

VIVIENDA VACÍA E INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN EL CONTEXTO EUROPEO

Aitziber Etxezarreta Etxarri¹

Escuela de Estudios Empresariales de Vitoria
Universidad del País Vasco

Fecha de recepción: noviembre 2009

Fecha de aceptación de la versión final: abril 2010

Resumen

En plena crisis económica e inmobiliaria, el denominado problema de la vivienda, lejos de parecer encauzarse sigue vigente. De este modo, en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) y en el conjunto del Estado aspectos tales como la vivienda vacía e infrautilizada y el (no) derecho a la vivienda siguen siendo temas de plena vigencia, en tanto en cuanto reflejan una dimensión no resuelta de la satisfacción de las necesidades básicas de las personas y los derechos sociales de la sociedad en que vivimos. Este artículo trata de recoger y ordenar dicha situación y dimensionar la esfera de la vivienda vacía e infrautilizada en Europa, España y la CAPV, así como de analizar las recientes políticas de vivienda en la CAPV desde esta perspectiva. Por otro lado, se presenta el anteproyecto de ley de vivienda en la CAPV, primer esbozo del esfuerzo institucional por hacer efectivo el derecho subjetivo a la vivienda en nuestro entorno más cercano, y que junto con iniciativas desarrolladas por otras Comunidades como la catalana o la andaluza, representa una interesante propuesta a analizar.

Palabras clave: *derecho a la vivienda, vivienda vacía, sistemas de vivienda, Estado del bienestar, política de vivienda.*

Abstract

Concerning a fundamental social right, the so-called housing problem is far from being solved and within the recent economic recession and real estate crisis in Spain, vacant dwellings and the (no) right to a dwelling still represent a very important question. In this article the author firstly analyses the dimension of the vacant and underutilised dwellings in Europe, Spain and the Basque Autonomous Community, as well as the recent housing policies in the Basque Autonomous Community. Secondly, the Basque housing law proposal is presented, which improves the compliance of this constitutional right in the territory. In fact, together with other housing law proposals (for example in Catalonia and Andalusia), the Basque initiative represents a very interesting attempt to develop the traditional housing policies in the aforementioned way.

Keywords: *right to a dwelling, vacant dwellings, housing systems, welfare state, housing policies.*

¹ aitziber.etxezarreta@ehu.es

INTRODUCCIÓN

Inmersos como nos encontramos en plena crisis financiera global y su recuperación, crisis sin precedentes en cuanto a sus características y dimensiones, parece que los problemas anteriores o temáticas previas a la crisis internacional han quedado relegados a un segundo plano en el actual contexto económico internacional.

Y esto no precisamente porque la vivienda haya dejado de ser un problema en nuestro entorno -ya que una buena parte de las necesidades de vivienda de nuestra sociedad siguen sin estar adecuadamente satisfechas y la vivienda sigue siendo un derecho social no efectivo-, sino porque la atención se ha intensificado en el estudio de la vivienda en aspectos como la caída de la compra-venta de viviendas, la caída de los precios de la vivienda y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, en general.

Así, atendiendo a las estimaciones más recientes, el precio de la vivienda obtuvo una tasa de variación interanual negativa de 6,6% en el índice de mercados inmobiliarios españoles en diciembre de 2009 (Tinsa, 2010). Dicho índice, muestra desde mediados de 2006 una evolución decreciente (que partía de valores positivos cercanos al 15% de variación interanual mantenidos desde 2002), y desde aproximadamente el segundo trimestre de 2008 una evolución negativa².

Las transacciones inmobiliarias de vivienda, por su parte, se redujeron progresivamente hasta situarse en 106.273 en el tercer trimestre de 2009, mientras que en el mismo trimestre del año precedente se situaba en 122.949, y en 2007 en 186.504 (Ministerio de Vivienda, varios años).

Sin embargo, el *problema de la vivienda* sigue siendo en la Comunidad Autónoma Vasca -como en el conjunto del Estado- un problema vigente y no resuelto en muchas de sus anteriores afecciones, y dicha crisis económica internacional no hará más que recrudecer algunas de las características de esta problemática que se venía sufriendo tiempo antes de que estallaran las hipotecas *subprime* en el otro lado del Atlántico.

Es decir, se habla de una creciente y delicada situación económica en el conjunto del Estado, y ello, como ha ocurrido en las diversas épocas anteriores de crisis o recesiones económicas, podría dificultar la permanencia de ciertos logros económicos y sociales para muchos segmentos de la sociedad, pero a buen seguro aumentará la vulnerabilidad de aquellos grupos que antes de dicha crisis se encontraban ya en situaciones desfavorecidas.

² En España, las etapas de mayor crecimiento y de expansión, en general, de la economía española han estado asociadas con episodios de fuerte auge de la construcción, en especial de la residencial, y de los precios de las viviendas (Rodríguez, 2006).

VIVIENDA VACÍA E INFRAUTILIZADA

Como bien definía el título³ de un reciente trabajo de varios estudiosos europeos del tema de la vivienda (Hoekstra, J. and Vakili Zad C., 2006) en España se cumple la paradoja de los países mediterráneos, es decir, la combinación de ratios altos de vivienda vacía junto con precios altos en el mercado inmobiliario. Es decir, vivimos en un país donde adquirir una vivienda es caro, pero a la vez hay muchas casas vacías e infrautilizadas.

Sin embargo, según explicarían los modelos económicos tradicionales, un bien económico estaría infrautilizado sólo en caso de que su valor en el mercado fuese reducido, o al menos no fuese lo suficientemente alto como para incentivar a los propietarios a dar un uso racional a dichos bienes en términos económicos. Por lo tanto, en la problemática de la vivienda de éste (y algunos otros países Mediterráneos) parece haber factores que distan de explicar un comportamiento económico racional, y que desde luego, parecen corroborar que en este caso no hablamos de un mercado perfecto donde la intersección entre la curva de demanda y la de oferta determinaría el precio de equilibrio del bien en cuestión.

No obstante, y antes de continuar con las valoraciones acerca del parque existente de vivienda vacía en el ámbito estatal, habría que definir en primer lugar el significado del concepto en sí, a saber: ¿cómo definiríamos la vivienda vacía? ¿Qué requisitos tendría que cumplir una vivienda para que fuera clasificada como "vivienda vacía"?

Una primera definición sería la siguiente: unidad residencial que está vacía en un determinado momento, es decir, en el preciso momento en que el censo o la encuestación se ha llevado a cabo. Esta definición incluiría las viviendas que estén vacías en el transcurso del cambio de ocupantes, viviendas que están siendo reformadas o remodeladas, viviendas que están esperando su demolición, y las viviendas que recién terminadas aún no hayan sido ocupadas.

Por consiguiente, necesariamente una proporción del parque de vivienda estará vacía en determinados momentos para posibilitar su compra, venta o proceso de reforma en condiciones adecuadas. Pero estas inevitables vacantes, las denominadas vacantes transicionales, se situarían en torno a un 2% del stock de vivienda.

Por otra parte, se encontrarían las viviendas que son utilizadas como residencias de verano o residencias vacacionales, y que, por tanto, serán vacantes temporales o estacionales. Y por último, las viviendas que se encontrarían vacías a lo largo de todo el año se denominarían vacantes permanentes.

En Europa existe una extensa variedad de "segundas residencias", algunas de ellas específicamente diseñadas para albergar un uso temporal y recreativo, mientras que

³ High vacancy rates and high prices of housing: a Mediterranean paradox

otras eran originariamente primeras viviendas de zonas que han ido despoblándose en ámbitos rurales, etcétera. Así, una buena parte de las viviendas secundarias o segundas residencias están localizadas en zonas rurales o de costa y, fundamentalmente, destinadas a un uso recreativo.

