

---

## GEOGRAFÍA DE LA CRISIS INMOBILIARIA EN CATALUÑA: UNA LECTURA A PARTIR DE LOS DESAHUCIOS POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA

**Aaron Gutiérrez**

Departamento de Geografía – Universitat Rovira i Virgili  
aaron.gutierrez@urv.cat

**Xavier Delclòs**

Departamento de Geografía – Universitat Autònoma de Barcelona  
xavier.delclos@uab.cat

Recibido: 30 de junio de 2015. Aceptado: 12 de enero de 2017.

---

### **Resumen. Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria**

El estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera global han permitido destapar de forma más evidente las consecuencias del modelo inmobiliario español, basado en la concepción de la vivienda como un instrumento de creación y apropiación de rentas, y apoyado en una progresiva financiarización de la vivienda. Así, la proliferación de vivienda vacía o inacabada, mientras se desbocan los desahucios, representa la principal manifestación de una situación paradójica.

El trabajo desarrolla un análisis en clave territorial de la crisis inmobiliaria en Cataluña. Para ello, una de las variables clave es el estudio de los desahucios por ejecución hipotecaria. Ante la falta de datos oficiales sobre el volumen y distribución de este fenómeno a una escala inferior a la provincial o a la del partido judicial, el trabajo propone el uso de las viviendas de segunda mano propiedad de la banca como fuente secundaria alternativa. Ello permite desarrollar una aproximación a este fenómeno a escala inframunicipal a través de tres casos de estudio (Tarragona, Terrassa y Salt). Además de confirmar la utilidad de esta fuente, los resultados del trabajo permiten demostrar empíricamente como los desahucios por ejecución hipotecaria han tendido a concentrarse en aquellos barrios más desfavorecidos, contribuyendo, así, a profundizar la desigualdad en las ciudades.

**Palabras clave:** crisis inmobiliaria, desahucios, ejecuciones hipotecarias, financiarización, Cataluña.

---

### **Abstract. Geography of the housing crisis in Catalonia: an overview from the point of view evictions due to foreclosures**

The bursting of the real estate bubble and the onset of global financial crisis have allowed to unmask the consequences of the Spanish real estate model, which has been based on the conception of housing as an instrument for the creation and appropriation of urban rents, supported by a progressive financiarization of the built environment. Thus, the proliferation of vacant or unfinished housing together with a fast growth in evictions rates represents the main manifestation of a paradoxical situation.

This paper develops a territorial analysis of the real estate crisis in Catalonia. For this purpose, one of the key variables is the study of evictions due to foreclosures. Given the lack of official data regarding the volume and distribution of this phenomenon on a scale lower than the provincial or the judicial party, this study proposes the use of second-hand dwellings owned by banks as an alternative secondary source. This allows for an approximation to this phenomenon at an infra-municipal level, through three case studies (Tarragona, Terrassa and Salt). Beyond confirming the usefulness of this source, results allow to demonstrate empirically how evictions due to foreclosures have tended to concentrate in the most disadvantaged neighborhoods, thus contributing to the deepening of inequality in cities.

**Keywords:** real estate crisis, evictions, foreclosures, financialisation, Catalonia.

---

Después de casi dos décadas de escaladas de precios y volumen de producción de viviendas en España, los drásticos cambios vinculados con el ciclo recesivo y las consecuencias derivadas de los excesos anteriores se manifestaron de forma acelerada. Los diferentes indicadores usados de forma más habitual nos permiten comprobar la velocidad e intensidad de los cambios producidos en el caso de Cataluña: en 2008 se produce el mayor descenso interanual en el número de viviendas vendidas (de 41.119 en 2007 a 26.042 en 2008); un año más tarde se produce la principal caída interanual en el número de viviendas construidas (de 71.007 en 2008 a 37.871 en 2009). En resumen, mientras en 2006 se inició la construcción de un total de 127.117 nuevas viviendas, en 2009 fueron 12.358 y en 2012 tan solo 5.311<sup>1</sup>.

