

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LII, Nº 205, otoño 2020

Págs. 529-544

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.205.06>

CC BY-NC 4.0



Segregación residencial, políticas de vivienda y rentas familiares en épocas de transformación urbana: Bilbao 1991-2011

José Enrique ANTOLÍN-IRIA⁽¹⁾José Manuel FERNÁNDEZ-SOBRADO⁽²⁾⁽¹⁾Doctor en Sociología. Universidad del País Vasco⁽²⁾Doctor en Ciencias Políticas y Sociología. Universidad del País Vasco

RESUMEN: Este estudio analiza las pautas de localización y segregación residencial relacionándolo con los procesos de renovación urbana y socioeconómica en la ciudad de Bilbao a lo largo de dos décadas, desde 1991 al 2011. En estas dos décadas la vieja ciudad industrial en declive se ha transformado en una ciudad de servicios donde se mantiene la diferencia centro-periferia al tiempo que la periferia urbana se fragmenta en términos socioresidenciales. La Administración pública se ha comportado como un auténtico “promotor habitacional” influyendo de manera significativa en las pautas de localización y segregación residencial, fundamentalmente, a través de sus políticas de vivienda y de suelo de titularidad pública en el período analizado.

PALABRAS CLAVE: Segregación; Regeneración urbana; Políticas de vivienda; Planeamiento urbano.

Residential segregation, housing policy and household income in periods of urban transformation: Bilbao 1991-2011

ABSTRACT: This paper analyses the localitation and residential segregation patterns, linking them to processes of urban socio-economic regeneration in Bilbao over two decades, from 1991 to 2011. Over these two decades, the old, declining, industrial city has turned into a service-based city where the central-

Recibido: 20.03.2019; Revisado: 10.12.2019

Correo electrónico: joseenrique.antolin@ehu.es; Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0028-0888>;

Correo electrónico: josemanuel.fernandez@ehu.es; Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7822-7462>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

peripheral divide remains and, at the same time, the urban periphery has fragmented in socio-residential terms. The public authorities have acted as “housing developers”, significantly influencing the patterns of residential segregation and local identification, principally through their housing and publicly-owned land policies over the period studied.

KEYWORDS: Segregation; Urban regeneration; Housing policy; Urban planning.

1. Introducción¹

El artículo que presentamos es la continuación de una investigación sobre los procesos de diferenciación socioresidencial en la ciudad de Bilbao que se publicó en esta revista (n.º 163: 2010) siguiendo un enfoque teórico y metodológico similar, aunque actualizados en función de los estudios más recientes e incorporando nuevos aspectos que nos permiten ampliar la comprensión de este proceso.

El concepto de segregación ha estado sujeto a importantes debates; en los enfoques clásicos de la Ecología Humana, con sus diversos matices (PARK, 1915: 577-612; MCKENZIE, R. D., 1924: 287-301; BURGESS, 1928: 110-115; MCKENZIE, R. D., 1924: 287-301), la segregación residencial ha servido para designar la simple constatación empírica de que las familias o individuos de similares características (socioeconómicas, demográficas, etc.) tienden a agruparse en el espacio desde un punto de vista residencial.

Hay que esperar a la década de los ochenta para que el sociólogo J. White definiera el concepto de segregación residencial “en un sentido geográfico como la distribución desigual de los grupos sociales en el espacio físico” (WHITE, 1983: 1008). Como señala Leal,

“la segregación es un fenómeno espacial resultado de la combinación de desigualdad social y heterogeneidad en el espacio urbano” (LEAL 2002: 63).

Esta definición puede ir acompañada de una serie de precisiones ya que no todo grupo desigualmente distribuido en el espacio es un grupo segregado y hay segregación si es el resultado de la acción llevada a cabo por parte de otros agentes sociales (GONZÁLEZ & RODRIGUEZ 2014: 1). Físicamente se manifiesta como una distribución desigual de los grupos en el espacio que produce zonas homogéneas en función de una serie de variables e indicadores seleccionados.

Para N. Smith, la ocupación del espacio físico por un grupo social es el efecto y no la causa de los procesos de segregación, al tiempo que subraya que los intentos por establecer explicaciones causales han sido escasos frente a los estudios que describen las consecuencias de este proceso (SMITH, 2015: 78). No se han tenido en cuenta, o no de manera significativa, la cuestión de la vivienda y el papel de los promotores, propietarios, inquilinos, agentes inmobiliarios y agencias de rehabilitación o la importancia del capital productivo vinculado a la producción residencial y a la búsqueda de beneficios en el espacio urbano.

Centrándonos en el caso de Bilbao, la ciudad ha experimentado una importante transformación urbana, social y económica entre 1992 y 2008 tomando como referencia la renovación de otras ciudades como *Baltimore*, ejemplo de la renovación del área portuaria, *Pittsburg* y su renovación del centro de la ciudad, o *Glasgow* que utilizó los recursos culturales y desarrollo inmobiliario como prioritarios de la regeneración urbana. Bilbao, al igual que otras “viejas” ciudades industriales, siguió el modelo del *entrepreneurialism* descrito por Harvey (HARVEY, 1989); un “nuevo estilo emprendedor” que sustituye al “viejo” modelo administrativista considerado el responsable de casi todos los problemas urbanos y que ha servido de guía para diseñar y ejecutar los proyectos urbanísticos más importantes y emblemáticos (ANTOLÍN & al., 2010). Fueron años de bonanza económica y la ciudad tenía importantes reservas de suelo de titularidad pública lo que permitió la metamorfosis urbana (1992-2008) que se acentuó con la construcción de infraestructuras equipamentales (museos), de transporte (metro, aeropuerto) residenciales (Torres Izoaki) o dotacionales, (Paseo de Uribitarte), sobre suelo público en el área central de la ciudad (restos portuarios, viejas industrias siderometalúrgicas) mediante su recalificación y con una fuerte inversión de las administraciones públicas (Gobierno Central, Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Bizkaia y el Ayuntamiento de

¹ Este artículo forma parte de la investigación financiada por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad (2017) (CSO2017-83968-R), que lleva por título “Influencia de los

cambios de régimen de producción y acceso a la vivienda sobre la restructuración social de las grandes ciudades españolas”.

Bilbao). La ausencia de una visión global benefició a determinadas zonas centrales recuperadas convertidas en “exclusivas”, es decir, generó un efecto mosaico (centro-periferia) que no solo incrementó el proceso de diferenciación socioespacial, sino que la segregación residencial fue una condición necesaria, aunque no suficiente, para que la renovación de Bilbao se convirtiera también en la ciudad de “promotores”.

A partir del 2008 se pone fin a este modelo de transformación urbana ya que asistimos a un agotamiento del suelo público² y a la caída de la tasa de beneficio de la construcción con el “estallido” de la denominada “burbuja inmobiliaria” y la crisis financiera y crediticia.

Entre el 2008 y el 2017 el precio de la vivienda libre se reduce en un 33% el m² (de 5.346,5 a 3.578,7 euros) y el precio de la vivienda usada en un 30% (de 4.651 a 3.303,3 euros). La vivienda en alquiler, por el contrario, se encarece a partir del 2013, y el precio medio pasa de 890 euros a 1.030 euros en 2017³. Este incremento del precio de la vivienda en alquiler se debe fundamentalmente a dos causas: el aumento del número de turistas que vienen a Bilbao⁴ que ha propiciado que parte de la vivienda de alquiler se transforme en pisos turísticos, y la modificación del marco legislativo a partir del 2013⁵. En el caso de Bilbao la mayoría de los pisos turísticos se sitúan fundamentalmente en el Casco Histórico y barrios periféricos (Bilbao La Vieja y San Francisco) y barrios que en algunos casos han estado sujetos a fuertes ayudas a la rehabilitación a partir de los noventa⁶; y en el ensanche de la ciudad⁷. Este proceso de “turistificación” ha favorecido la aparición de grupos de inversores inmobiliarios que compran pisos y edificios⁸ desplazando a antiguos inquilinos a zonas periféricas. Algunas de las zonas donde se han ubicado eran hasta no hace mucho, áreas degradadas que han sufrido un lavado físico y de imagen con

las galerías de arte, de diseño, etc., convirtiéndose en con “barrios con potencial” en la senda de la “gentrificación creativa” (PECK, 2015: 54) como ha sucedido en numerosas ciudades, pero a escala “bilbaína”.