En definitiva, a la hora de analizar las estadísticas europeas en materia de vivienda vacía, es sumamente importante la consideración separada de las viviendas vacías permanentes, y las vacantes temporales o estacionales, es decir, las segundas residencias. No obstante es muy costoso saber si efectivamente una vivienda está temporalmente o permanentemente deshabitada. Y es esta frontera tan difícil de establecer, esa falta de claridad conceptual la que complica seriamente las comparaciones internacionales (Hoekstra, J. and Vakili Zad C., 2006).

No obstante, y aún teniendo en cuenta las citadas dificultades, existen estadísticas europeas comparadas que arrojan ciertas claves al respecto. En este sentido, la dimensión de los parques de vivienda vacía es muy diversa y, en algunos casos, claro está, responde a la diversidad de definiciones que pueden ser consideradas (como en el caso de Grecia, que el dato varía de 32% de 1991 a 9% en 2001, con cambios en la definición adoptada). En términos generales, dicha magnitud se sitúa en valores que oscilan entre un 2% (Suecia, 2001; Holanda, 2002, 1990; Luxemburgo 2001; Letonia 1995) y más de un 20% (32% en Grecia, 1991; 24% en Chipre, 2001; 23% en Malta, 1995; 21% en Italia, 1991) en el período comprendido.

Cuadro 1: Vivienda vacía en Europa – UE 25 (en % del stock de vivienda total)

	Inicio 90s	%	Ultimo dato disponible	%
Austria	-	-	-	-
Bélgica	-	-	-	-
Chipre	1992	21,5	2001	24,1
Republica Checa	1991	9,1	2001	12,3
Dinamarca	1995	4,5	2003	5,0
Estonia	1995	11,0	2002	10,9
Finlandia	1995	6,9	2002	9,2
Francia	1996	7,6	2002	6,8
Alemania	1993	2,9	2002	8,2
Grecia	1991	31,8*	2001	9,4**
Hungría	1996	5,6	2001	8,4
Irlanda	1991	10,2	2002	11,7
Italia	1991	21,3	2001	19,6
Letonia	1995	2,1	2003	6,0
Lituania	-	-	2001	3,7
Luxemburgo	1991	4,4	2001	2,3
Malta	1995	23,0	-	-
Holanda	1990	2,3	2002	2,2
Polonia	-	-	2002	5,3
Portugal	1991	10,5	2001	10,6
Eslovaquia	1991	9,3	2001	11,6
Eslovenia	1991	3,9	2002	10,1
España	1991	14,8	2001	13,9
Suecia	1995	3,3	2003	1,7
Gran Bretaña	1995	4,0	2002	3,4

Fuente: National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. *Housing Statistics in the European Union, 2004*

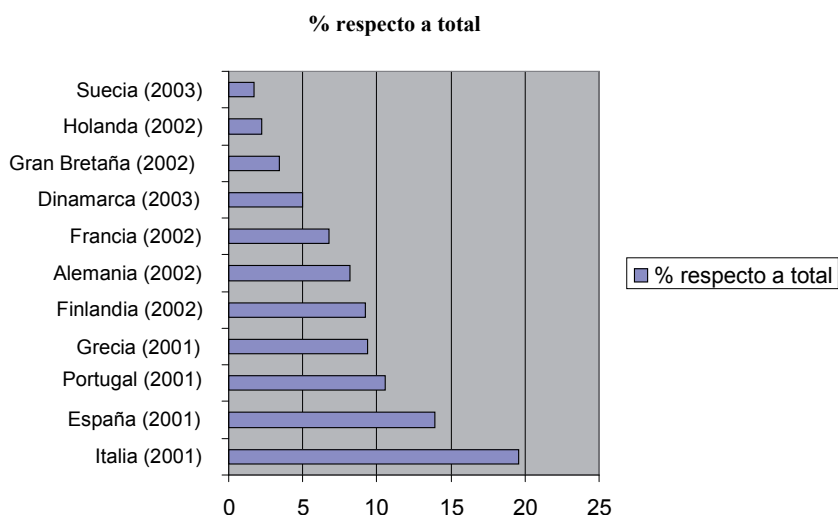
*Incluye segundas residencias, vacantes y casas abandonadas

**Solo viviendas en venta, alquiler, y otras finalidades

Ello constata que las diferencias entre los grupos tradicionales de países europeos son notables, y en ese sentido, se puede hacer un análisis más restrictivo tomando por un lado la Europa de centro y norte, y por otro, la Europa mediterránea (sin contar con la Europa del este). Ciertamente, los países de los denominados grupos socialdemócratas, corporatistas y liberales (siguiendo el esquema de Esping Andersen, 2000; Allen et al., 2004) muestran ratios de vivienda vacía inferiores al 10% del stock total, con un 2% en el caso de Suecia y Holanda o un 3% de Gran Bretaña.

Al mismo tiempo, sin embargo, la Europa mediterránea muestra registros más elevados, entre un 10% y un 20% en la mayoría de los casos, con la excepción de Grecia (9%), donde se encuentra España con un 14%, Portugal con un 11% o Italia con un 20% (cuatro de los cinco países mediterráneos además no incluyen las viviendas secundarias dentro de la categoría de vivienda vacía; mientras que los demás generalmente sí lo hacen⁴). Por otra parte, la vivienda en propiedad es mayoritaria y sigue en aumento en la totalidad de países europeos, según han confirmado los últimos estudios comparativos sobre régimen de tenencia y otras tendencias (Scanlon y Whitehead, 2004).

Grafico 1: Stock de vivienda vacía en 11 países europeos (2001-2003)



Fuente: National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. *Housing Statistics in the European Union, 2004*

⁴ Para ver las definiciones adoptadas en cada una de las estadísticas nacionales de los países europeos, National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. *Housing Statistics in the European Union, 2004*: 2-93
En España, por ejemplo, según el Censo, una vivienda vacía es aquella que no es una vivienda principal, ni una segunda vivienda, ni está en estado de ruina.

Pero, ¿cuántas viviendas vacías hay en el **Estado Español**? Tomando como referencia el censo de 2001⁵, España tenía 20,95 millones de viviendas. De ellas, solo el 68% era de primera residencia. El parque restante se divide entre segundas viviendas (16%) viviendas vacías (15%), y otros (1%)⁶, que en el caso de la estadística española se contabilizan de manera separada.

En definitiva, según Vinuesa (2008) y siguiendo datos del Censo de Población y de Vivienda de 2001 en España había 3,1 millones de viviendas vacías. Esto supone que hay 1,5 viviendas por hogar. Además, se construyen más de las viviendas necesarias, no se utilizan muchas de las existentes y empeoran las condiciones de acceso a la vivienda.

Atendiendo a las diferencias entre las regiones españolas, se observa que el ratio de vivienda secundaria oscila entre un 2% y un 23% del parque total, siendo Ceuta, Melilla y el País Vasco las regiones con menor afluencia de vivienda secundaria (2%, 4% y 5%, respectivamente), y Castilla-la Mancha, Castilla Leon y la Comunidad Valenciana las regiones con mayor porcentaje de viviendas secundarias (23%, 23% y 22%, respectivamente).