Se ha producido, por tanto, un punto de inflexión en el ciclo alcista iniciado durante los años noventa estrechamente vinculado a un período de crecimiento económico y demográfico importante, pero también a unas políticas públicas y estrategias económicas y financieras que favorecieron y alimentaron el boom inmobiliario<sup>2</sup> y que condujeron a unos niveles de producción récord. Todo ello ha desembocado en la conocida hipertrofia inmobiliaria española<sup>3</sup>. La explosión de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica han facilitado que afloren problemas ya generados durante la fase anterior de hiperproducción inmobiliaria. Entre otros, podemos destacar la importante bolsa de viviendas vacías, la proliferación de edificios de viviendas sin terminar<sup>4</sup> y, finalmente, el crecimiento rápido de los desahucios por la imposibilidad de un número creciente de familias de asumir el coste de la vivienda<sup>5</sup>. Así, durante estas dos décadas y media, el mercado inmobiliario español ha dibujado el ciclo completo de alza y caída, propio de la lógica del sistema capitalista y que permite alimentar los procesos de acumulación por desposesión<sup>6</sup>. En este contexto, la financiarización del entorno construido, y particularmente de la vivienda, derivó en un sobreendeudamiento de las familias que propició el actual proceso de desposesión masiva de la vivienda a través de ejecuciones hipotecarias<sup>7</sup>.

A partir de este contexto, el objetivo principal del presente artículo es desarrollar un análisis de la crisis inmobiliaria en Cataluña en clave territorial, remarcando como la hipertrofia inmobiliaria, primero, y la crisis hipotecaria, después, han alimentado un desarrollo geográfico desigual. En el presente contexto, cualquier geografía de la crisis inmobiliaria debe atender el fenómeno de los desahucios como elemento central de estudio. En este sentido, cabe destacar la creciente literatura

---

1 Datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Catalunya.

2 Vives y Rullan, 2014.

3 Burriel, 2008; Gaja, 2008 y 2010, Gutiérrez y Delclòs, 2015; Fernández Durán, 2006.

4 Gutiérrez y Delclòs, 2015

5 Colau y Alemany, 2012 y 2013; Cano et al., 2013; Etxezarreta et al. , 2012.

6 Harvey, 2003.

7 Aalbers, 2008 y 2016; Gotham 2009; Rolnik 2013.

académica que analiza esta problemática desde diferentes ópticas<sup>8</sup>: económica, jurídica, social e incluso en referencia a sus impactos sobre la salud. Desde 2014 diferentes trabajos han abordado la cuestión desde una perspectiva geográfica, aunque ésta es todavía escasa en la literatura académica. La falta de datos oficiales a nivel municipal ha imposibilitado esta interesante línea de trabajo. Méndez et al.<sup>9</sup> y Obeso<sup>10</sup> desarrollan sendos estudios para el conjunto del Estado a partir de los datos de los 431 partidos judiciales, pero no posibilitan un análisis de la desigual distribución de los desahucios en las ciudades españolas, ya que su nivel de agregación territorial no lo permite. Mientras, Vives-Miró et al.<sup>11</sup> y Gutiérrez y Delclòs<sup>12</sup> han sido los primeros autores que han explotado otras fuentes que permiten una aproximación a escala urbana a través de diferentes casos de estudio.

Los desahucios, como todos los fenómenos socioeconómicos, deben ser estudiados también a partir de sus pautas territoriales. Como veremos, éstas nos aportan información clave para entender el desigual impacto de este fenómeno y explorar las implicaciones derivadas. Para alcanzar este objetivo, el presente trabajo plantea una nueva opción metodológica: el uso de los datos de viviendas de segunda mano propiedad de las principales entidades financieras como una aproximación válida a las ejecuciones hipotecarias. Ello ha permitido desarrollar el análisis de los efectos del boom y crisis inmobiliaria que se presenta en este texto.

## Metodología

El trabajo aquí presentado se enmarca en un estudio de los contrastes sociales y urbanos generados en el actual contexto de crisis económica interpretados a partir de su lógica territorial. Por ello, el primer condicionante metodológico que se ha afrontado es la necesidad de obtener indicadores cuantitativos que permitan identificar contrastes a escala municipal y, sobretodo, inframunicipal. Ello, obviamente, condiciona de forma determinante las posibles fuentes a utilizar.

Bajo esta perspectiva, la aproximación a los desahucios por ejecución hipotecaria a partir de estas escalas supone el principal reto metodológico del trabajo, ya que las fuentes oficiales actualmente disponibles (Consejo General del Poder Judicial e INE) facilitan el número total de ejecuciones hipotecarias agregadas por partidos judiciales o provincias. Por ello, el trabajo utiliza una aproximación a partir de fuentes indirectas, y no oficiales, como fuente alternativa para permitir trabajar a escala municipal e inframunicipal.