La confluencia de dos factores –agotamiento de las reservas de suelo público, y la crisis inmobiliaria– ha dirigido la mirada de la intervención urbana a la ciudad construida, tal como se recoge en la renovación del actual Plan General de Ordenación Urbana Bilbao en fase de avance. El Plan se basa en dos premisas: intervenir sobre aquellas parcelas que quedan libres en el suelo urbano consolidado, incrementando sus densidades de edificabilidad y actuar sobre barrios vulnerables a través de políticas de rehabilitación de edificios y viviendas. En el mercado de la rehabilitación urbana, a diferencia de los noventa, adquieren mayor importancia los aspectos relacionados con la sostenibilidad energética, los factores ambientales (aislamientos, paneles solares, etc.) y la movilidad de grupos “vulnerables” (rampas de acceso, ascensores, etc.). En este nuevo contexto socioeconómico y de renovación urbana, el estudio del proceso de diferenciación socioresidencial en Bilbao (2011) que presentamos es una continuación del análisis realizado en 1991 y en 2001 (ANTOLÍN & al, 2010).

Nuestro objetivo es, por tanto, el análisis de las pautas de localización y diferenciación residencial. La hipótesis que sostenemos es que, trascurridas dos décadas 1991-2011 se mantiene la lógica centro – periferia, pero con una periferia que se fragmenta como consecuencia del desarrollo urbano y residencial de la ciudad impulsado, fundamentalmente, por la construcción de V.P.O. Así mismo, el factor socioeconómico sigue teniendo un peso fundamental para comprender este proceso de diferenciación residencial.

² Actualmente solo quedan reservas de suelo público para desarrollos urbanísticos e inmobiliarios en zonas próximas al ensanche como Garellano, Punta Zorroza o Zorrozaurre zona calificada por el *city marketing* local como el “Manhattan bilbaíno”.

³ Ayuntamiento de Bilbao: Observatorio. Indicadores socioeconómicos 2008-2017.

⁴ De 729.715 turistas en el año 2013 hemos pasado a 932.771 turistas en el 2018, sector que se ha convertido en uno de los motores de la economía de la ciudad.

⁵ En este incremento del precio de los alquileres también influyen factores como la reforma legal de la L.A.U. (Ley de Arrendamiento Urbanos) en el 2013 que modificó los plazos de arrendamiento estableciendo que el límite legal de permanencia en un piso pasase de ocho a cuatro años. El Gobierno permitió que los propietarios pudieran recuperar su vivienda en cualquier momento con independencia de lo que establezca el contrato. El inquilino también puede dejar el

piso comunicándolo con un mes de antelación. Con la actual ley los contratos de arrendamiento tenían una duración de cinco años (“prórroga forzosa”) y de tres más si ninguna de las partes decía lo contrario. Con la actual ley la obligación es de tres años de contrato con una prórroga de un año más.

⁶ Estos pisos se gestionan a través de plataformas digitales como Airbnb (a partir del 2012) y en menor medida Wimdu (a partir del 2015).

⁷ En abril del 2017 Airbnb ofertó 456 alojamientos de los cuales 177 estaban en el Casco Viejo (se ve afectado el 4,2% del parque de vivienda), 154 en Abando y 89 entre Bilbao La Vieja y S. Francisco.

⁸ En estos momentos nos encontramos con que una parte de los edificios “emblemáticos” de Bilbao están en venta. El rascacielos del BBVA (alquilado a Primak las cinco primeras plantas), el antiguo edificio de la BBK en la Gran Vía (comprado por la cadena Isak Andric), el edificio de la Caja Rural en el Arenal (comprado por la cadena israelí Fattal Hotels).

2. Pautas de localización residencial (1991-2011)

Se ha señalado que la Ecología Factorial es una técnica que genera una reducida información sobre los procesos reales de diferenciación residencial ya que se limita a describirlos, relacionándolos con una evolución “natural” del desarrollo urbano (CHECA, 2006: 181)⁹. Una de las cuestiones más importante a dilucidar es la selección adecuada de las variables que contribuyan a la comprensión y explicación de este proceso. En la ecología factorial son las variables las que definen y dibujan la situación antes que la propia técnica por eso es fundamental que estén relacionadas con la construcción teórica y con el conocimiento detallado del ámbito de estudio, esto es, hay que conocer en profundidad el contexto urbano donde se desarrolla la investigación¹⁰. Otra cuestión también crucial es el uso de los datos censales (distritos o secciones) que en el caso de España se deducen a partir de zonificaciones prefijadas que empleamos para seleccionar las variables. El problema es que cada unidad censal se constituye como unidad de observación independiente. Además, el Censo de Población y Vivienda del 2011 se ha realizado través de muestreo¹¹. Teniendo en cuenta estas precisiones, el análisis se basa en

la información aportada por los Censos Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

Conviene recordar los criterios metodológicos que se han utilizado en el estudio a la hora de seleccionar las variables. Inicialmente, hemos elegido siete dimensiones: la vivienda, el nivel de estudios, edad, situación laboral condiciones socioeconómicas, el hogar y la inmigración. Esta selección es el resultado de un proceso de depuración sistemático llevado a cabo en base a los siguientes criterios:

Primero, se han seleccionado aquellas variables que tienen un poder discriminatorio mayor, eliminando aquellas que, aunque puedan tener interés, no se posicionan claramente en ninguno de los factores descritos.

Segundo, tratamos de suprimir aquellas variables que están muy relacionadas entre sí dado su carácter repetitivo y que no aportan nada en la explicación de los factores. Nuestro objetivo es reducir al máximo el número de variables consideradas sin perder información.

Una vez depuradas las variables según los criterios anteriormente descritos, hemos elegido catorce indicadores (Fig. 1) que aparecen en los censos 1991, 2001 y 2011 y sobre los que hemos basado nuestro estudio.

Variables	Indicadores
Vivienda	1. % de vivienda en alquiler 2. % de vivienda desocupada 3. % de vivienda pagada
Nivel de estudios	4. % de población sin estudios, analfabeta o con estudios primarios 5. % de población con estudios universitarios
Edad	6. % de menores de 15 años 7. % de 65 años o más
Situación laboral	9. % de parados
Condición socioeconómica	10. % Empresarios con asalariados, directores gerentes y altos funcionarios, profesionales, técnicos y asimilados por cuenta propia o ajena. 11. % Operarios cualificados o no, de establecimiento no agrarios y resto de personal administrativo comercial y de servicio
Hogar	13. Tamaño medio del hogar
Inmigración	14. % de personas residentes extranjeras con respecto a la población

Fig. 1/ Indicadores de diferenciación social.

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos 1991, 2001 y 2011.

⁹ En algunas investigaciones la falta de un marco teórico se sustituye por la selección de innumerables variables que dan lugar a un material empírico inconexo.

¹⁰ De las diferentes técnicas de análisis multivariante aplicable a este tipo de estudios se ha elegido el Análisis Factorial de Componentes Principales. Esta técnica permite

obtener una Matriz Factorial Rotada por la que conocemos los factores de diferenciación residencial más representativos.

¹¹ El censo de Población y Vivienda del 2011 se realizó por un sistema de muestreo llegando la muestra a alcanzar al 10% de la población del 2011 (46,6 millones de personas).

	Factores	% Varianza	% Varianza acumulada
1991	1	34,9	34,9
	2	24,8	59,7
	3	13,9	73,6
	4	11,2	84,8
2001	1	33,1	33,1
	2	22,0	55,1
	3	16,3	71,5
	4	10,9	82,4
2011	1	43,2	43,2
	2	23,5	66,7
	3	14,7	81,4

FIG. 2/ Porcentaje de varianza explicada. Análisis del Factorial 1991-2001-2011.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 1991 -2001-2011.

El análisis comparativo de los tres censos nos permite destacar las siguientes características:

En primer lugar, aparecen una serie de indicadores relacionados con las diferencias socioeconómicas de los habitantes: tasa de paro, la condición socioprofesional en sus categorías más extremas – indicadores 10 y 11 (FIG. 1) - y el nivel de instrucción educativa también en sus extremos formativos: indicadores 4 y 5 (FIG. 1).