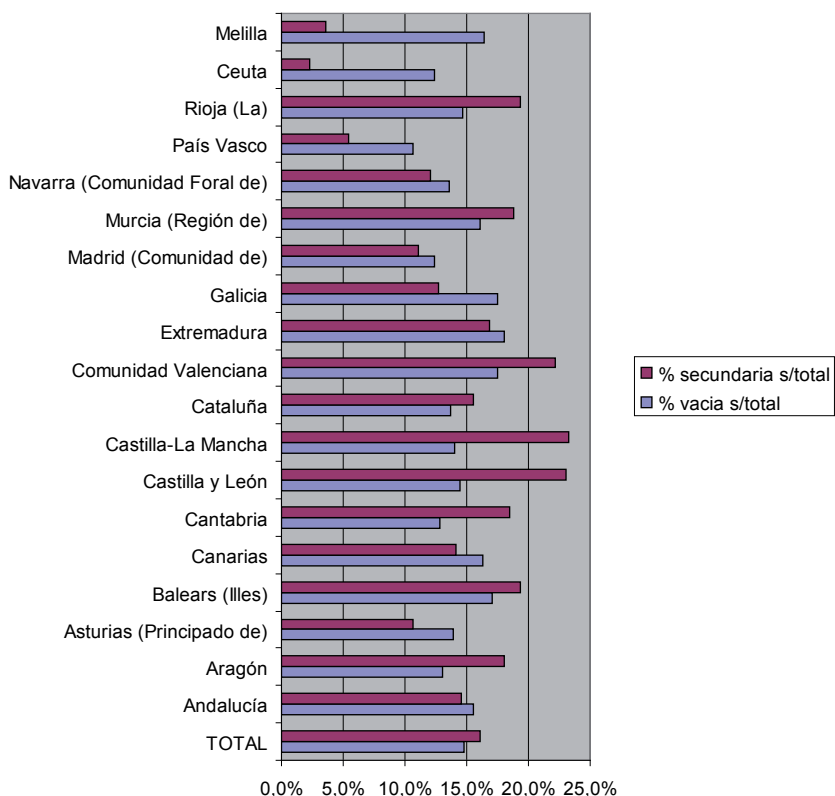
La vivienda vacía (o deshabitada), por su parte, oscila entre un 11% y un 18% en función de la región observada. En este caso, el ranking de la vivienda vacía desocupada la encabeza en su extremo inferior la región vasca (11%), seguida de Madrid y Ceuta (12%), y por arriba destacan Extremadura, la Comunidad Valenciana y Galicia (18%, 17% y 17%, respectivamente). Sin embargo, hay que considerar el "efecto Madrid" y el "efecto litoral", respectivamente, al considerar dichas diferencias.

En total, las regiones con menor ratio conjunto de viviendas vacías y secundarias serían: Ceuta (14%) y País Vasco (16%), con menos de una quinta parte de su stock de vivienda en condiciones de "infrautilización". Y en el extremo opuesto, las regiones con mayor cuota de vivienda vacía y secundaria son las siguientes: Comunidad Valenciana (40%), Castilla la Mancha y Castilla Leon (37% en ambos casos), superando la cota de un tercio del parque de vivienda total en situación de desuso o uso temporal.

⁵ Hay que considerar que el Censo de 2001 supone un cambio metodológico importante respecto de los Censos anteriores en la contabilización del número de viviendas. Estos últimos estimaban el número de viviendas a partir de un Censo previo de Edificios destinados a vivienda, mientras que para el primero se tomaron como referencia el Padrón Municipal y el Catastro.

⁶ Atendiendo a las definiciones utilizadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la categorización de segunda vivienda correspondería a aquellas viviendas que solo son ocupadas parte del año pero que no constituyen la primera residencia de una o mas personas. Las viviendas vacías, por su parte, son definidas como aquellas que no son ocupadas por una unidad familiar y tampoco son utilizadas a modo de segunda residencia. Finalmente, la categoría de otros engloba las mobil homes y las residencias estudiantiles.

Grafico 2: Segundas viviendas y viviendas vacias en las diferentes regiones españolas (2001)



Fuente: INE, censo 2001

Entre los motivos desencadenantes de esta situación destacan factores como la regulación de alquileres y protección de los inquilinos, la inversión rentable y segura en propiedades, el rol de la familia⁷, etcetera. Asimismo, ciertos autores advierten sobre la desaparición de miles de viviendas en el mercado inmobiliario español, que presumiblemente podrían haberse destinado a la formación de un gran inventario de viviendas que particulares y agencias inmobiliarias almacenan en espera de obtener mayores plusvalías cuando vuelva la fase de precios al alza (García Montalvo, 2007).

⁷ Según una encuesta realizada para medir directamente las expectativas de revalorización de los individuos, la importancia del apoyo financiero de las familias sigue teniendo un gran peso en España: aproximadamente el 20 por 100 de los encuestados reconocían que recibieron ayuda financiera para hacer frente al pago de la entrada de su vivienda (García Montalvo, 2006).

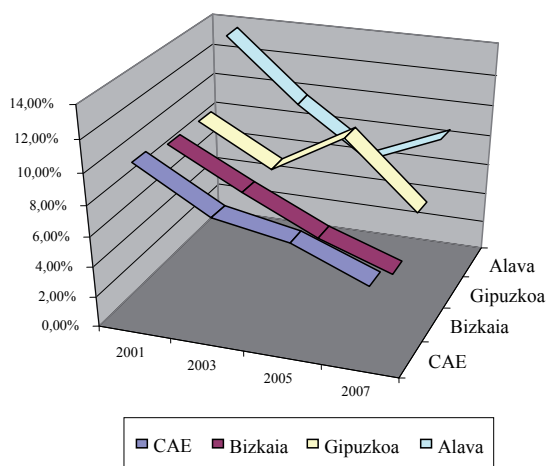
Adicionalmente, en el contexto actual de bloqueo del mercado inmobiliario el stock de *nuevas viviendas invendidas* cobra especial interés, ya que engrosa de alguna manera la bolsa tradicional de viviendas vacías. En concreto, a comienzos de 2010 se calcula que hay 826.000 viviendas de nueva construcción que aún no han sido vendidas. Y por otro lado, según previsiones realizadas por algunos autores (Leal, 2010), viene un desplome del acceso a la vivienda que bajará la demanda de vivienda de manera natural (sobre todo de la mano del escaso crecimiento vegetativo de la población española), y previsiblemente podría suponer que en 2019 se formarán unos 100.000 nuevos hogares, cifra considerablemente inferior a la creación de hogares de los últimos tiempos. Todo ello ahondaría en el despilfarro social que supone el fenómeno de vivienda vacía en España.

Pasando a valorar la situación más cercana, en la **Comunidad Autónoma del País Vasco** se realiza una encuesta bianual para cuantificar el volumen de la vivienda vacía y clasificarla en una de las siguientes secciones: Vivienda de temporada o segunda residencia, vivienda en oferta (alquiler o venta), y potencialmente gestionable. Es importante destacar, por tanto, que en la definición de estas estadísticas las segundas residencias se consideran una modalidad de vivienda vacía.

Según los resultados de la estadística bienal 2007 sobre vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi, el 5% del parque de vivienda se encuentra vacía, lo que supone que algo más de 42.000 viviendas están vacías⁸. Ello sería el resultado de una caída paulatina de los datos registrados en los últimos años, a saber: 10% en 2001, 8% en 2003, 7% en 2005 y 5% en 2007 en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De hecho, el territorio que muestra una mayor caída es el vizcaíno (de 10% a 3%), seguido de Gipuzkoa (de 10% a 5%), y finalmente Álava (de 14% a 9%), con un ligero repunte en 2007.

⁸ No obstante, sería deseable contrastar la información del Censo con estudios que miden la vivienda vacía con otras metodologías (por ejemplo, el número de viviendas con contrato y sin consumo de agua o electricidad), ya que puede que las cifras lanzadas por el citado Censo estén infravaloradas. Por ejemplo, en un estudio alternativo en Madrid se recogieron un tercio más de viviendas vacías respecto del dato censal (Naredo et al, 2008), sin embargo, no existe ningún estudio homólogo para el caso de la CAPV..