---

8 Colau y Alemany, 2012 y 2013; Romanos, 2014; Arredondo y Palma, 2013; Cano y Etxezarreta, 2014; Martínez, 2014; Novoa et al., 2014; Valiño, 2015.

9 Méndez, Abad y Plaza, 2014; Méndez y Plaza, 2016.

10 Obeso, 2014.

11 Vives-Miró, González-Pérez, Rullan, 2015.

12 Gutiérrez y Delclòs, 2016.

## Viviendas de segunda mano propiedad de las entidades financieras como aproximación a los desahucios por ejecución hipotecaria

Con la intención de superar la limitada escala de análisis que posibilitan los datos oficiales se ha optado por usar las viviendas de segunda mano propiedad de las entidades financieras como fuente indirecta que permita una aproximación a la realidad de los desahucios. Para obtener estos datos se ha realizado un vaciado de los portales web inmobiliarios de las 17 entidades financieras principales en Cataluña<sup>13</sup> donde se publicitan y comercializan este tipo de inmuebles. Esta explotación se desarrolló entre los meses de enero y mayo de 2014.

Así, a partir de la información extraída de todas las viviendas de segunda mano publicitadas en esos portales web se ha podido construir una base de datos donde cada registro (cada vivienda) dispone de datos sobre su ubicación concreta (dirección postal completa) y características principales (año de construcción, superficie, número de habitaciones, precio y entidad propietaria), ya que cada vivienda se publica con esta información. Ello permite construir una base rica en información, con la ubicación y características de cada vivienda.

Este proceso ha permitido una aproximación al estudio de los desahucios a partir de fuentes indirectas. Por ello es importante destacar aquí algunas puntualizaciones relativas a la metodología utilizada. En primer lugar, cabe destacar que se han considerado, tanto las viviendas que la entidad financiera comercializa en alquiler, como las que se destinan a la venta, incluyendo las distintas tipologías de vivienda: pisos, apartamentos, casas unifamiliares, entre otras variantes. Debe considerarse también que la vivienda nueva que acaba en propiedad de la banca no tiene vinculación con procesos de desahucio, por ello se ha descartado este producto como fuente de estudio. La vivienda de segunda mano, por su lado, sí está vinculada directamente con ejecuciones hipotecarias que han derivado en desahucio. Cabe destacar, no obstante, que no todas las viviendas de segunda mano que finalmente se acaban publicitando en estos portales se corresponden necesariamente con viviendas de primera residencia. Es decir, aunque hayan llegado a titularidad de la banca a través de una ejecución hipotecaria, existe la posibilidad que la vivienda no sea una residencia habitual.

No obstante, la principal limitación de esta fuente no es el riesgo de sobrerrepresentación, sino el hecho que no permite identificar de forma exhaustiva la totalidad de desahucios que han tenido lugar en Cataluña. Esta fuente se centra en los desahucios que provienen de ejecuciones hipotecarias y quedan al margen los provenientes de impago de alquiler. En este sentido, cabe destacar que en el inicio de la crisis los desahucios vinculados a ejecuciones hipotecarias representaban cerca del 90% del total, pero la tendencia en los años siguientes ha sido el aumento de los

---

13 Las entidades financieras utilizadas para el estudio han sido: CaixaBank, Bankia, Banco Santander, Banc Sabadell, BBVA, CatalunyaCaixa, NovaGalicia, Banco Popular, Grupo BMN, Banesto, IberCaja, Barclay's, Bankinter, CajaMar-CajaRural, Kutxa-Bank, Deutsche Bank y BNP Paribas.



derivados del impago del alquiler. Así, éstos ya alcanzaron el 53% del total en 2015<sup>14</sup>. En segundo lugar, apuntar que no todos los activos provenientes de las ejecuciones hipotecarias acaban en venta o en alquiler en estos portales inmobiliarios, ya que, por ejemplo, algunos se subastan antes. Cabe apuntar, también, que las viviendas que en el período de estudio (enero a mayo de 2014) se hallaban en manos de la Sareb continuaban publicitados en los portales inmobiliarios dependientes de las entidades financieras de las que provenían originalmente; por lo que también se han incluido en la muestra de este trabajo.