En segundo lugar destacan tres indicadores relacionados con la vivienda, variable central en la explicación de las pautas de localización residencial: la propiedad, forma de acceso mayoritario, el alquiler y el porcentaje de vivienda desocupada¹² indicadores 1, 2 y 3 (FIG. 1).

En tercer lugar hemos introducido indicadores sociodemográficos (edad: personas menores de 15 años y personas de 65 años o más; tamaño medio del hogar¹³) que nos informan de la existencia de zonas residenciales en “declive demográfico”, envejecidas frente a otras zonas más dinámicas donde se ubican los nuevos hogares.

Por último, el porcentaje de población inmigrante extranjera que, aunque es menor que en otras ciudades del Estado, se ha incrementado con respecto a la década de los noventa¹⁴, y cuyas pautas de asentamiento en la ciudad nos ayudan

a comprender la distribución residencial en Bilbao (indicador 14).

La investigación nos va a permitir dibujar un “mapa” de Bilbao a lo largo de dos décadas relacionándolo con las importantes transformaciones urbanas y el contexto socioeconómico y, por tanto, describe los efectos de estos cambios en el proceso de segregación urbana.

Centrándonos en los datos aportados por el Censo de 2011, constatamos que, transcurridas dos décadas, existe continuidad ya que en los 3 momentos del desarrollo urbano de Bilbao aparece un factor de carácter socioeconómico con capacidad explicativa que incrementa su influencia (43%) en los procesos de diferenciación residencial al que hay que añadir el indicador de vivienda¹⁵ - en alquiler y vivienda desocupada - relacionando, en cierta medida, con la situación socioeconómica. La segunda dimensión tiene que ver con los indicadores demográficos que nos describen zonas con mayor “dinamismo - estancamiento” demográfico, y con la tasa de dependencia al que se le añade otro indicador de vivienda – vivienda pagada – mayoritaria en el conjunto de Bilbao y que, obviamente, está relacionada con la edad de los residentes. Por último, el tercer factor está relacionado con el tamaño de la población y el porcentaje de población extranjera¹⁶.

¹² En la década de los noventa el problema del acceso a la vivienda es especialmente grave ya que, el parque de la vivienda aumenta un 7%, y el porcentaje de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O) es prácticamente inexistente. A esto hay que añadir, el alto precio de los préstamos hipotecarios y un elevado porcentaje de vivienda desocupada.

¹³ Se produce un descenso paulatino del tamaño del hogar y un declive demográfico que a partir de 1981 supera al resto de áreas metropolitanas españolas. Bilbao llega a perder el 5% de su población en esta década.

¹⁴ Será a partir del 2000, coincidiendo con la revitalización económica y urbana de Bilbao, cuando se produce un crecimiento sostenido y relevante de la población inmigrante

extranjera, aunque lejos de las cifras de ciudades como Madrid, Barcelona y de la tasa global española. Hasta el 2000 el peso relativo de inmigrantes extranjeros en Bilbao es superado por Vitoria o San Sebastián y, en ningún caso, llega al 2% (Ikuspegi- Observatorio Vasco de Inmigración: boletines nº1 (diciembre 2004) y nº 7 (diciembre 2005)).

¹⁵ Hay que subrayar que estos factores también están presentes de manera significativa en el factor 3.

¹⁶ Conviene tener presente que la población migrante viene al país generalmente sola y sin familia para luego, según las circunstancias, reagrupar a la familia directa en el caso de que la tengan.

Variables	Factor 1	Factor 2	Factor 3
% de la población con estudios primarios o menos	-0,971	-0,015	-0,005
% de la población con estudios universitarios	-0,970	-0,075	-0,041
% Condición socioeconómica 1	0,955	-0,054	0,163
% Condición socioeconómica 2	0,952	0,099	0,143
Tasa de paro	0,741	0,105	0,535
% de vivienda desocupada	-0,607	0,023	0,581
% de vivienda alquiler	0,603	0,331	0,575
% de población mayor de 64 años	-0,023	-0,891	-0,043
% Tasa de dependencia	-0,024	0,874	-0,144
% Menores de 15 años	0,016	0,871	-0,004
% de vivienda pagada	-0,202	-0,855	-0,324
% Tamaño medio hogar	-0,026	0,096	-0,784
% Población extranjera	0,240	0,104	0,737

Método de extracción: Análisis de componentes principales. Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser

Fig. 3/ Factores 2011 Bilbao.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2011.

Variables	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Factor 5	Factor 6	Factor 7	Factor 8	TOTAL
% población sin estudios analfabetos/primarios/obligatorios	33,3	62,2	46,5	53,5	46,0	45,2	41,6	45,2	45,3
% población estudios universitarios	44,0	7,4	26,1	16,0	22,4	21,2	25,5	25,1	25,7
Tasa paro	9,4	20,8	16,6	13,9	13,0	10,9	10,1	10,4	12,6
% Directivos y gerentes/técnicos profesionales	43,2	7,0	26,1	16,7	21,8	19,3	22,9	25,2	25,3
% Operarios y montadores	8,5	33,7	19,2	22,2	19,4	19,5	17,4	16,3	18,0
% población menor de 15 años	11,5	13,5	12,2	10,4	12,7	11,8	20,3	9,2	11,9
% población mayor de 65 años	25,3	21,9	16,9	29,1	20,6	18,0	8,6	29,3	23,1
Tasa de dependencia	57,4	59,0	66,1	58,5	57,1	64,5	68,1	54,6	59,3
Tamaño medio del hogar	1,8	1,7	1,6	1,7	1,8	2,0	1,9	1,9	1,8
% Vivienda en alquiler	7,0	15,2	13,0	9,3	9,2	7,6	9,7	6,7	9,1
% Vivienda pagada	55,0	45,6	41,4	53,9	49,3	51,2	33,6	58,8	51,0
% Vivienda desocupada	13,51	7,06	13,08	8,60	9,02	5,2	7,3	6,1	9,3
% población extranjera	6,77	10,29	19,53	9,89	10,95	4,84	5,76	5,5	9,0

Método de extracción: Análisis de componentes principales. Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser

Fig. 4/ Características sociodemográficas de las tipologías residenciales 2011.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2011.

Sin embargo, aunque se mantienen los patrones básicos constatamos que las pautas de diferenciación residenciales se han simplificado (Fig. 2), incrementando la importancia con un peso mayor de los indicadores socioeconómicos (43%) seguidos de los aspectos demográficos (23,5%) (Fig. 3).

En relación a la evolución de las tipologías socioresidenciales en estas dos décadas vemos cuales son las características más significativas en la Fig. 4.

La tipología 1, que incluye el centro de Bilbao (Abando, Indautxu, Castaños y Deusto (zona

colindante con el río Nervión), sigue siendo el lugar de residencia de los estratos medios y altos según establecen los indicadores relacionados con la condición profesional y el nivel de instrucción. En el centro reside el 11,8% de la población prácticamente como en el 2001. Es la zona que tiene la tasa de paro más baja (9,5%). Los aspectos demográficos describen una población envejecida, como el conjunto de Bilbao, al igual que son el tamaño del hogar (1,84) y su tasa de dependencia (52,5%). Es la zona que presenta el mayor porcentaje de vivienda en propiedad y pagada (55%) y el menor porcentaje de vivienda en alquiler (7%). Es además la tipología donde residen menos inmigrantes, (7%). La diferencia más significativa que se produce con respecto a las tipologías residenciales del año 2001 es su expansión hacia el barrio de Deusto y la zona colindante con la Ría, zona situada enfrente del Museo Guggenheim. La construcción de infraestructuras como el Puente Euskalduna ha favorecido esta expansión.