Grafico 3: Evolución de la Vivienda Vacía en la C.A. E. (2001)



Fuente: Estadística bienal sobre vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi (2001-2007)

Por otra parte, de las 42.000 viviendas vacías registradas por dicha encuesta en el conjunto de los tres territorios, un 2,3% es vivienda de temporada o segunda residencia, un 2,2% se considera vivienda gestionable y el 0,5% restante se encuentra en oferta. Es decir, aproximadamente se calcula que existen unas 18.500 viviendas "potencialmente gestionables".

Cuadro 2: Clasificación de las viviendas por uso en la C. A. de Euskadi (2007)

Viviendas	Nº, %
TOTAL VIVIENDAS	853.271
Clasificación por uso	
Ocupadas	95,1%
Vacías	4,9%
- De temporada o 2ª residencia	2,2%
- Deshabitadas	2,7%
+ En oferta	0,5%
+ Potencialmente gestionable	2,2%

Fuente: Estadística bienal 2007 sobre vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi

Por territorios, se advierte una mayor presencia de la vivienda vacía en territorio alavés (casi un 9% de su parque de vivienda se encuentra vacía), de cuyo número un mayor porcentaje relativo se destina a segunda residencia (59% de las viviendas vacías). Por el contrario, el territorio con menor incidencia de vivienda vacía es el vizcaíno, contando con un escaso 4% no-ocupado en su parque de vivienda, de lo cual, menos de la mitad se destina a vivienda de temporada (42%). En Gipuzkoa, por último, existe

aproximadamente un 6% de vivienda vacía, de la cual dos tercios están deshabitadas y sólo un tercio tiene uso de segunda residencia (67% y 33%, respectivamente)⁹.

Cuadro 3: Distribución en los Territorios Históricos (2007)

	Total viviendas	Ocupadas (% sobre total)	Vacías		
			Total (% s/t)	De Temp. (% s/v)	Deshab. (%s/v)
Alava	133.337	91,4%	8,6%	58,8%	41,2%
Gipuzkoa	269.647	94,5%	5,5%	33,4%	66,6%
Bizkaia	450.287	96,5%	3,5%	41,6%	58,4%

Fuente: Estadística bienal 2007 sobre vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi

Como se observaba en el análisis agregado, las cifras de vivienda vacía han ido cayendo paulatinamente en su conjunto, y en los territorios vizcaíno y guipuzcoano en particular, si bien en el caso de Alava se registró un repunte en 2007 (de 6,6% de 2005, a 8,6% de 2007).

Finalmente, y a modo de principal resultado de dicha encuestación, el volumen del parque de vivienda potencialmente gestionable alcanza su mínimo para el total de la comunidad en 2007 y se estima en torno a los siguientes parámetros para cada territorio histórico: unas 4.000 viviendas en Alava, casi 8.000 en Gipuzkoa y aproximadamente 6.400 en Bizkaia.

REVISIÓN DE LAS RECIENTES POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA CAPV

En los últimos años la problemática de la vivienda ha ido expandiéndose y afectando cada vez a segmentos más amplios de la sociedad, fundamentalmente entre la juventud (primer acceso) y los colectivos vulnerables¹⁰. Consiguientemente, ante una problemática que lejos de suavizarse se agrava, las políticas de vivienda se han reactivado y todas las administraciones de este entramado institucional tan complejo parecen haberse dado cuenta de la importancia de contribuir en la resolución del problema que nos ocupa.

La competencia en materia de vivienda corresponde al Gobierno Vasco por virtud del desarrollo del Estatuto de Autonomía. Sin embargo, en materia de urbanismo y suelo

⁹ Los mayores porcentajes de vivienda vacía se encuentran en los municipios más pequeños (llegando a suponer hasta un 30% en los municipios de menos de 2.500 habitantes), así como la mayor presencia de temporalidad se concentra en las agrupaciones de pequeños municipios. No obstante, destaca el caso de la capital donostiarra, con un escaso 3% de vivienda vacía, pero con alto grado relativo de temporalidad (el 40% de las viviendas vacías en Donostia tiene un uso temporal).

¹⁰ A este respecto, hay que tomar en cuenta que en los colectivos vulnerables la mujer está sobre-representada.

existen competencias estatales, autonómicas y municipales. Y finalmente las diputaciones forales son competentes en materia fiscal, tanto en su vertiente normativa como en la recaudatoria. Por tanto, cuando analizamos la política de vivienda si bien la política estudiada será fundamentalmente la autonómica, no podemos obviar el resto de apartados de la política de vivienda y su impacto en el sistema de vivienda general como en el denominado *problema de la vivienda*.

Centrando la atención en la evolución de la oferta de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, se observan en el cuadro adjunto importantes fenómenos. En primer lugar, el fuerte incremento registrado en el número de vivienda nueva en régimen de propiedad, que se situaba en torno a 5.000 viviendas al comienzo del período (1996-2000), y pasó a situarse en casi 9.000 viviendas nuevas al año en 2006.

Este fuerte incremento de la vivienda nueva se debió fundamentalmente al auge de la construcción de vivienda protegida. Así, en la primera parte del período analizado la construcción de vivienda protegida oscilaba en torno a 1.000-2.200 viviendas protegidas por año, si bien esta cifra ha ido ascendiendo año a año hasta situarse en las más de 5.000 viviendas protegidas construidas en 2006.

Cuadro 4: Evolución de la oferta de vivienda en la Comunidad Autónoma Vasca (1996-2006)

	Total viviendas	Venta					Alquiler	
		Total venta	Vivienda usada			Vivienda nueva	Publico y privado	
			Total	protegida	privada			
1996	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152	
1997	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557	
1998	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415	
1999	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110	
2000	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015	
2001	15.044	14.310	5.778	2.959	2.819	8.532	829	
2002	14.379	13.399	5.519	2.847	2.672	7.880	980	
2003	14.032	13.030	6.729	3.541	3.188	6.301	1.002	
2004	14.953	13.941	7.831	3.932	3.900	6.110	1.012	
2005	16.138	14.602	8.078	3.919	4.159	6.524	1.536	
2006	18.056	15.913	8.977	5.065	3.912	6.936	2.132	

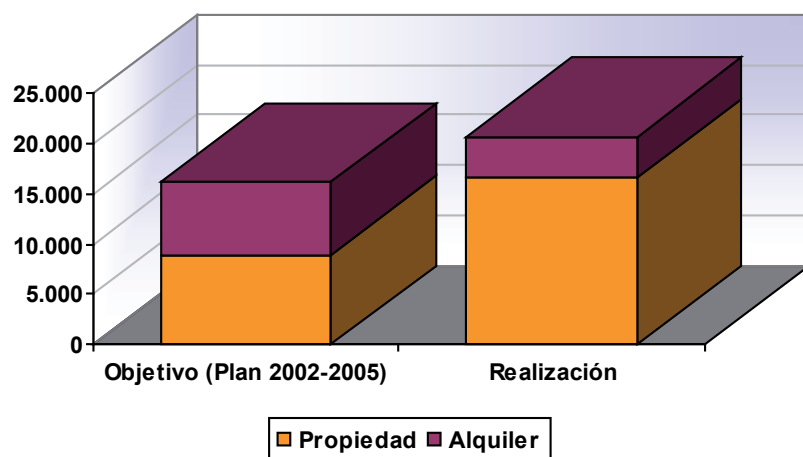
Fuente: Departamento de vivienda y asuntos sociales. Encuesta sobre oferta inmobiliaria (varios años)

La otra cara de la moneda corresponde al régimen del alquiler, cuya evolución ha sido totalmente dispar. En los primeros años del período analizado el alquiler siguió una tendencia decreciente, pasando de las 1.557 viviendas alquiladas en 1997 a las 829 viviendas alquiladas en 2001, y en la segunda mitad del período el alquiler recobró su nivel inicial y superó las 2.100 viviendas alquiladas en 2006.

