embargo, un alcalde ignora cuántos pisos vacíos hay en su pueblo, dónde están, cuáles pueden alquilarse a precio asequible y qué planes tienen los propietarios. Esa falta de información, necesaria para agilizar el mercado de arrendamiento y para planificar ayudas o impuestos, está más o menos resuelta en muchos países de la UE, pero no en España ni en Euskadi, donde la opacidad del sector inmobiliario impide tomar decisiones a las administraciones y deja indefenso al ciudadano. ¿Cuál es la solución?

Una de ellas la puso en marcha el Observatorio Vasco de la Vivienda al elaborar un informe en el que no sólo calcula genéricamente que hay 62.000 pisos vacíos en la comunidad autónoma, sino que concreta que 42.000 de ellos podrían ocuparse ya. Pero son estimaciones. Tres ayuntamientos –Leioa, Ugao-Miraballes y Balmaseda– han ido más allá. Han iniciado un inventario de los pisos desocupados en sus municipios para situarlos en sus barrios y conocer su estado; un proceso que está confir-



Los municipios desconocen cuántas viviendas vacías tienen realmente, dónde están y cuántas podrían movilizar. :: PEDRO URRESTI

mando en algún caso que los archivos están equivocados (en Leioa figuraban 1.158 inmuebles sin habitar y son 852). En una segunda fase, los ayuntamientos se dirigen a los dueños de casas susceptibles de ser arrendadas para hacerles una pregunta: «Buenos días, soy el alcalde. ¿Quiere alquilar su piso vacío?».

Algo obvio –contar unidades y utilizar la informática para filtrar los datos– parece una revolución en las instituciones vascas. Pero en el sector de la vivienda no lo parece, sino que lo es (en 2010, el Banco de España

publicó su estimación de más de 750.000 pisos nuevos sin vender en todo el país en una nota a pie de página). La cuestión de los inmuebles desocupados no es menor. El Gobierno Vasco ha pedido a las diputaciones que eximan de pagar el IBI a quienes alquilen sus casas. Y en el Parlamento de Vitoria, donde se tramita la Ley de Vivienda, se discute si los inmuebles vacíos han de gravarse con un canon, igual que en Cataluña (PSE y Bildu apoyan esa idea). O si podrían expropiarse, como propone la Junta de Andalucía y defienden

los socialistas vascos.

Sin embargo, como ocurre en los servicios sociales y en la Justicia, también la planificación de la vivienda y los debates sobre ella se basan en datos insuficientes, anticuados, mal clasificados o equivocados. El esfuerzo de los municipios de Leioa, Ugao y Balmaseda trata de corregir ese déficit. Por supuesto se desarrolla con escrupuloso respeto de la legislación de protección de datos y en principio con ‘buen rollo’; es decir, con un fin informativo: conocer la realidad a fin de distribuir mejor los recursos e informar a los propietarios de los pisos.

## Gipuzkoa y Navarra

Los tres alcaldes vizcaínos han contratado sus inventarios a una empresa privada –Urbanía ZH– que está en conversaciones con otros municipios guipuzcoanos y de Navarra para realizar la misma tarea. El proyecto consiste en ‘peinar’ los parques residenciales de cada localidad, cruzando las fuentes disponibles –Instituto Nacional de Estadística, haciendas forales, el propio municipio–. Después se expurgan las inexactitudes. Por ejemplo, se excluyen las viviendas que figuran en un listado oficial, pero fueron demolidas hace tiempo; y se

eliminan casas nuevas sin licencia de ocupación...

En Leioa se limpió la lista oficial y se comprobó que había realmente 852 pisos deshabitados. A continuación un trabajo de campo aportó información fehaciente sobre 380. Son esos datos depurados –qué inmuebles sirven, cómo están y dónde– los que permiten a los municipios tomar decisiones y colaborar con el Gobierno vasco.

Los inventarios de Balmaseda, Leioa y Ugao se encuentran en fases diferentes de realización. Pero los tres ayuntamientos tienen un programa a seguir. «El alcalde puede dirigirse a los propietarios de los pisos vacíos por carta o a través de un bando», explica Javier Burón, gerente de Urbanía ZH y ex vicepresidente de Vivienda. A algunos de ellos se les propone realizar una entrevista voluntaria para elaborar una ficha detallada sobre su inmueble. De ese modo se obtiene una muestra estadística de la oferta local de arrendamiento y de las expectativas de los propietarios.

En Leioa se realizaron 126 entrevistas con sus correspondientes fichas. Un proceso que arrancó con un sencillo: «¿Sabe que podría poner su casa en alquiler?».

## «Sin estadísticas no es posible ser efectivo»

:: J. MUÑOZ

**SAN SEBASTIÁN.** «Sin estadísticas no es posible realizar actuaciones efectivas», subrayó el pasado jueves José García Montalvo, profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, en una jornada organizada en Bilbao por el Gobierno Vasco sobre incentivos a la movilización de pisos vacíos. El investigador fue in-

vitado por el foro Elkargune, junto a otros especialistas españoles y extranjeros, entre ellos del Reino Unido, cuyos municipios han impuesto recargos a los inmuebles deshabitados.

Pero esas alternativas, o las que no sean punitivas, sino basadas en incentivos y subvenciones al alquiler, como los programas Bizigune y ASAP del Gobierno Vasco,

exigen siempre información, datos reales que orienten a los ciudadanos y desmonten los mitos sociales y económicos sobre el mercado inmobiliario. Julio Vinuesa, catedrático de Geografía Humana, defendió la necesidad de «cambiar la mentalidad de que el alquiler es para pobres y jóvenes, lo que no ocurre en Europa». Recordó que el problema de la vivienda no es sólo de los que no tienen acceso a ella. «Es que resulta cara en venta y en alquiler. Eso concierne al conjunto de la sociedad y es en cierta medida corregible».