En el extremo opuesto se encuentran los barrios más vulnerables con una situación de pobreza cronicada (tipología 2): Otxkoaga, Itgurigorri – Peñasal, Uretamendi y algunas zonas de S. Francisco. Sus habitantes suponen el 6,2% de la población de Bilbao. Aunque la ciudad ha mejorado urbanísticamente, el paro existente en esta tipología es el más alto de la ciudad (20,8%)¹⁷. Los indicadores de cualificación profesional y nivel de instrucción nos hablan de colectivos de difícil “empleabilidad”. Tiene la mayor oferta de vivienda en alquiler (15,3%) y la población extranjera supone el 10,3% de la población un punto por encima de la media de Bilbao. Aunque han pasado dos décadas sigue presentando, aunque “suavizadas”, alguna de las características de los “barrios en crisis” y zonas “vulnerables” de Bilbao que corren el riesgo de convertirse en “guetos”.

La tipología 3 comprende barrios localizados en el área central próximos al casco histórico de la ciudad (exceptuando Olabeaga) inmersos en procesos de transformación socioresidencial y de su base social. Son barrios como S. Francisco, Bilbao La Vieja, Casco Viejo y la zona colindante del barrio de S. Francisco con Abando, en la zona reside el 9,4% de la población. Se caracterizan por ser una zona de “contrastes”: el 46,5% de la población no tiene estudios (un punto por encima de la media), en contraposición el 26,1% de la población tiene estudios universitarios, mismo porcentaje de habitantes que se sitúan en las categorías socioprofesionales más altas (directivos, gerentes, profesionales) es la segunda zona

residencial con un mayor porcentaje de personas con estudios universitarios. La tasa de paro está por encima de la media (16,6%, la segunda mayor de la ciudad). Presenta un bajo porcentaje de población mayor de 65 años (16,9%), cuando el promedio de la ciudad es de 23,1%, y el tamaño medio del hogar es el menor de todo Bilbao (1,6). Concentra los mayores porcentajes de población extranjera (19,5%) y es la segunda zona con el mayor porcentaje de vivienda desocupada (13%). En definitiva, es un espacio residencial que en estos momentos está sujeto a conflictos sociales y a un proceso de cambio de su base social con la incorporación de población joven que convive con viejos “residentes”.

La tipología 4 representa la periferia tradicional de la “vieja” ciudad industrial: los barrios de Larrañak, Maustegui, Zorroza, Arangoiti, Zurbarán y Uribarri, y algunas zonas de Bolueta. Estamos en una zona donde vive el 15,6% de la población. Presenta el mayor porcentaje de personas mayores de 65 años (29,1%) de toda la ciudad. En su población existe, un alto porcentaje de personas sin estudios (53,5% ocho puntos por encima de la media), así mismo, existe un número importante de viviendas pagadas (53,9%). La tasa de paro es superior a la media (14%) y el 22% está ocupado en actividades manuales (operarios y montadores).

La tipología 5 está representada por los barrios periféricos en transición: Errekaldeberri, La Peña, Bolueta (parte), algunas zonas de S. Ignacio que suponen el 17% de la población. Se caracteriza por ser espacios urbanos periféricos en transición donde conviven una importante población mayor de 65 años (20,6%) junto con una población joven menor de 15 años (el 12,7%). Existe un alto porcentaje de población sin estudios (45,2%) que coexiste con un alto porcentaje de población con estudios universitarios (22,4%). Hay un alto porcentaje de personas situadas en ocupaciones profesionales superiores directivos, gerentes y técnicos profesionales (21,8%). Presenta una alta tasa de vivienda pagada (49,3%) y la vivienda en alquiler (9,2%). Su tasa de paro superior a la media (13%).

La tipología 6 está configurada por zonas con un parque de vivienda construido en los años ochenta (Txurdinaga, Zorroza e Ibarrekolanda) donde reside el 9,6% de la población de Bilbao. Son zonas que se expandieron en la década de los 80 construyendo barrios nuevos (Txurdinaga) o transformando el existente (Ibarrekolanda). El porcentaje de la población con estudios universitarios es alto (21,2%). En cuanto a la edad de

¹⁷ El promedio de paro en la ciudad en el año 2001 era del 12,6%.

sus habitantes, la población menor de 15 años es del 11,8% y la población superior a 65, del 18% (por debajo de la media). El tamaño medio del hogar es el más alto de la ciudad (2,0) y su tasa de dependencia es la mayor de toda la ciudad (64%). El porcentaje de vivienda pagada es elevado el (51,2%) y contrasta con uno de los índices más bajo de vivienda en alquiler (7,6%) y vivienda desocupada (5,2%). El porcentaje de población inmigrante es el más bajo de la ciudad (4,8%).

Los espacios de expansión residencial conforman la tipología 7. Barrios construidos entre los años 2000 y 2010 (Miribillas, Ametzola, parte de los barrios de Txurdinaga y Basurto) donde vive el 6,7% de la población. Algunos de estos barrios se construyeron sobre parcelas desocupadas que anteriormente fueron explotaciones mineras, infraestructuras industriales o ferroviarias como, por ejemplo, Miribillas (2000-2003) o Ametzola (1995-2000). Es la zona donde se concentra la construcción de vivienda nueva y en una proporción importante las V.P.O. (Viviendas de Protección Oficial) y, por tanto, son hogares recién creados formados por parejas jóvenes y presenta el porcentaje más alto de personas menores de 15 años (20,3%) mientras que la población mayor de 65 años es la más baja (8,6%) de la ciudad. Presenta una población con estudios universitarios (25,5%) y un alto porcentaje (22,9%) de residentes en los

estratos profesionales más altos (directivos, gerentes y técnicos profesionales). El tamaño medio del hogar es el más elevado de la ciudad (1,9). La vivienda pagada apenas llega al 33,6%, la más baja de la ciudad y la tasa de vivienda desocupada es la más baja (5,2%).

Por último, la tipología 8 se corresponde con hogares envejecidos de clase media. Son barrios como Santutxu, Begoña y partes de S. Ignacio y Zurbarán donde vive el 24% de la población. Las personas con una edad superior 65 años es la más elevada de la ciudad (29,3%) y con un nivel de estudios universitarios del 25,2%. El tamaño medio del hogar es alto (1,9) y presentando los niveles más altos de vivienda pagada (58,8%) de toda la ciudad. El número de población inmigrante es uno de los más bajos (5,5%).

Después de esta descripción, podemos afirmar, que transcurridas dos décadas se mantiene la lógica centro-periferia: la zona central sigue siendo el lugar de residencia de las clases medias y altas y parte de la periferia de la antigua ciudad industrial (Otxarkoaga, Peñascal, Uretamendi) presentan todas las características de barrios en crisis, barrios vulnerables con riesgos de guetización. La "nueva" periferia ligada al desarrollo urbano y residencial de la ciudad se fragmenta desde el punto de vista de las características socioeconómicas y demográficas de sus habitantes (ver Figs. 5, 6 y 7).

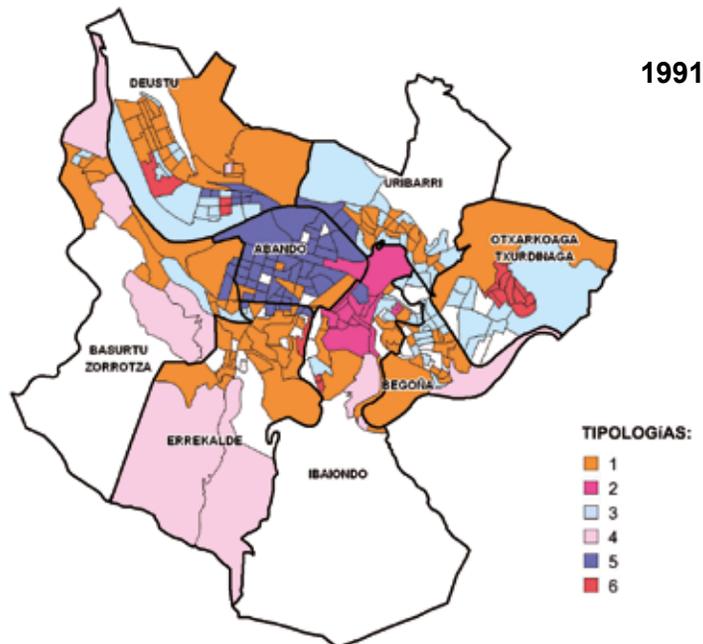


Fig. 5/ Tipologías residenciales 1991.

Fuente: Elaboración propia partir del censo 1991.

