



Los pisos vacíos que se podrían alquilar ya en Euskadi suman 42.000, el doble que en 2007

Álava tiene la mayor proporción de casas gestionables, el 5,9% del total de ese territorio, frente al 5% de Gipuzkoa y al 2,8% de Bizkaia

:: JAVIER MUÑOZ

BILBAO. ¿Qué es un piso vacío? Se trata de una cuestión relevante, puesto que PSE y EH-Bildu han pedido que Ley de Vivienda que se tramita en el Parlamento de Vitoria penalice esos inmuebles con un canon, mientras que PNV, PP y UPyD no contemplan esa alternativa. La respuesta a esa pregunta, menos sencilla de lo que parece, y de serias implicaciones jurídicas y fiscales, la ofrece un detallado informe del Observatorio Vasco de Vivienda, que en principio ha contabilizado oficialmente 91.008 pisos vacíos en Euskadi, lo que supone el 8,7% del parque residencial de la comunidad autónoma y casi 7.000 más que hace dos años.

Sin embargo, no es un dato de gran utilidad, puesto que ahí se incluyen 28.988 pisos de temporada o verano. Restándolos del total, aún quedan 62.020 viviendas deshabitadas en sentido estricto, cifra que el Gobierno Vasco mencionó a comienzos de este año en un avance de su informe, pero que tampoco sería del todo válida. El estudio definitivo aclara que las viviendas vacías gestionables, las que no están en venta ni se ofrecen en alquiler y podrían movilizarse ya para responder a la demanda de arrendamiento, ascienden a 42.000, el doble que había en

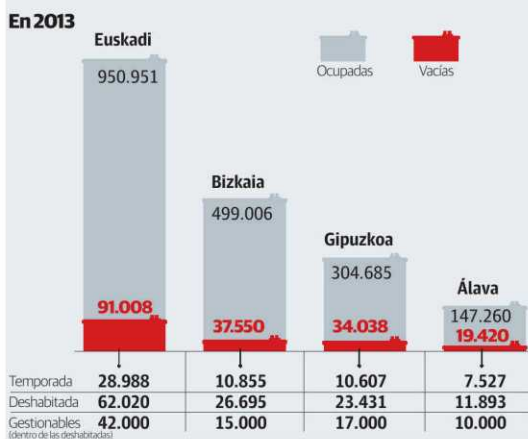
2007 (en torno a 20.000).

El trabajo del Observatorio Vasco de Vivienda es único en España y trata de corregir la ausencia de estadísticas fiables en el mercado inmobiliario; de información que ayudaría a diseñar y cuantificar las políticas públicas de vivienda y que serviría para orientar al ciudadano, dándole pistas sobre si los precios del alquiler son razonables a la vista de la oferta o sobre cuántos inmuebles tienen los bancos sin vender en un territorio. Para empezar, el estudio pone números a algo que ya era bastante evidente: que la presencia de los pisos desocupados susceptibles de ser habitados de inmediato es mayor en Álava en términos relativos. En este territorio se contabilizan unas 10.000 residencias gestionables (5,9% de todo el parque residencial). Bizkaia tiene unas 15.000 (2,8%) y Gipuzkoa lidera el ranking en números absolutos con 17.000 (5%).

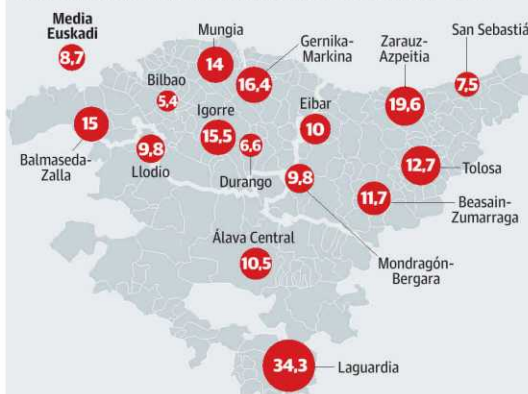
Cinco puntos menos

El Observatorio constata que Euskadi es la comunidad con menos vivienda vacía de España, aunque en este caso la comparación se refiere a los pisos deshabitados, excluidas las casas de verano. En 2011, único año que se puede comparar las demás autonomías, esos pisos sumaban en el País Vasco el 8% del total, cinco puntos por debajo de la media estatal. Sólo la Comunidad de Madrid se le acercaba un poco (9%) y las demás regiones registraban dos dígitos, entre el 11% de Navarra y Cataluña, y el 18% de La Rioja o Galicia, pasando por el 14% de Andalucía y el 13% de Cantabria y Canarias.