De todos modos, considerando que esta cifra engloba tanto las viviendas públicas como las privadas ofrecidas en régimen de alquiler en la CAPV, se aprecia que el sector del alquiler mantiene unos niveles muy bajos de expansión en comparación con los niveles y ritmos a los que aún crece el sector de la propiedad.

En ese sentido, es destacable la divergencia registrada entre los objetivos planificados en el Plan de vivienda 2002-2005 y la realización de los mismos en materia de oferta de vivienda de alquiler pública. Así, tal y como muestra el gráfico adjunto, atendiendo a los objetivos del plan, el 45% de las nuevas viviendas protegidas planificadas entre 2002 y 2005 iban a adjudicarse en régimen de alquiler. Sin embargo, finalmente sólo se adjudicó en régimen de alquiler un 20% de las viviendas construidas en ese período. Ello se debe, al menos en parte, a que la voluntad declarada ha chocado en diversas ocasiones con los deseos de la ciudadanía de ser propietario/a de su vivienda, y los problemas que la gestión del alquiler acarrea a la Administración Pública.

Grafico 4: El alquiler social frente a la vivienda protegida en propiedad. Plan de vivienda 2002-2005



Fuente: Plan director de vivienda 2006-2009

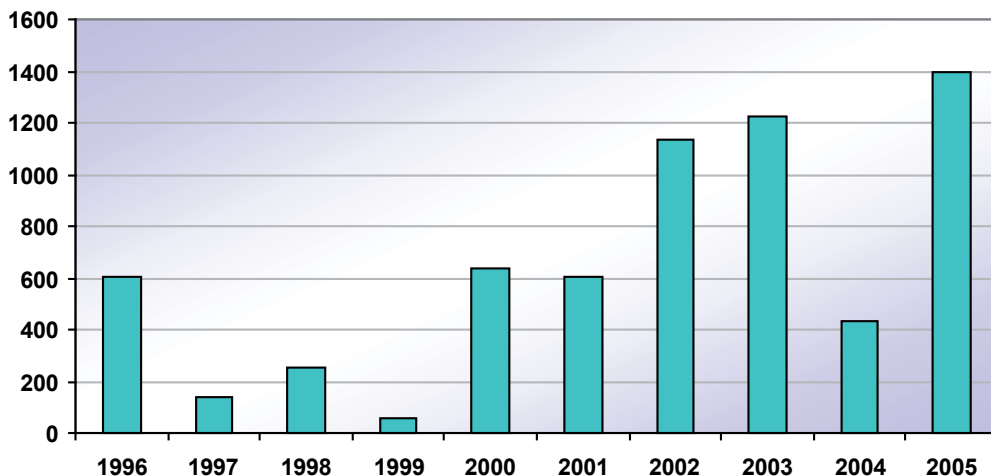
*Considerando vivienda en propiedad y derecho de superficie

De hecho, a pesar de que la vivienda en alquiler siga siendo una alternativa temporal y transicional para una buena parte de la sociedad vasca, según las últimas encuestaciones este planteamiento parece haber empezado a cambiar entre la población vasca (Ararteko, 2007), quienes se inclinan cada vez más por la opción del alquiler.

No obstante, esta tendencia de creciente demanda del alquiler junto con la escasez total y absoluta del parque de viviendas en alquiler (actualmente se sitúa en torno a 5%-6% del parque total en CAPV) conforma una de las mayores deficiencias de nuestro sistema de vivienda: a saber, la falta de alternativa real frente a la carestía de la vivienda en propiedad. Ello, además, se agrava al considerar el alto precio de los alquileres, condicionado a su vez por la falta de oferta.

Y todo esto, sin embargo, no se ve acompañado de una apuesta institucional decidida por el impulso del alquiler, a pesar de constatar todos los estreñimientos posibles en lo que a parque de vivienda en alquiler se refiere. La respuesta institucional sigue siendo paulatina y moderada. Es decir, atendiendo a la evolución de la construcción de vivienda pública en alquiler en la CAPV (gráfico adjunto), se observa que la oferta pública en alquiler hasta el año 2000 era prácticamente inexistente, si bien a partir de esa fecha se aprecia una tendencia alcista. Aún y todo, el año que más viviendas en alquiler público se ofertó, esto es, en 2005, no se llegó a las 1.500 viviendas para el conjunto de la CAPV.

Grafico 5: Construcción de vivienda pública en régimen de alquiler en la CAPV (1996-2005)

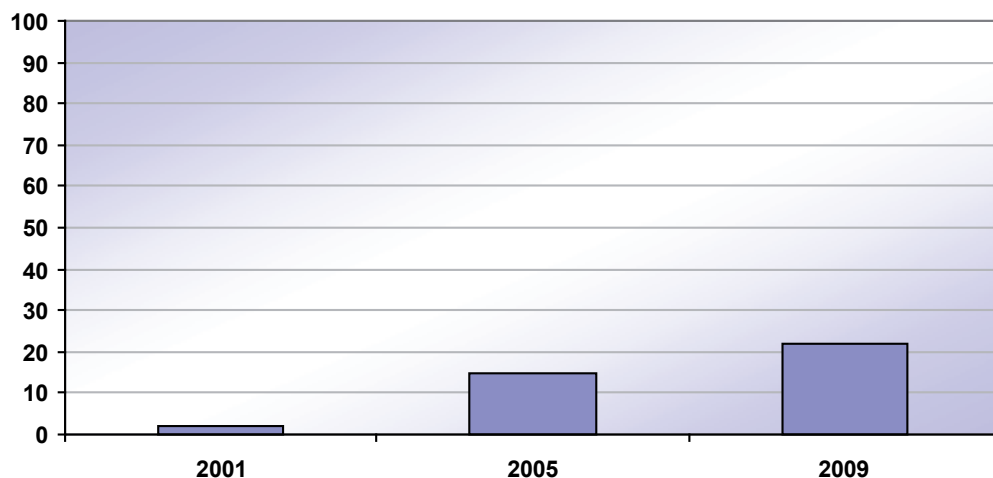


Fuente: Plan director de vivienda 2006-2009

Finalmente, se atiende al peso del alquiler en el conjunto de las actuaciones protegidas. En 2001 el subconjunto del alquiler suponía el 2% de las viviendas protegidas, en 2005 el 15%, y según los objetivos de los planes correspondientes en 2009 supondría el 22% del conjunto de las actuaciones protegidas.

Es decir, aunque se hubieran cumplido los objetivos del Plan de vivienda 2006-2009, las viviendas públicas en régimen de alquiler apenas llegarían a ser una cuarta parte de las viviendas públicas de ese año, o lo que es lo mismo, tres cuartas partes seguirían engrosando el parque de vivienda en propiedad (o derecho de superficie – 75 años-, que entraría en la categoría de propiedad, en tanto en cuanto no favorece la rotación y es una especie de contrato de propiedad vitalicia). En términos absolutos, 88 mil viviendas en propiedad, frente a 19 mil viviendas en alquiler.

Grafico 6: Ratio alquiler en las viviendas protegidas en la CAPV



Fuente: Departamento de vivienda y asuntos sociales. Gobierno Vasco. Plan director de vivienda 2006-2009

El análisis de la revisión de las políticas de vivienda de este capítulo, no obstante, se ha centrado en la construcción de nueva vivienda protegida, que sigue siendo hoy por hoy el núcleo central de las políticas de vivienda de la CAPV¹¹. Sin embargo, hay que considerar otras importantes iniciativas puestas en marcha recientemente, como es el caso de *Bizigune*, un programa que ofrece soporte legal y ayudas económicas para la movilización de las viviendas vacías, así como el desarrollo normativo que se ha dado en materia de suelo y urbanismo, tras la aprobación de la ley vasca del suelo (ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo – BOPV 20 de julio de 2006).