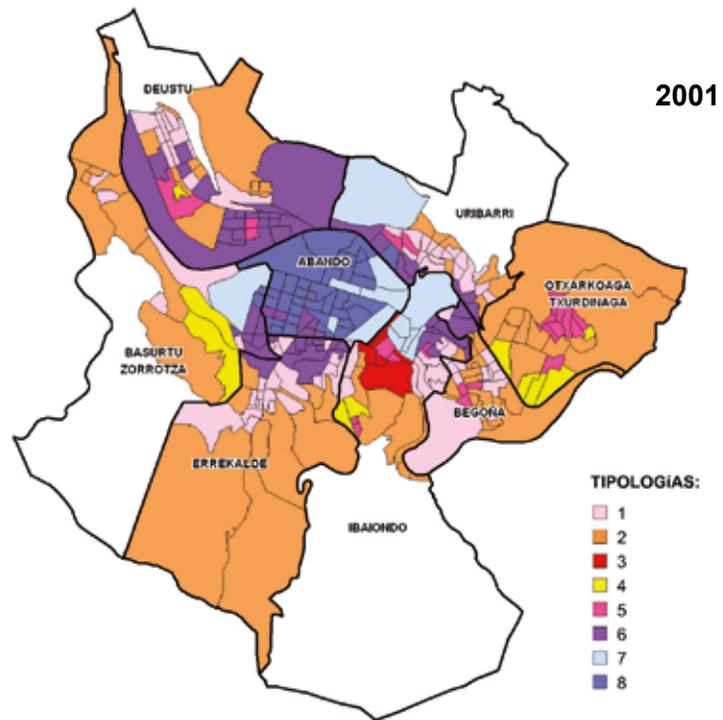


FIG. 6/ Tipologías residenciales 1991.

Fuente: Elaboración propia partir del censo 2001.

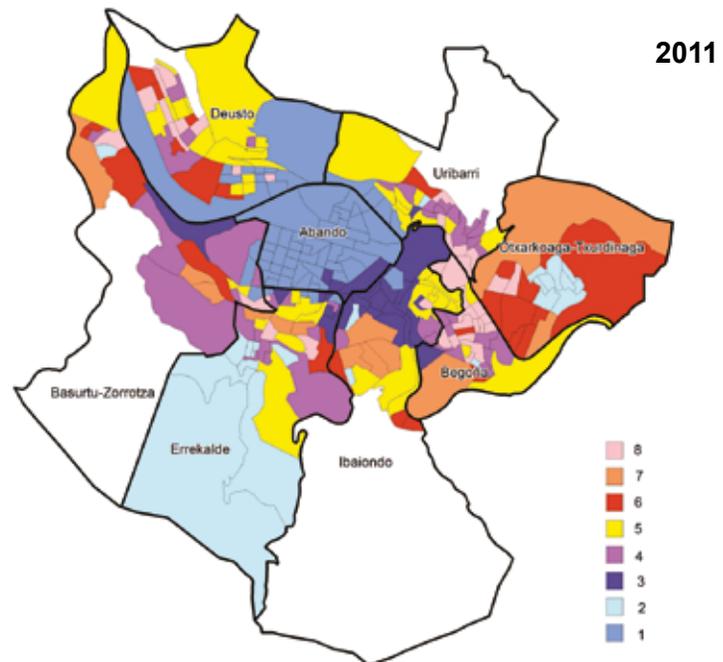


FIG. 7/ Tipologías residenciales 2011.

Fuente: Elaboración propia partir del censo 2011.

3. Construcción de vivienda, rentas familiares y diferenciación residencial en Bilbao (2001-2011)

El análisis se completa con dos nuevas variables que consideramos que son fundamentales para comprender las pautas de diferenciación residencial, las tipologías descritas, así como su evolución: las políticas de construcción de vivienda libres y V.P.O. (Vivienda Protección Oficial) y la evolución de las rentas familiares.

El modelo de transformación urbano desarrollado en Bilbao 2001-2011 desde un punto de vista residencial tuvo dos consecuencias importantes: por un lado, una parte de la periferia urbana se fragmentó debido a la construcción masiva de V.P.O. (Vivienda de Protección Oficial) en las últimas reservas de suelo urbanizable que quedaban. Por otro lado, la distancia socioeconómica entre el centro de la ciudad y algunas zonas periféricas, aquellas que tenían las rentas familiares más bajas se incrementó. Veamos cuales son las consecuencias de ambos procesos comenzando por la producción de vivienda y su relación con las tipologías socioresidenciales.

3.1. Características y evolución del parque de vivienda

Del total del parque de viviendas existente en Bilbao según el Censo de 2011, el 91% son viviendas principales (147.655 viviendas), esto es, viviendas que constituyen la residencia permanente. Este porcentaje es superior al registrado en los dos censos anteriores (85% en 1991 y 88% en 2001).

En cuanto a la distinción entre vivienda secundaria y vacía, existe un problema metodológico ya que, en algunos casos, una vivienda vacía no implica que esté desocupada porque es posible que los inquilinos por motivos de viaje, trabajo, etc. no la

ocupen en ese momento. Por este motivo el Ayuntamiento de Bilbao realizó en 2016 una primera aproximación a la cuantificación real de la vivienda vacía, cifraba el parque de vivienda vacía o de baja utilización en un 5,3% con respecto al parque total de vivienda (Ayto. de Bilbao: 2017) una cifra baja¹⁸.

En relación al tipo de tenencia, la propiedad es el régimen de tenencia más habitual de vivienda. Tomando los datos del Censo del 2011 (FIG. 11), el alquiler representa el 12,6% del conjunto de las viviendas principales, frente a un 82% de las viviendas en propiedad pagada (50,1%) A tenor de la misma fuente, el 27% de las viviendas tienen aún pagos pendientes, esto es, una de cada cuatro familias tiene que afrontar los pagos de un crédito hipotecario¹⁹.

Una de las características que tiene el parque de vivienda en Bilbao es la importancia que tiene las V.P.O. (Viviendas de Protección Oficial)²⁰. La construcción de vivienda entre 2001 y 2011 se incrementó en un 10,8% (15.941 viv.) de la cuales un 38% (6.030 viv.) fueron viviendas V.P.O.²¹. La Comunidad Autónoma del País Vasco ha encabezado la construcción de vivienda pública en las cuatro últimas décadas desde que se transfirieron las competencias en 1981. En el periodo 1981-2018 se han construido más de 104.000 viviendas de protección oficial, de las cuales una tercera parte, 35.200 viviendas, han sido promovidas directamente por el Gobierno Vasco. Esta producción de vivienda de V.P.O. sufrió un fuerte impulso con la Ley 17/1994, también conocida como la "Ley Maturana" que obligaba a reservar el 65% del suelo para vivienda protegida cuando el suelo era de nueva urbanización y un 20% cuando el suelo era urbano en transformación. Además, el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (1995) ya había previsto suelo suficiente para poder construir sobre viejo suelo industrial localizado en el centro de la ciudad²². En este escenario algunas promotoras privadas construyen V.P.O. de manera importante²³ dada su "rentabilidad"²⁴.

¹⁸ En el Censo del 2011 el número de viviendas vacías era el 13,7% del parque de vivienda.

¹⁹ Censo de población y vivienda y Estadística Municipal de Vivienda. Eustat.

²⁰ Gobierno Vasco. Estadística de vivienda terminada 2001-2011.

²¹ Gobierno Vasco. Estadística de vivienda terminada 2001-2011.

²² Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo ampliaba la obligatoriedad de reserva de suelo a municipios de menor tamaño. Las nuevas reservas serán de aplicación en los municipios de más de 3.000 habitantes -hasta la fecha sólo se contemplaban en los de más de 7.000- y en aquellos otros menos poblados pero que tengan continuos urbanos de más de 2.000 residentes. Además, en todos los municipios de más de 20.000 habitantes por cada nueva vivienda levantada se destinará en suelo dotacional 1,5m de superficie destinada a la construcción de apartamentos en régimen de alquiler. Estas medidas suponen en la práctica un incremento del 15% en las

reservas de suelo destinadas a vivienda protegida.