Existe también, en este sentido, una limitación de carácter temporal y territorial. Los datos que se analizan en el presente trabajo no se enmarcan en un año determinado (no son los desahucios producidos durante un período de tiempo concreto), si no que reflejan el estado, a junio de 2014, de los activos bancarios de segunda mano, a modo de *stock* o acumulado durante este período por parte de las principales entidades financieras. Esto conlleva aún otra limitación, la del riesgo de sobrerrepresentación o subrepresentación de determinados territorios como consecuencia de la rigidez de su mercado de vivienda. Es decir, aquellos territorios con un mercado de vivienda más dinámico pueden presentar una mayor capacidad de dar salida a estos productos y tener un acumulado menor que otros territorios con una demanda más débil.

Finalmente, cabe apuntar que, teniendo en cuenta los condicionantes citados anteriormente, este trabajo no pretende dimensionar el total de los desahucios en Cataluña, sino que quiere ofrecer una muestra que permite caracterizar este fenómeno y, fundamentalmente, mostrar su distribución territorial a escala municipal e inframunicipal. Esta muestra, confeccionada a partir de las viviendas de segunda mano publicitadas en los correspondientes portales web, suma un total de 12.130 viviendas con su correspondiente ubicación y caracterización; por lo que se entiende que define una muestra altamente representativa.

### **La escala inframunicipal en tres estudios de caso: Tarragona, Terrassa y Salt**

El análisis se centra posteriormente en tres estudios de caso que permitirán realizar una lectura a escala inframunicipal de la desigual geografía de la crisis hipotecaria. Ello también permitirá ilustrar la potencialidad de la fuente utilizada. Para guiar este análisis los datos de todas estas viviendas, georreferenciadas, son cartografiados con indicadores sociodemográficos representados por secciones censales, lo que permitirá caracterizar aquellas zonas donde hay una mayor concentración de este tipo de vivienda. Se han seleccionado los casos de Salt y Terrassa por ser dos municipios en los que el volumen de desahucios por ejecución hipotecaria es especialmente elevado, tanto en términos absolutos, como relativos (expresados en viviendas de segunda mano propiedad de los bancos por cada 1.000 habitantes; ver

---

14 Datos del Consejo General del Poder Judicial agregados para el conjunto de España.

Figura 6 para más detalle). Además, en ambos municipios se han llevado a cabo políticas activas de base social, pero también en la gestión municipal, orientadas a la mediación en los desahucios y gestión del parque de viviendas vacías (el caso de Terrassa es uno de los pioneros en la política de multar a las entidades financieras por la disposición de viviendas vacías).

El caso de Tarragona, segunda región metropolitana de Cataluña<sup>15</sup>, resulta especialmente interesante por presentar una estructura urbana fragmentada morfológicamente y segregada socialmente, con una clara distinción entre el centro urbano y los barrios periféricos. Ello permite realizar un análisis nítido de los contrastes entre barrios claramente definidos y delimitados.

### **Antecedentes: financiarización, burbuja inmobiliaria y endeudamiento**

Una aproximación a la geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña necesariamente debe partir del análisis de las pautas territoriales de la herencia generada por la sobreproducción de vivienda durante la fase expansiva del ciclo. Ya que las problemáticas actuales no se explican solamente por los procesos iniciados a partir de la recesión, sino que sus raíces deben buscarse en las lógicas del modelo inmobiliario y financiero español: los desahucios no se explican sin el previo sobreendeudamiento familiar<sup>16</sup>, el ingente volumen de vivienda vacía tampoco se explica sin la sobreproducción precedente<sup>17</sup> y, por último, la problemática asociada a la proliferación de vivienda sin terminar no se puede explicar sino es a partir de una construcción alimentada y orientada por las prácticas especulativas que rigieron los años del boom de producción y burbuja de precios. Es decir, la masiva desposesión de vivienda actual a través de ejecuciones hipotecarias no es un hecho aislado, sino una pieza más de unas políticas económicas que arrancan del fomento de la sociedad de propietarios promovida por el régimen franquista. Este modelo parte de la concepción de la vivienda como un bien de inversión, con expectativas de alta y segura rentabilidad a corto plazo<sup>18</sup>, y como un instrumento de generación y apropiación de rentas (Gaja, 2013; Vives-Miró y Rullan, 2014). En este contexto, el capital financiero global, alimentado por la creciente desregulación y a la búsqueda de inversiones en productos de rápida rentabilidad, encontró en el sector inmobiliario español un producto muy apetecible. Así, en un contexto global de financiarización de la economía, el capital utilizó la producción inmobiliaria para la especulación generación y apropiación de rentas (Aalbers, 2008), engrosando el circuito secundario de acumulación (Gotham, 2009; Lefebvre, 1974).