El programa Bizigune, de hecho, tenía como objetivo cuando lo creó el ejecutivo anterior movilizar unas aproximadamente 26.700 viviendas vacías de las 54.500 que estimaba el Dpto de Vivienda y Asuntos Sociales en 2006 en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pero desde el inicio de su andadura en 2003 hasta 2006 había movilizado mil novecientas viviendas, y en torno a unas cinco mil viviendas hasta 2009, según fuentes del propio Departamento.

Así, el citado programa valorado como exitoso en el Plan director 2006-2009 (quien preveía más recursos y su conversión en sociedad), e incluso considerado en el apartado de *buenas prácticas* por el Consejo de la Juventud de España¹², pudiera ser ciertamente

¹¹ Aunque las ayudas indirectas, es decir, la fiscalidad aún mantienen un volumen mayor que las ayudas directas (Ararteko, 2007), con todos los efectos regresivos que ello conlleva (Sanchez-Martinez, 2002)

¹² Recibió la consideración de buena practica en el pasado foro, "IV Foro de participación juvenil en el diseño y evaluación de las políticas de vivienda", celebrado en 26-28 de octubre de 2008 en Bilbao.

un paso adelante en la ampliación del sector del alquiler, pero con resultados insuficientes y extraordinariamente caros (frente a las necesidades de la sociedad vasca; 87.115 personas necesitadas de acceso según estudios del Dpto de vivienda y asuntos sociales en 2008). Tanto es así, que el nuevo gobierno ha anunciado una progresiva desaparición de dicho programa¹³.

EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Según el texto del anteproyecto de ley elaborado en la anterior legislatura del Gobierno Vasco (en "standby", desde el cambio de gobierno surgido tras las elecciones del 1 de marzo de 2009¹⁴), esta ley tiene por objeto contribuir al desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco. Es decir, pretende avanzar en materia normativa para hacer efectivo el derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna, paralelamente a otras iniciativas ya resueltas como la Ley 18/2007 de Cataluña o la recientemente aprobada Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía¹⁵.

La citada propuesta de ley, entre otras cosas, incluye la definición del Servicio Público Vasco de Vivienda, la definición de las políticas públicas de vivienda, la organización y funciones del servicio vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública (*Etxebide*), del Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos (*Bizilagun*) y del registro de Viviendas de Protección Pública.

Paralelamente incluye apartados relativos a la sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda, el combate contra las patologías antisociales en materia de vivienda, la inspección del parque de vivienda de protección pública, la estadística en materia de vivienda etc.

Asimismo, este anteproyecto de ley en su capítulo II define los principios rectores entre los cuales se extraen a continuación los relativos al orden social: la universalidad,

¹³ Entrevista realizada el 02-01-10 al responsable en materia de vivienda del Gobierno Vasco, Iñaki Arriola. <http://www.elcorreo.com/vizcaya/20100102/pvasco-espana/queremos-pisos-prottegidos-sean-20100102.html>.

¹⁴ Se envió el anteproyecto de ley de vivienda al final de la pasada legislatura, a fecha de 29 de diciembre de 2008, pocos días antes de que el 3 de enero de 2009 se disolviera el anterior parlamento vasco. El nuevo gobierno no había retomado aún el tema a fecha de la revisión de este artículo, si bien en la entrevista concedida el 02 del 01 del 2010 por el Consejero de Vivienda se sugería que para pactar una ley de Vivienda habría que dialogar más y ser realista. Asimismo, no se mostraba muy de acuerdo con el contenido del derecho que sería exigible ante los juzgados.

<http://www.elcorreo.com/vizcaya/20100102/pvasco-espana/queremos-pisos-prottegidos-sean-20100102.html>

¹⁵ Dicho anteproyecto de ley se gesta aproximadamente al mismo tiempo que la catalana (ley de 28 de diciembre de 2007) y la andaluza (aprobada el 18 de febrero de 2010 por el Parlamento de Andalucía), si bien es más ambiciosa en aspectos tales como la exigibilidad de la vivienda o el tratamiento de las viviendas vacías. Las primeras establecen una obligación de medios pero no de resultados, tal y como se afirma en <http://leolo.blogspot.com/archive/2009/06/25/nueva-ley-andaluza-de-vivienda.html>.

efectividad y garantía judicial del derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna; la consecución de una oferta de Vivienda de Protección Pública, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorialmente y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social; y promoción de la diversidad y la cohesión en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación.

Comenzando con uno de los aspectos quizás más interesantes de este anteproyecto, se atiende a la definición del derecho ciudadano a una vivienda digna que dicha ley plantea. Según el anteproyecto de ley, la ciudadanía vasca podría (siempre y cuando cumpliera los requisitos exigidos en esa misma ley¹⁶) exigir a los Ayuntamientos la satisfacción directa de su derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna. Y en caso de que el Ayuntamiento no satisficiera el citado derecho, la persona afectada podría dirigirse al Gobierno Vasco para exigir su satisfacción.

Por tanto, los Ayuntamientos y el Gobierno Vasco estarían llamados a coordinar sus políticas públicas para satisfacer de forma integral las necesidades ciudadanas de vivienda con anterioridad al 1 de Enero de 2012 (fecha prevista en el anteproyecto de ley) a través de alguno de los siguientes mecanismos:

- El acceso a un alojamiento rotacional en alquiler
- El acceso a una vivienda de protección pública en alquiler
- El acceso a un programa público de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido
- La subvención del alquiler de una vivienda libre, en las condiciones sociales y económicas que se determinen

Asimismo, en todos los supuestos anteriores el alquiler que sufrague la ciudadanía no podría ser superior al 30% de sus ingresos, y a partir de la entrada en vigor de dicha ley las ciudadanas y ciudadanos podrían exigir judicialmente la efectividad de este derecho en caso de imposibilidad efectiva de acceso a una vivienda digna.

Otro de los aspectos que la ley trata es la Solidaridad Urbana y la Cohesión Social. En el capítulo IV del anteproyecto de ley se definía el objetivo de cohesión social, donde se afirma que por cohesión social a efectos de esta ley se debería entender la existencia de un parque residencial público de alquiler al servicio permanente de la sociedad vasca y de entidad suficiente y adecuada para satisfacer el derecho constitucional de toda la ciudadanía a la vivienda.

¹⁶ Entre los requisitos exigidos se determinarían los ingresos mínimos (3.000€ alquiler; 9.000 VPO; 12.000 tasadas) y los ingresos máximos (20.000€ viviendas sociales; 30.000€ VPO; 43.000€ tasadas), así como la exigencia de tener necesidad de vivienda en los términos establecidos y no ser adjudicataria ni titular de una vivienda.

Por otro lado, también se define el objetivo de solidaridad urbana, por el que se entiende la mutua prestación de asistencia y de recursos entre todas las instituciones públicas para alcanzar los objetivos de cohesión social. Y además se determina que los ayuntamientos podrán conveniar con el Gobierno Vasco o sus sociedades públicas y/o participadas la gestión de parte o la totalidad del parque municipal de Vivienda de Protección Pública en alquiler.

Por último, el Gobierno Vasco crearía un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico para dar apoyo a los municipios que acreditaran dificultades especiales para la consecución de los objetivos de cohesión social. Este fondo quedaría integrado por los recursos que el Departamento de vivienda decidiera dotar.

Otro de los aspectos a analizar es el abanico de modalidades que este anteproyecto de ley recoge, a saber:

- Arrendamiento
- Derecho de superficie
- Propiedad plena
- Otros títulos

Consiguientemente, la propiedad plena sigue constando dentro de las modalidades previstas y aceptadas por esta ley, o dicho de otra manera, la ley futura no restringiría la modalidad de régimen de tenencia al arrendamiento y el derecho de superficie. Y ello no aporta ningún cambio en el abanico vigente, ni tampoco avanza en la superación del planteamiento de las políticas de vivienda convencionales.