²³ En la promoción de vivienda de V.P.O. en Bilbao tomaron parte diversas administraciones Órganos para-públicos dependientes de Gobierno Vasco como VISESA, el propio Dpto. de Gobierno Vasco (en Bilbao La Vieja), el Ayto. de Bilbao (Programa de Inversión de Vivienda Municipales en alquiler) y Ria 2000 (en Garellano). La iniciativa privada también promovió V.P.O. por ejemplo, la actuando en Miribillas o la promotora de vivienda Jauregizar promocionando vivienda en la Plaza del Gas y El Fango.

²⁴ Sobre la relevancia que tiene la V.P.O. en la construcción del parque residencial en el periodo que hemos analizado señalar que se terminaron de construir 4.054 viviendas de V.P.O. frentes a 3.972 viviendas libres si atendemos a las licencias de edificación dadas por el Ayuntamiento de Bilbao. Hemos tomado como referencia el año 2004 porque no se disponen de datos anteriores.

Desde un punto de vista urbanístico, y en el periodo analizado (1991-2011), hay una doble estrategia en la construcción de vivienda por parte de las administraciones públicas:

- Se interviene en el área central de la ciudad sobre un suelo estratégico de carácter público. La gestión urbanística de dichos suelos fue asumida por la sociedad Bilbao Ría 2000 (organismo para-público)²⁵ que se dedicó a convocar concursos, adjudicar proyectos, urbanizar los terrenos y la venta de las parcelas. Las plusvalías generadas en estas operaciones se dedicaron a promover actuaciones de regeneración en otras zonas degradadas como, por ejemplo, el soterramiento de las vías del tren en la avenida del Ferrocarril²⁶. Sobre este suelo localizado en el área central apenas se construyó V.P.O.

- Se actúa sobre las importantes reservas de suelo de la periferia urbana. Es suelo sin consolidar, resultado de las viejas minas agotadas existentes alrededor de Bilbao (Miribillas o Mina del Moro) y también suelo derivado de viejos equipamientos portuarios o industriales como, por ejemplo, Punta Zorroza, y Zorrozaurre, últimas reservas de suelo residencial. Es sobre ese suelo periférico, en aplicación de la Ley Maturana, donde se construyen las viviendas de V.P.O. lo que explica que algunas de las tipologías descritas sufran importantes cambios en el periodo 2001-2011. Se construyen barrios nuevos como Miribillas (donde la V.P.O. es fundamentalmente de promoción privada) o se modifican y transforman parcialmente como sucede en los barrios de Santutxu (Mina del Morro) y en Olabeaga.

Dos interrogantes se plantean: ¿a quién benefician estas promociones? y ¿cuáles son las tipologías residenciales más afectadas por esta construcción? Beneficia sobre todo a los hijos de las clases medias, especialmente cuando la promoción era privada ya que se necesitaban avales y tener una nómina para poder acceder a la promoción. Así, en el nuevo barrio de Miribillas se construye el mayor conjunto de V.P.O. de este

periodo²⁷, la renta familiar media en el año 2011 en este barrio superaba la renta media familiar de Bilbao en 3.727 euros²⁸. Son las zonas que se han definido como barrios periféricos en transición sujetos a importantes transformaciones de su base socioeconómica y son las zonas de expansión urbana en la década 2001-2011, es decir, las tipologías 5 y 7.

Con respecto a las políticas de rehabilitación, Bilbao cuenta con un parque de viviendas muy envejecido, la antigüedad media del parque es de 50 años. Su periodo expansivo tuvo lugar en la década de los 60 en la que fueron construidas un total de 46.840 viviendas, que representan el 29% del parque total actual. Atendiendo al Censo del 2011, 8.715 viviendas (6,4% del total) se encuentran en edificios en mal estado.

La rehabilitación del parque de vivienda en el periodo 2001-2011 se llevó a cabo través de una empresa pública constituida por el Ayuntamiento de Bilbao denominada Surbia (1985) y cuyo objetivo era incentivar la rehabilitación urbanística de los edificios residenciales del municipio²⁹. Un análisis de las inversiones realizadas por Surbisa³⁰ pone de relieve que entre 1986 a 2011 se han invertido 181.876 miles de euros en ayudas a la rehabilitación. Estas ayudas han ido fundamentalmente a dos barrios, el Casco Viejo el 57,1%, Bilbao La Vieja 39,5% y en menor medida en Zorrozaurre, 3,4%. Son barrios localizados en el área central de la ciudad (tipología 3) y colindantes que en estos momentos están sujetos a un fuerte proceso de transformación residencial debido a la progresiva ocupación por clases medias o hogares recién creados (jóvenes) que buscan una vivienda más adecuada. Más que un proceso de gentrificación asistimos a un proceso de "reposición" del parque residencial, este parque residencial es ocupado por los nuevos inquilinos, a medida que sus residentes, fundamentalmente personas mayores, se mueren, son trasladados a una residencia o van vivir con un pariente, normalmente a casa de uno de sus hijos o hijas. Estos espacios son atractivos por su centralidad y por los precios de las viviendas.

²⁵ Bilbao Ría 2000 es una sociedad anónima de capital público creada el año 1992 iniciativa de las administraciones públicas para ejecutar actuaciones de urbanismo, transporte y medio ambiente, regenerando sobre todo espacios industriales no utilizados. Forman parte Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPEs) (25%), Autoridad Portuaria de Bilbao (10%) ADIF (15%), Gobierno Vasco (15%), Diputación Foral de Bizkaia (15%), Ayuntamiento de Bilbao (15%) y el Ayuntamiento de Barakaldo (5%).

²⁶ Al día de hoy este suelo está prácticamente agotado salvo en Abandoibarra y Punta Zorroza. Ría 2000 llegó a acumular unas deudas en 2013 de 195,7 millones de euros con los bancos.

²⁷ Entre los años 2000-2003 se construyen 1.935 viviendas de V.P.O. y 1.042 viviendas libres.

²⁸ La renta familiar media en Bilbao 41.920 euros y la de Miribillas 45.647 euros.

²⁹ A partir del 2014 se genera la normativa de ITE (Inspección Técnica de Edificios) recogida en el Decreto 80/2014. Según dicha normativa las inspecciones visuales de la estructura y la cimentación, las fachadas, la cubierta y las instalaciones principales del edificio son obligatorias para aquellos edificios que tengan una edad superior a 50 años o estén en edificios catalogados o edificios que solicite subvenciones. De estas inspecciones se genera un informe en el que se recoge el estado de todos los elementos inspeccionados. Este se acompaña de un dictamen final sobre el estado en general del edificio y sobre las medidas correctoras y preventivas que se deben aplicar.

³⁰ Ayuntamiento de Bilbao. Memoria de Surbisa 2017.

3.2. Rentas familiares y segregación residencial

Juntos a la construcción de vivienda V.P.O. las rentas familiares nos ayudan a explicar las pautas de diferenciación socioresidencial. Este indicador sintetiza generalmente otra serie de factores: condición socioeconómica, propiedades mobiliarias e inmobiliarias. Si analizamos la evolución de la renta familiar media en Bilbao entre los años 2001-2011 se observa un aumento significativo, se pasa de 29.730 euros (2001) a 41.290 euros (2011)³¹, es decir un incremento de 12.190 euros (41%) (FIG. 8)³². Este momento coincide con una

2001	29.730
2003	32.463
2006	39.679
2009	43.119
2011	41.920
2013	40.806
2015	41.535

FIG. 8/ Evolución de la renta media familiar en Bilbao 2001-2015.

Fuente: EUSTAT. Rentas familiares. Barrios de Bilbao 2001-2015.

fase de expansión económica que finalizó el año 2009 y que benefició al conjunto de la ciudad, pero de forma desigual. Posteriormente, la renta media familiar empieza a caer: en el año 2015, último dato disponible, la renta media familiar era inferior a la del año 2009 en 1.584 euros.

Si tomamos como referencia los extremos, los barrios con mayor y menor renta económica constatamos que la diferencia o distancia entra ambos se ha ido incrementado. Los barrios con las rentas familiares más altas son los que más han crecido teniendo un crecimiento intercensal entre los 39,4% de S. Pedro de Deusto y el 51,1% de Abando. Abando, Indautxu, Castaños y S. Pedro de Deusto, representan el 19,2% de la población de Bilbao y configuran la tipología 1 anteriormente descrita (FIG. 9).