---

15 Ver Gutiérrez y Miravet, 2016, para mayor detalle.

16 Cano et al., 2013; Coq-Huelva, 2013; Colau y Alemany, 2012; García, 2010; Rodríguez, 2009.

17 Gutiérrez y Delclòs, 2015.

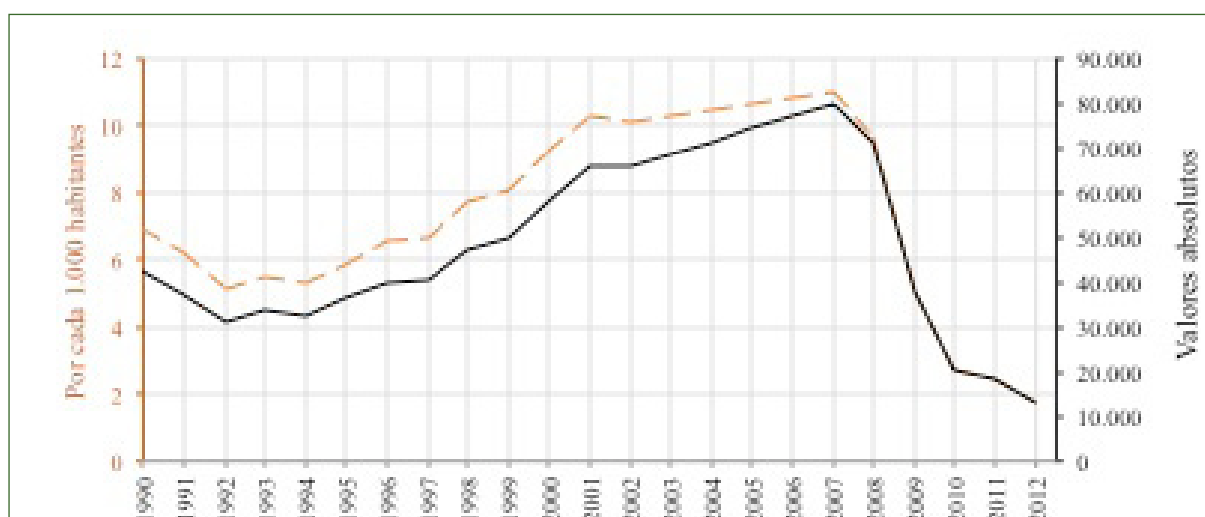
18 Vinuesa 2013; Méndez y Plaza 2016.

## Pautas generales del tsunami urbanizador en Cataluña

Pese a que a partir de 1994 el ritmo de producción de vivienda comenzó a acelerarse es a finales de la década de los noventa cuando la construcción alcanza valores que permiten situarlo en un evidente proceso de boom inmobiliario. En este contexto, la ley del suelo de 1998 recurrentemente es señalada como un punto de inflexión en esta dinámica<sup>19</sup>.

En Cataluña, en el período 1998 y 2007 se terminó un total de 657.550 viviendas, lo que supone un ritmo de construcción de más de 180 viviendas acabadas al día. O, lo que es lo mismo: 7,5 nuevas viviendas por hora durante toda la década. Como en el resto del estado español, durante esta década se alcanzaron los principales índices de producción; definiendo un ciclo que diferentes autores ya han catalogado, irónicamente, como la *década prodigiosa* del urbanismo español<sup>20</sup> o como el *tsunami urbanizador* español<sup>21</sup>.

La Figura 1 muestra la evolución de dicha producción en Cataluña, cuyo punto álgido se alcanza en 2007, justo antes de experimentar una caída hasta volúmenes



anuales claramente inferiores, incluso, a los de la década de los noventa.

