

Marta Ibarbia, directora general de Surbisa

“Cuando los vecinos sienten orgullo de pertenencia al barrio, invierten”

Isabel Díez

HAN pasado 25 años desde que las tristemente famosas inundaciones que desolaron la ciudad y dejaron al descubierto las malas condiciones en las que se encontraba el Casco Viejo, hicieran necesaria la aparición de una sociedad que lograra regenerar esa zona de la Villa completamente infravalorada en aquel momento. Así surgió en 1985 Surbisa, la Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao cuya valoración de resultados del ejercicio de 2007 acaba de ser publicada.

Lentamente Surbisa fue ampliando su radio de acción hasta abarcar Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala, y por último, en 2005 pasó a convertirse en la sociedad rehabilitadora de todo Bilbao. En palabras de Marta Ibarbia, directora general de la sociedad, “es muy complicado abarcar todo el perímetro de la ciudad, por ese motivo nos centramos en incidir en aquellas zonas que necesitan una actuación más urgente”. Así en 2007 la Sociedad Urbanística invirtió 13 millones de euros en trabajos realizados en 120 inmuebles, la mayoría del Casco Viejo,

Bilbao La Vieja y Artazu Bekoa, situado en el barrio de Rekalde. “Esta última era una zona de actuación muy concreta porque el problema era de falta de acuerdo entre los vecinos para desarrollar las obras de remodelación en unos bloques de viviendas que necesitaba la misma solución urbanística debido a la tipología de los edificios”, apunta Ibarbia.

Entre los proyectos que ahora tienen pendientes destaca el de la intervención en Zorrotzaurre, “el año pasado el Pleno municipal nos encargó llevar a cabo la rehabilitación de 47 edificios residenciales en este área que, por su valor histórico y cultural, se querían mantener”. Otro de los proyectos que llevaron a cabo es el del número 34 de la calle Cortes, que destaca por tratarse del primer edificio rehabilitado íntegramente con criterios de eficiencia energética, y que logró el Premio Cumbre de Ciudades 2007.

Incentivos para invertir

Para transmitirles a los bilbaínos la necesidad de invertir en sus viviendas con el fin de rehabilitarlas y así evitar que emigren hacia otras zonas de la Villa, Ibarbia considera



“La inversión privada es más complicada porque la iniciativa depende sobre todo de los propietarios”

que, “lo que debemos hacer es potenciar esas áreas y crear otras nuevas de oportunidad, para que en lo público sean tan buenas o mejores que otros entornos a los que la población se marcharía”, argumenta Marta Ibarbia. “Es necesario

lograr que las personas tengan un orgullo de pertenencia al barrio para que empiecen a invertir”.

Sin embargo también destaca las dificultades que entraña la inversión privada para quien la tiene que afrontar. “Aunque concedamos las

ayudas, que siempre van en función de los ingresos, la inversión depende fundamentalmente de las comunidades de propietarios, los dueños de las viviendas o de los locales porque son quienes finalmente van a correr con los gastos”.

Isabel Garcés, directora de Viviendas Municipales

“Buscamos una ciudad compacta”

Elena Erkiaga

SEGÚN un estudio del IESE Business School, el País Vasco es la comunidad autónoma con el precio de la vivienda más alto, a pesar de que en Bilbao ha bajado aproximadamente un 7% en el último año.

Viviendas Municipales contribuye en gran medida a solucionar este problema en la Villa. Su directora, Isabel Garcés, sabe satisfacer la demanda de alquiler es un objetivo “muy ambicioso” en el que, “es muy difícil atender a todos con los recursos que tenemos”. Sin embargo en sus 90 años de historia, la entidad municipal ha avanzado mucho: “Hemos rejuvenecido la edad media de las viviendas en 2,5 años respecto al año pasado, ya que se está invirtiendo mucho en renovar dando gran importancia a la calidad y al confort de los inquilinos”.

Para 2011 Viviendas Municipales prevé la incorporación de 1.970 pisos, lo que supone gestionar un total de 5.138. “Esto es gracias a que hemos realizado una venta coyuntural de 1.827 viviendas para facilitar el acceso a inquilinos que ya estaban en sus viviendas. Con estos ingresos hemos podido rejuvenecer el parque de in-



“Presumimos de atender mejor a la demanda con el alquiler protegido”

muebles de alquiler” explica la directora de Viviendas Municipales.

La sociedad municipal siempre ha presumido de atender mejor a la demanda de la vivienda al dedicarse sólo al alquiler: “Cuando invertimos en arrendamiento lo hacemos con la posibilidad de que a los cinco años esa vivienda rote y tenga un nuevo adjudicatario”. A pesar de que culturalmente la mayor parte de las personas prefieren una vivienda en propiedad, Isabel Garcés cree que, “la gente cada vez es más propicia al alquiler y si se incentivara la política de alquiler del Estado, frente a otros estados europeos, la cultura también cambiaría”. Es una cuestión de cubrir mejor las demandas, expectativas y derechos de propietarios e inquilinos.

Cumpliendo un perfil determinado, el futuro inquilino puede residir en el piso hasta acceder a ingresos mayores, en ese momento inmediatamente deja de disfrutar de una renta protegida. “Así podemos adjudicar más plazas durante la vida útil de un piso y llegar a más personas”. Además, según aclara su directora, tratan de favorecer a ciertos colectivos de personas más necesitados: divorciados, víctimas de violencia de género, familias monoparentales o nume-

rosas... Y buscan que en un 60% de los casos sean menores de 35 años con ingresos inferiores a 15.000 euros al año.

Viviendas sostenibles

Mediante sorteo o mediante un sistema de adjudicación por idoneidad, los demandantes pueden disfrutar de pisos que siguen unos criterios de eficiencia energética buscando la sostenibilidad: por ejemplo, la instalación de paneles fotovoltaicos que aprovechan la energía producida por el edificio para generar agua caliente y calefacción. “En Zorroza se analiza la posibilidad de instalar paneles de protección acústica para evitar que los ruidos del tren molesten a los vecinos”. Todos los elementos de comodidad son pocos para garantizar un fácil mantenimiento futuro.

Viviendas Municipales busca “contribuir a hacer una ciudad compacta, no segregada, que logre una buena convivencia entre vivienda libre y vivienda protegida”. Habitados a que exista una gran concentración de viviendas protegidas en algunos barrios, no es el caso de Bilbao que en 2011 pretendía tener presencia en 23 de sus 34 barrios. “Estamos muy extendidos porque cuidamos mucho esto, como ocurre en Deusto o Miribilla y se va a conseguir en Zorrotzaurre y Bolueta” afirma Garcés.

El 2007 dejó un balance positivo donde se adjudicaron 645 viviendas en alquiler y su renta media fue de 222 euros. Un año donde el gasto de rehabilitación y mantenimiento ha sido “muy importante”.