Por el contrario, los barrios con las rentas más bajas, han experimentado crecimientos intercensales que van desde el 63,3% del barrio de S. Francisco hasta el 24,9% de Otxarkoaga o el 29,7% de Iturrigorri- Peñasal. En esta área residencial se sitúan los habitantes con unas rentas muy inferiores a la renta media de Bilbao (41.920 euros en 2011), ninguno de estos barrios llega a los 25.000 euros (FIG. 10). Representan la tipología 2 y el 6,5% de la población de la ciudad.

Como conclusión podemos afirmar que transcurridos diez años (2001-2011) los barrios con rentas más altas y más bajas siguen siendo los mismos.

Barrio	Población 2011	%	Renta 2001	Renta 2011	Dif.	Crecimiento intercensal %
1 Abando (tipología1)	24.072	6,8	46.793	70.283	23.490	51,1
2 Indautxu (tipología1)	27.930	7,9	46.486	69.785	23.299	50,1
3 Castaños (tipología1)	5.950	1,7	39.882	56.410	16.528	41,4
4 S.P. Deustu (tipología1)	10.055	2,8	36.035	50.242	14.207	39,4
Total	68.007	19,2	-	-	-	-
Bilbao	353.256	100	29.730	41.920	12.190	41,0

FIG. 9/ Barrios con la renta más alta en Bilbao. 2001 -2011.

Fuente: EUSTAT. Rentas familiares. Barrios de Bilbao 2001- 2011.

³¹ La renta familiar media en el año 2011 estaba en España 23.972 euros (Encuesta de Condiciones de Vida – INE).

³² En el año 2013 la renta familiar bajo hasta 40.806 euros y en el año 2015 en 41.535 euros.

Barrio	Población 2011	%	Renta 2001	Renta 2011	Dif.	Crecimiento intercensal %
1 Iturrigorri-Peñascal (tipología 2)	2.030	0,6	16.375	21.247	4.872	29,7
2 Otxarkoaga (tipología 2)	10.951	3,1	17.046	21.291	4.245	24,9
3 Uretamendi (tipología 2)	2.623	0,7	17.769	22.544	4.775	26,8
4 San Francisco (tipología 2/3)	7.508	2,1	15.068	24.660	9.592	63,6
Total	23.112	6,5	-	-	-	-
Bilbao	353.256	100	29.730	41.920	12.190	41,0

FIG. 10/ Barrios con renta más bajas en el 2001 y su situación en el 2011.

Fuente: EUSTAT. Rentas familiares. Barrios de Bilbao 2001- 2011.

4. Crisis económica y transformación urbana

La crisis económica iniciada en el 2008 ha afectado a Bilbao al igual que al resto de las ciudades españolas, aunque en menor medida ya que el sector de la construcción no está tan sobredimensionado como en otras ciudades del Estado. Para evaluar el impacto que tiene en las pautas de diferenciación y en las tipologías socioresidenciales habrá que esperar al Censo del 2021 pero se pueden constatar algunas tendencias significativas en el desarrollo urbano.

Una de las consecuencias es que la tasa de paro que ha pasado del 13,2% en el 2011 al 19,4% en el 2015 y en las ayudas sociales a través de las prestaciones económicas gestionadas por las diversas administraciones. Si en el 2010³³ el número de personas que recibían algún tipo de prestación económica era de 18.948 en el 2015 había llegado a 29.969 personas (7,2% de la población). Son, precisamente, las ayudas vinculadas a las prestaciones a complementarias a la vivienda las que más suben: de 4.366 personas beneficiarias sea 7.348 personas.

También se resiente la construcción de vivienda: del 2006 al 2010 se construyeron 2.681 viviendas libres y 2.095 V.P.O. entre los años 2011 al 2015

la producción baja a 1.538 viviendas libres y 1.354 V.P.O. es decir, un 42,6% y un 35,3% respectivamente³⁴. Lo más destacable es que se construye más vivienda de V.P.O. que vivienda libre y, aunque baja su producción, ésta no desaparece, sobre todo, en la periferia urbana (Bolqueta), lo que nos sugiere que las tipologías socioresidenciales en la periferia urbana siguen transformándose³⁵.

En el año 2015 Gobierno Vasco aprueba la Ley 3/2015 de Vivienda, que introduce una serie de modificaciones importantes: el derecho subjetivo de la vivienda (art. 7), la expropiación forzosa de la vivienda de protección pública por motivo económico (art 73, 1g), el canon a las viviendas vacías y alquiler forzoso mediante expropiación de las viviendas deshabilitadas (art, 57, 59 y 72), etc. Destacamos dos aspectos:

Primero, la Ley apuesta por el régimen de alquiler (exceptuando en el caso de viviendas destinadas a zonas de rehabilitación urbana). En concreto establece que el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinaran a políticas de alquiler (art 7.4).

Segundo, los tipos de vivienda protegidas y alojamientos dotacionales³⁶ se reducen a dos: vivienda de protección social (engloba las anteriores modalidades de vivienda de protección oficial en régimen general y vivienda de protección oficial en

³³ Ayuntamiento de Bilbao. Memoria del 2016. Área de Acción Social.

³⁴ Ayto. de Bilbao. Licencias de edificación 2011-2015.

³⁵ En el año 2016 se modificaron las Directrices de Ordenación del Territorio. Según esta modificación las previsiones de vivienda para Bilbao previstas para el periodo 2016-2024 sitúa la capacidad máxima en 15.916 viviendas y la mínima en 7.958 viviendas.

³⁶ Alojamiento dotacional: Edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios/as con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

Año	Vivienda libre	Vivienda usada	Vivienda en alquiler
2011	4654,6	4249,0	953,0
2012	4431,2	4148,3	934,9
2013	4067,6	3633,6	894
2014	3892,7	3504,6	895,8
2015	3884,5	3382,7	924,8
2016	3625,8	3271,5	962,6
2017	3578,7	3303,3	1.052,2
Dif.	-1.075,9	-945,7	99,2

Fig. 11/ Evolución del precio de la vivienda en Bilbao. 2001-2017.

Fuente: GOBIERNO VASCO. Estadísticas Municipales.

régimen social) y la vivienda tasada. En el caso de los alojamientos dotacionales no será calificado como vivienda protegida, pero a efectos de la homologación con la normativa europea tendrá la condición de vivienda social.

Tercero se establece como mínimo un 40% del incremento de edificabilidad sometido a algún tipo de protección público y un mínimo del 20% de protección social.

En cuarto lugar, y como efecto derivado de la crisis, se están detectando importantes cambios en el mercado de vivienda en Bilbao en el periodo 2011-2017 (tabla 8). Se constata una caída importante de la vivienda libre en un 23,1% (1075,9 euros el m²) y de la vivienda usada 22,2% (945,7 euros el m²). Por el contrario, se dan importantes incrementos de la vivienda en alquiler especialmente en el periodo 2013-2017, se pasa de 894 euros de alquiler media mensual a 1052,2 euros. Los procesos de "turistificación" así como la nueva

Ley de Arrendamientos Urbanos (2013), que acorto a tres años los plazos para renovar los contratos de alquiler, pueden estar detrás de dicha subida³⁷.

Por último, las políticas de rehabilitación urbana llevadas a cabo por Surbisa se mantienen en el Casco Viejo así como en Bilbao La Vieja (tipología 3) y Zorrozaurre, pero, al mismo tiempo se extiende, su área de actuación a otras zonas periféricas como Olabeaga o Zorroza.³⁸

5. Conclusiones

La ciudad de Bilbao ha experimentado una profunda renovación urbana y la "vieja" ciudad industrial en declive se ha convertido en una ciudad nueva de servicios que compite en el mercado de ciudades de tipo medio. Desde el punto de vista de las pautas de localización residencial, en las dos décadas transcurridas desde que se inició el proceso de transformación urbana (1991-2011) se han producido cambios y continuidades.