Vivienda vacía en el País Vasco



Incidencia de la vivienda vacía por área funcional en 2013



Según el informe, que Euskadi esté a la cola en este tema es congruente con que la burbuja inmobiliaria no ha sido aquí tan intensa como en el vertiente mediterránea, por ejemplo, y con que el 'stock' de pisos nuevos sin vender también sea de los más reducidos (con la salvedad de Álava y suponiendo que haya una estadística fiable en España). Aunque ello no ha impedido, de todos modos, que en 2013 hubiera 12.000 inmuebles gestionables más que en 2009 y 20.000 más que en 2007. Fue durante en ese ejercicio cuando la tendencia descendente que habían experimentado las casas desocupadas desde 2000 volvió a repuntar en Euskadi, afectando más a las poblaciones pequeñas que los grandes núcleos. «En todo caso –matiza el Observatorio– la incidencia de la vivienda vacía hasta 2013 no ha llegado a recuperar los niveles registrados a comienzos de 2000».

Un aspecto significativo del informe es el tiempo que los pisos deshabitados (ahora volvemos a hablar de todos los vacíos menos los de temporada) llevan sin tener un inquilino. Dos tercios de esos inmuebles tuvieron un ocupante durante los dos últimos años, circunstancia que es más clara en Bizkaia (72%) que en Álava (66,5%) y Gipuzkoa (65,3%). Y hay dos cosas más: seis de cada diez viviendas fueron utilizadas en su día como residencia habitual; y una proporción parecida tienen más de 74 metros cuadrados.

El Observatorio recuerda que, junto a los 42.000 pisos vacíos gestionables, hay que añadir los del programa Bizigune. Más de 5.000 inmuebles de particulares alquilados por el Gobierno Vasco –en periodos que ahora son de tres años– para alojar en ellos a familias con rentas bajas. En ese horizonte se sitúa el programa ASAP, paralelo al anterior, que ofrece a los caseros seguros de impago y de desperfectos a cambio de pongan sus casas en arrendamiento a precios regulados en función de la comarca. Una iniciativa que no terminaba de arrancar, pero a la que el Gobierno Vasco quiere dar un nuevo impulso.

«Menos expropiación y más Bizigune», afirma el experto García Montalvo

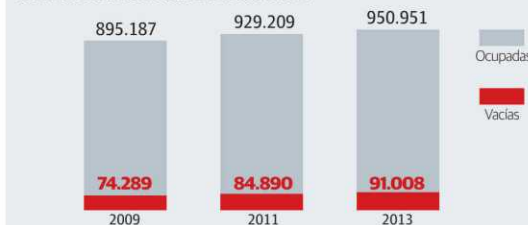
El catedrático Julio Vinuesa avisa de que los pisos deshabitados aumentarán al envejecer la población

:: J. MUÑOZ

BILBAO. El Museo Marítimo de Bilbao fue ayer el centro de las políticas de vivienda no sólo de España, sino de Europa. La ocasión la brindó una jornada sobre incentivos para movilizar pisos vacíos organizada por Elkargune, foro creado por el Gobierno Vasco, al que

acudieron los responsables y expertos de vivienda de varias comunidades autónomas y del Reino Unido, Francia y la ciudad de Bruselas. Junto a ellos intervinieron el experto José García Montalvo, profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, y Julio Vinuesa, catedrático de Geografía Humana de la Autónoma de Madrid. «Menos expropiaciones y más Bizigune», resumió el primero, aludiendo al programa de alquiler del Gobierno Vasco como mejor alternativa para animar a los particulares a ceder un piso vacío a la Administración a cambio de una renta y de la segu-

Evolución del número de viviendas



Viviendas vacías según su situación en relación al mercado



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales, 2013

:: GRÁFICO ISABEL TOLEDO

ridad de que les devolverán el piso en el plazo previsto. «Lo que teme el propietario es cómo y cuándo recuperará el piso»,

instió García Montalvo para subrayar la utilidad de Bizigune, aunque algunos usuarios que se han salido de ese programa tras diez

años se han quejado de que les han devuelto sus casas con deficiencias. El profesor consideró que el presupuesto de Bizigune –más de veinte millones de euros anuales para más de 5.000 viviendas– es más rentable en la práctica que los costes y trámites de expropiar viviendas vacías a bancos, como propone la Junta de Andalucía (el Constitucional ha recurrido). García Montalvo también rechazó aplicar un canon como en Cataluña o Navarra. «Meterse con la propiedad privada es meterse en líos», resumió.

El geógrafo Julio Vinuesa, en cualquier caso, matizó que la propiedad privada es compatible con «la función social de la propiedad». Y avisó que el envejecimiento de la población incrementará las viviendas vacías en «barrios antiguos» donde habrá que rehabilitar. Y al mismo tiempo, agregó, «la necesidad de emancipación».