Adicionalmente, una de las medidas más controvertidas y a la vez más interesantes propuesta por esta ley es la relativa a la vivienda vacía (capítulo I), en el título VI dedicado a la utilización antisocial del parque de vivienda. Aquí se aporta la definición de la vivienda vacía en primer lugar, luego se instaure un canon sobre las viviendas vacías, y a continuación se describe el procedimiento y la gestión, donde entre otras cosas, se trata la creación del registro de las viviendas vacías.

Así, en la definición de la vivienda vacía se declara lo siguiente: *“la desocupación continuada de las viviendas implica un uso antisocial y medioambientalmente no sostenible de la propiedad”*. Para su identificación se determinan una serie de factores que la administración tendría en cuenta a la hora de detectar la falta de ocupación de una vivienda, como por ejemplo los consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

Consiguientemente, sobre este sector de viviendas vacías se aplicarían políticas públicas de fomento dirigidas a garantizar la ocupación de las viviendas, y se instauraría asimismo un canon a aplicar sobre las viviendas que los Ayuntamientos vascos declaren desocupadas. Este canon sería, según el texto, un impuesto de naturaleza social y ecológica, destinado a la garantía de la función social de la propiedad y del medio ambiente urbano y rural.

Sin embargo, el hecho imponible se define como la vivienda en la que no habite ninguna persona durante más de trescientos cincuenta días en el curso de un año, por

lo que las viviendas que se ocupen al menos 15 días al año quedan fuera de toda consideración de vivienda vacía. Asimismo, quedan exentos del canon las viviendas alquilada o las segundas residencias, hecho que restringe considerablemente la garantía de un uso social del parque de vivienda, tal y como este capítulo persigue.

Con respecto a la cuota se establece una cuota de nueve euros por cada día de desocupación el primer año; doce euros por cada día de desocupación el segundo año; y quince euros por cada uno de los siguientes días de desocupación. Efectivamente el tipo de gravamen parece poder contribuir positivamente a la hora de motivar a los dueños a dar algún uso a sus viviendas vacías, sin embargo, la definición de las viviendas vacías restringe en buena medida las viviendas a las que afectará esta regulación, con lo que ello supone en términos de garantía de un uso (no anti)social del parque de vivienda.

Retomando el énfasis que hace el anteproyecto de ley con respecto al alquiler como figura prioritaria en el camino de hacer efectivo el derecho a la vivienda, (tanto es así, que se define el derecho a la vivienda como derecho a poder alquilar una vivienda en condiciones adecuadas) el presente artículo quiere contribuir al debate lanzando una serie de consideraciones para su reflexión.

Por un lado, el análisis de las recientes políticas de vivienda pone de manifiesto que si bien los planes de vivienda asumen la necesidad de vivienda en alquiler y proponen aumentos significativos de promoción pública del alquiler, la realización de los mismos vuelve a retroalimentar un modelo basado en la propiedad de vivienda, una copia del modelo privado, llevado al sector público.

Así, es manifiesta la importancia de incidir en la promoción pública del alquiler real, ya que si este anteproyecto siguiera su curso y llegara a buen puerto, cualquier ciudadano/a mayor de edad o emancipado y empadronado en la CAPV, que cumpliera los requisitos dispuestos, podría tener la posibilidad de exigir judicialmente su derecho a alquilar una vivienda, bien en el sector público o bien en el sector privado con su correspondiente contraprestación.

Ello obviamente supondría la necesidad de disponer de un parque de vivienda, tanto público como privado, que hoy por hoy no existe, o no al menos en la dimensión requerida. Y además, las políticas de vivienda aplicadas recientemente no han logrado ni siquiera cumplir los objetivos propiamente marcados en sus respectivos planes en materia de alquiler (como se veía en el epígrafe 3 de este artículo).

Asimismo, el anteproyecto de ley no aporta avance alguno en lo que al abanico de regímenes de tenencia protegibles se refiere. Es decir, se siguen considerando cuatro grandes bloques de tenencia de vivienda protegida, a saber: el alquiler, el derecho de superficie, la propiedad plena, y otros. Y consiguientemente, se seguirá pudiendo asignar una vivienda protegida en propiedad plena, con todo lo que ello conlleva en detrimento del alquiler en términos de rentabilidad y sostenibilidad política, uno de los motivos más importantes de que el fomento del alquiler no acabe de consolidarse.

Por otro lado, en relación con el controvertido tratamiento de las viviendas vacías, se considera que dicho gravamen podría contribuir positivamente a aumentar el uso de

las viviendas calificadas como desocupadas y fomentar cierta movilización de viviendas vacías, al menos en el sector que sea aplicable la citada medida. No obstante, partiendo de la base de que tanto las segundas residencias como las casas que se ocupen al menos 15 días al año quedarían fuera del ámbito de aplicación de esta medida por no constituir un hecho imponible, es previsible que la lucha contra la utilización antisocial del parque de vivienda tenga unos resultados cuanto menos limitados y condicionados por la propia definición legal del concepto en cuestión.

Por tanto, todo esto nos conduce a reflexionar sobre la manera en que este derecho pudiera hacerse efectivo por parte de la Administración por la vía del alquiler, con un parque de alquiler que englobando sus vertientes público y privado apenas llega a representar el 8% del parque total de vivienda, y con un esfuerzo institucional incipiente e insuficiente para reconducir esta situación y proveer al sector del alquiler de una dimensión adecuada para las actuales y futuras necesidades de alojamiento de la sociedad vasca.

Finalmente, pasando a valorar el respaldo que esta iniciativa de ley recibió por parte de las organizaciones políticas y movimientos sociales en el momento en que fue planteado por el anterior gobierno, podría afirmarse que dicho anteproyecto no parece haber recavado apoyos suficientes entre el resto de los partidos políticos, así como de los movimientos sociales, y que no parece haber una motivación firme de retomar el tema. Entre los aspectos más controvertidos de la propuesta destacan, por un lado, el canon a la vivienda vacía (criticada desde los segmentos más conservadores), y por otro lado, la escasa incidencia de la definición de vivienda vacía que se utiliza¹⁷ (desde los movimientos sociales fundamentalmente).

¹⁷ Como ya se comentaba anteriormente en este artículo, la cuestión de la definición a adoptar es un tema central en cualquier planteamiento que se cierne sobre las viviendas vacías e infrautilizadas: ¿Qué es una vivienda vacía? ¿Aquella que está ocupada menos de 15 días al año? Porque si es así, efectivamente, no parece que ninguna intervención en dicho sentido vaya a tener una incidencia considerable en el uso racional y razonable del parque de vivienda, o no al menos a lo que a necesidades no satisfechas se refiere (pues éstas superan con creces las supuestas viviendas que bajo esta óptica serían potencialmente gestionables por la Administración Pública y su intervención). Por tanto, todo indica a que la fuerza y el impacto real de cualquier iniciativa en este sentido estarían directamente condicionados por la definición adoptada, y al fin y al cabo, por el fondo de la cuestión a solventar, o lo que se denominaría el hecho imponible jurídicamente hablando.

CONCLUSIONES

La vivienda es una necesidad básica de todas las personas y un derecho social. Sin embargo, el derecho a la vivienda, lejos de acercarse a toda la población, se extiende como un problema que cada vez afecta a sectores y segmentos más amplios de la sociedad, y que a su vez la crisis económica e inmobiliaria no parece vaya a contribuir a mejorarlo.