Se mantiene la importancia de la dimensión socioeconómica como factor de diferenciación residencial que, incluso, incrementa su capacidad explicativa. A continuación destaca un factor socio-demográfico que, básicamente, está relacionado con el envejecimiento de sus habitantes³⁹ en determinadas zonas de la ciudad frente a la creación de nuevos hogares en las áreas de la expansión de la ciudad⁴⁰. En cuanto a las tipologías residenciales que dibujan el mosaico urbano, se mantiene la diferenciación centro-periferia, aunque con algunas diferencias significativas. Existe una zona central (tipología 1) donde las clases medias-altas y altas según establecen los indicadores socioeconómicos, incrementan los ingresos medios en términos de renta familiar⁴¹. La periferia se fragmenta (tipologías 5 y 7) en términos socioresidenciales debido a que es donde existen las mayores reservas de suelo público y donde se produce el mayor incremento del parque de vivienda de V.P.O. La periferia tradicional de "la vieja ciudad industrial"

³⁷ El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de *medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler* (BOE 55, 5 de marzo) introduce importantes modificaciones entre otras: los contratos pasan de tres cinco años y siete cuando quien alquile sea persona jurídica, se limita la facultad de los propietarios de recuperar el piso en caso de que la familia necesite ocuparlo avisando con dos meses. Se establece que en casos de desahucios se notificará de oficio a los servicios sociales (en la anterior versión era la propia persona en situación de vulnerabilidad quien debía ponerse en contacto con ellos), que pueden pedir al juez que paralice el proceso durante un mes (dos en caso de que quien alquile sea una sociedad) para encontrar una solución.

³⁸ AYUNTAMIENTO DE BILBAO. *Memorias de Surbisa 2017*.

³⁹ Los habitantes de Bilbao han ido envejeciendo al igual que

la Comunidad Autónoma en su conjunto y la población mayor de 65 años alcanza al 23%.

⁴⁰ Entre el 2011 y el 2011 se construyeron en Bilbao 15.941 viviendas de las cuales el 37,8% fueron V.P.O. Promociones construidas por organismos públicos y privados dirigidos a las clases medias ya que necesitaban avales y un sueldo estable para acceder a ellas, especialmente, en las promociones privadas.

⁴¹ Conviene señalar que entre 2011-2011 se produjo un ciclo económico de expansión económica que se reflejó en el incremento de la renta familiar media, pasando de 29.730 euros a 41.190 euros, pero se distribuyó de manera desigual incrementándose más precisamente en las zonas centrales de la ciudad donde los estratos medios-altos y altos.

está representada por la tipología 4. Han surgido nuevos espacios de “transición” donde conviven antiguos y nuevos residentes, nuevos hogares que han ido ocupando los pisos vacíos de personas avanzadas a precios asequibles, es decir, se produce una reposición del parque de vivienda. Por último, se mantiene, aunque ha mejorado su aspecto físico, una zona representada por barrios situados en la antigua periferia de la ciudad industrial (Otxarkoaga, Peñasal, Uretamendi) y que presentan todas las características de barrios en crisis, en riesgo de “guetización”.

En el periodo analizado, la Administración pública (Gobierno Central, Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Bilbao), directamente a través de patnerios (Bilbao Ría 2000) y sociedades públicas (Visesa), se ha comportado un auténtico “promotor habitacional” y ha contribuido de manera significativa a la distribución de la población en la ciudad (re) construida y, en cierta medida, a la segregación socioresidencial.

Sin embargo, a finales del 2008 el “estallido” de la denominada burbuja inmobiliaria y la crisis crediticia junto con el agotamiento paulatino del suelo público, han provocado un cambio de estrategia por parte del Ayuntamiento tal y como se constata en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao. La intervención se realiza en las parcelas o edificios que quedan libres recalificando su uso si fuera necesario o incrementando su edificabilidad e impulsando el mercado de la rehabilitación de vivienda o edificios (I.T.E. inspección técnica de edificios). Teniendo en cuenta que actualmente existen claros indicios de reactivación del mercado inmobiliario sobre todo en las capitales de la Comunidad Autónoma y que el stock de vivienda vacía en Bilbao es bajo, sobre todo si lo comparamos con otras capitales del Estado español, la incipiente recuperación económica seguirá siendo una pieza clave en la economía productiva de la ciudad junto con el turismo incluido el turismo de negocios⁴².

La cuestión central sigue siendo crear espacios urbanos en los que se tenga en cuenta no solo la opinión de los “expertos” (urbanistas, arquitectos, promotores, etc.) sino también la de sus habitantes que utilizan la ciudad para vivir y trabajar más allá de las consultas puntuales sobre aspectos menores de la renovación urbana, consultas que forman parte más del marketing urbano que de un intento real y efectivo de participación ciudadana.

Bibliografía

- ANTOLÍN, J.E., & al. (2010): “Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades” en *Rev. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 163: 67-82. Ed Ministerio de Vivienda.
- AYUNTAMIENTO DE BILBAO (1995): *Plan General Ordenación Urbana (PGOU) de Bilbao 1995*. Ed. Ayto. de Bilbao, 1995
- BASQUE TOUR (Agencia Vasca de Turismo) (2018): *Estudio sobre el turismo de negocios en Bilbao*. Vitoria/Gasteiz, 2018.
- B.O.E. *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*.
- B.O.E. *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*.
- B.O.P.V. (*Boletín de País Vasco*) *Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística*.
- B.O.P.V. (*Boletín de País Vasco*) *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.
- B.O.P.V. (*Boletín de País Vasco*) *Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda*.
- BURGESS, E. W. (1928): Residential Segregation in American Cities. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*: vol. 140, p. 105-115.
- CHECA, J.C. (2006): *La diferenciación residencial. Conceptos y modelos empíricos para su comprensión*. Ed. Comares, Granada, 2006 1ªed.
- EUSTAT. (*Instituto Vasco de Estadística*). *Rentas familiares. Barrios de Bilbao 2001-2011*. Gobierno Vasco. Vitoria / Gasteiz.
- GONZÁLEZ, M. & RODRÍGUEZ, M. (2014): “Qué es y que no es segregación residencial: Contribuciones para un debate pendiente” en *Rev. Geo. Crítica Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, Ed. Universidad de Barcelona nº 6: 1-23, Barcelona.
- HARVEY, D. (1989): “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance”, in *Geographiska Annaler*, 71 B (1): 3-17. Taylor & Francis, Ltd
- INE *Censos de Población y Vivienda*, 1991, 2001, 2011.
- (2011): *Encuesta de Condiciones de Vida*.
- IKUSPEGI (2004): Observatorio Vasco de Inmigración: *boletines n.º 1 -diciembre 2004- y n.º 7 -diciembre 2005*. Ed Observatorio Vasco de Inmigración, Bilbao.
- LEAL, J. (2002): “Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades” en *Revista Española de Sociología*, nº 2: 59-76. Ed FES (Federación Española Sociología), Madrid.
- & MARTÍNEZ DEL OLMO, A. (2017): “Tendencias recientes de la política de vivienda en España” en *Rev. Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1): 15-41. Ed. Universidad Complutense, Madrid.
- MCKENZIE, R. D. (1924): “The Ecological Approach to the Study of the Human Community” in *American Journal of Sociology*: vol. 30, nº3, p. 287-301.

⁴² Según la encuesta sobre el turismo de negocios en Bilbao realizado por la agencia Basquetour (2018), uno de cada seis turistas, esto es, el 17% llega a la ciudad por negocios.

- PARK, R. E. (1915): "The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the City Environment" in *The American Journal of Sociology*: vol. 20, n°5, p. 577-612.
- PECK, I. (2005): "A vueltas con la clase creativa" en OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID: *El mercado contra la ciudad*, pp 53-56, Traficantes de Sueños, Madrid, 2005.
- SMITH, N. (2015a): *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Ed Icaria, Barcelona, 2015 1ª ed.
- (2015b): "Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global" en OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID: *El mercado contra la ciudad*, p. 261, Traficantes de Sueños, Madrid, 2005 1.ª ed.
- SURBISA (2018): *Memoria 2017*.
- WHITE, M. J. (1983): "The Measurement of Spatial Segregation" in *The American Journal of Sociology*, vol. 88, n°5:1008-1018, Social Science Research Institute, Harrisburg.