La evidencia sobre la inadecuada utilización del parque inmobiliario se constata empíricamente atendiendo a las estadísticas europeas sobre vivienda vacía e infrutilizada, donde claramente los países mediterráneos muestran valores superiores con respecto a los países de centro y norte de Europa. En el contexto español, por territorios, el País vasco se encuentra entre las Comunidades con menor incidencia de vivienda vacía (con un 16% de vivienda vacía y secundaria), según el Censo de población y viviendas de 2001. Asimismo, según la encuesta bienal sobre vivienda vacía que se desarrolla en la Comunidad Autónoma de Euskadi, la vivienda vacía (integrando también la vivienda secundaria) ha caído de un 10% a un 5% en el transcurso de 2001 a 2007¹⁸.

Analizando la política de vivienda desarrollada en la CAPV en los últimos años, se observa efectivamente una reactivación en cuanto a las actuaciones protegidas que se han llevado a cabo. Por encima de todo, existe un claro incremento de las nuevas viviendas ofertadas, debido fundamentalmente al aumento de vivienda protegida construida. Sin embargo, queda patente que el fomento del alquiler va en paulatino aumento, aunque a ritmo claramente inferior.

Finalmente, el presente documento se centra en los aspectos fundamentales del anteproyecto de ley de vivienda, cuya principal aportación ha sido el intento de materialización del derecho de los/as ciudadanos/as a una vivienda digna. Hay que destacar, no obstante, que ante las elecciones del 1 de marzo de 2009 y la consiguiente formación del renovado Gobierno Vasco en 2009, el desarrollo de este proyecto de ley quedó paralizada y ciertamente su futuro es hoy por hoy una incógnita.

Atendiendo a lo que este proyecto de ley proponía para el año 2012, la población vasca que no tuviera esta necesidad básica adecuadamente satisfecha podrían acudir a los tribunales para exigir la satisfacción de la misma a las instituciones vascas. Es decir, la ciudadanía podría exigir el derecho a la vivienda judicialmente dirigiéndose al ayuntamiento correspondiente, en primer lugar, y al propio Gobierno Vasco en segundo lugar, en caso de no recibir una respuesta adecuada o suficiente a nivel municipal.

¹⁸ No obstante, cabe recordar, y de hecho, es una de las máximas de este trabajo, la importancia de las definiciones utilizadas, pues distorsionan o modifican sustancialmente la realidad dibujada. Así, en las estadísticas europeas cada país aplica una definición distinta (la mayoría de los países mediterráneos no integran las viviendas secundarias en la categoría de vivienda vacía), contexto en el cual en España se contabiliza por separado la vivienda secundaria y la vivienda vacía. Y sin embargo, en la CAPV, en las estadísticas sobre vivienda vacía se contabiliza la vivienda secundaria, si bien en el anteproyecto de ley se excluyen las viviendas secundarias de todo hecho imponible contemplado en dicha propuesta de ley.

Dicho derecho a la vivienda, por su parte, se definía en términos de alquiler. De hecho, las administraciones vascas se comprometerían con la ciudadanía a garantizar un acceso a una vivienda en régimen de alquiler, bien haciendo uso del parque público, o bien utilizando el parque privado (con la consiguiente ayuda pública).

Respecto a la valoración del anteproyecto de ley, en primer lugar es destacable que se trata de un plan integral que da cuerpo legal por vez primera a la necesidad de participación y colaboración de los distintos niveles de la Administración. Por tanto, es un foro que comprende todo el complejo entramado institucional y competencial. De hecho, solo de manera coordinada y activa por parte de todos los órganos competentes en materia de vivienda, urbanismo y suelo puede empezar a perfilarse una vía para avanzar en la garantía de un derecho tan inaccesible como es la vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Lo cierto es que un problema tan complejo requiere de una respuesta multi-escalar y coordinada. Sin embargo, parece que esta iniciativa ha quedado paralizada y sin muchos visos de ser retomada por las autoridades políticas competentes ni por los movimientos sociales comprometidos con estos temas.

En cualquier caso, el valor del anteproyecto de ley de vivienda como punto de partida para el futuro mantiene su interés y su vigencia. Finalmente, se insta a las autoridades responsables en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el resto de Comunidades, a no abandonar este debate y, aprendiendo de los errores cometidos, a retomar la reflexión acerca de los temas propuestos en aras a consensuar una versión mejorada y contribuir efectivamente a la consecución del derecho subjetivo a una vivienda digna.

BIBLIOGRAFÍA

Allen, J., J. Barlow, J. Leal, T. Maloutas, and L. Padovani, (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*, London, Blackwell Publishing.

Ararteko (2007), Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV, Informe extraordinario del Ararteko, Vitoria-Gasteiz.

Barlow, J. and S. Duncan (1994), *Success and failure in housing provision. European systems compared*, Pergamon, Oxford.

BBVA (2007), *Real Estate Watch Spain*, Economic Research Department, December 2007.

CES (2004), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.

CES (2006), *La protección social como elemento clave de la política social de la UE y de la CAPV*, Consejo Económico y Social Vasco, Bilbao.

Dpto. de Vivienda y asuntos sociales (2006a), *Plan director 2006-2009*, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz

Dpto. de Vivienda y asuntos sociales (2006b), Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz

Dpto. de Vivienda y asuntos sociales (2007), *Oferta Inmobiliaria*, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.

Esping-Andersen, Gosta (2000), *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*, Ariel, Barcelona.

Etxezarreta, Aitziber (2007), *EAEko etxebizitza sistema eta politika Europako testuinguruan*, Euskal Herriko Unibertsitatea, doktorego tesiak saila, Bilbo.

European Commission (2003), The social situation in the European Union, Directorate-General for Employment and Social Affairs, Luxembourg.

Eustat (varios años), Cuenta de protección social, Vitoria-Gasteiz.

Eustat (varios años), Estadística bienal sobre vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi, Vitoria-Gasteiz.

García Montalvo, J. (2007), "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, 113, pp. 138-153.

García Montalvo, J. (2006), "Deconstruyendo la burbuja: Expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, 109, pp. 44-75.

Hoekstra, J. and Vakili Zad C. (2006), "High vacancy rates and high prices of housing: a Mediterranean paradox", Paper presented at the *ENHR conference*, 2-5 July 2006, Ljubijana, Slovenia.

Leal, Jesús (2010), "Impacto socio-económico del mercado de la vivienda", ponencia presentada en el primer laboratorio de ideas de Ekiten-Thinking, *Tendencias, retos y oportunidades para el desarrollo urbano y la política de vivienda*, Palacio Euskalduna, Bilbao a 22 de enero 2010.

Naredo, J.M., O. Carpintero y C. Marcos (2008): *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. FUNCAS, Madrid, Colección Estudios.

National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. Housing Statistics in the European Union (2004)

Ministerio de vivienda (2006), *Estudio de oferta de vivienda de nueva construcción en zonas urbanas*, Ministerio de vivienda y GfK

Ministerio de Vivienda (varios años), *Estadísticas sobre número de transacciones de viviendas*, Ministerio de Vivienda.

Priemus, Hugo and Frans Dieleman (2002), "Social Housing Policy in the European Union: past, present and perspectives" in *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2, pp.191-200.

Rodríguez, J. (2006), "Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos", *Papeles de Economía Española*, 109, pp. 76-90.

Sanchez Martinez, M.T. (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada.

Scanlon, K. y C. Whitehead (2004), "International trends in Housing Tenure and Mortgage Finance", London, CML. (www.cml.org.uk)

TINSA (2009), *Notas de Coyuntura Inmobiliaria*, Mercado Residencial, 3º trimestre de 2008.

Vinuesa, Julio (2008), "La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible", *Scripta Nova*, Vol. XII, num. 270 (39), <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-39.htm>