Figura 1. Evolución de la producción de viviendas en Cataluña, en términos relativos y absolutos, entre 1990 y 2012.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

La construcción de vivienda en Cataluña en esta etapa no presenta una distribución homogénea en el conjunto del territorio. Mientras que en términos absolutos la producción se concentró en aquellas áreas con un mayor volumen demográfico (Barcelona y su primera corona metropolitana, el sistema urbano de Tarragona

19 Romero, 2010; Rullan, 2012.

20 Burriel, 2008.

21 Fernández Duran, 2006; Fernández y Cruz, 2006; Gaja, 2008, 2010, 2013; Rullan, 2011.

y las principales capitales subregionales como Lleida, Girona, Manresa y Tortosa), si se analiza en términos relativos aparecen patrones distintos. Así, la Figura 2 muestra como los territorios con ritmos constructivos más elevados se corresponden, básicamente, con dos tipos de municipios: en primer lugar, aquellos afectados por el proceso de desconcentración de los principales centros urbanos<sup>22</sup>; y, en segundo lugar, destacan las zonas vinculadas al turismo y las segundas residencias. En este caso, cabe destacar como se alcanzaron en el Pirineo Occidental y Central y en municipios de la Costa Dorada ritmos superiores a las 60 viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes, cada año, en la etapa central del boom.

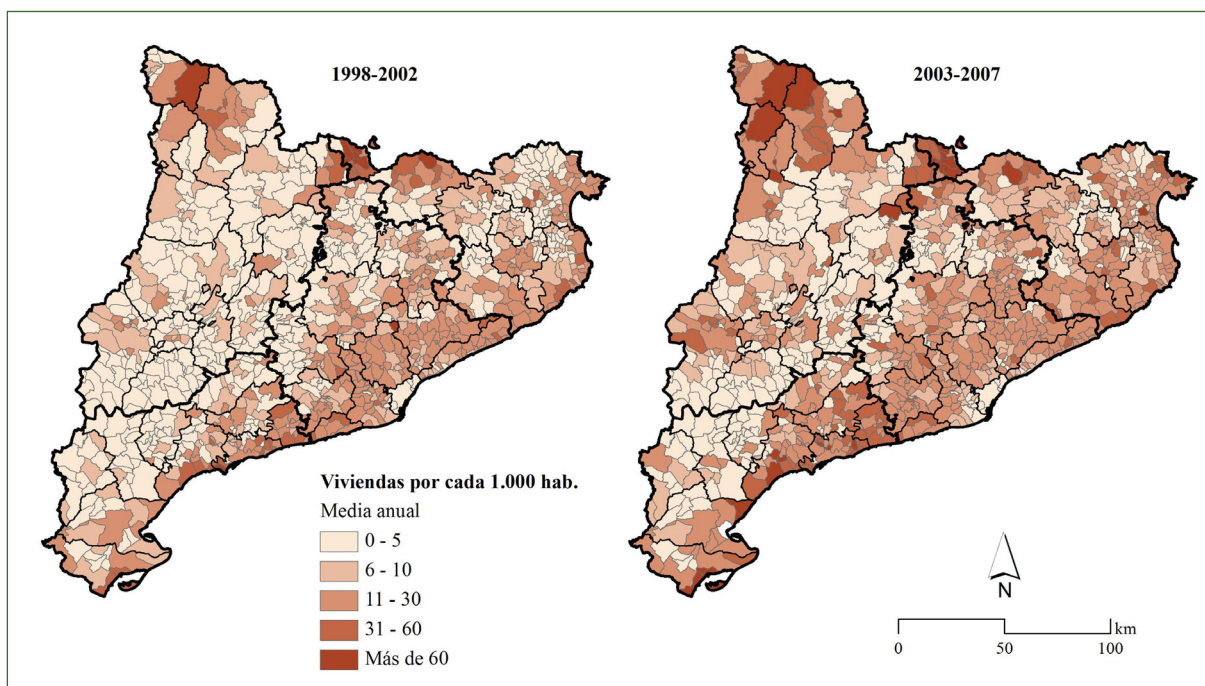


Figura 2. Viviendas nuevas construidas por cada mil habitantes en los municipios de Cataluña, entre 1998-2002 y 2003-2007.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

En el mismo periodo, se produjo en Cataluña un importante crecimiento demográfico fundamentado básicamente en la inmigración extranjera. No obstante, no puede entenderse la importante producción inmobiliaria únicamente a partir de la posible demanda de vivienda resultante del sensible aumento de la población. En este sentido, los autores que han estudiado este fenómeno coinciden en apuntar que el boom inmobiliario no sólo se explica por el aumento de la demanda de primera residencia, sino también por el cambio en la composición y necesidad de los hogares y en los patrones de organización familiar<sup>23</sup>, el incremento de demanda europea (segundas residencias, con estancias cada vez más prolongadas e incremento de demanda para primera vivienda) y, finalmente, por un sensible incremento de la

22 Pujadas y Prats, 2011; Bayona-i-Carrasco y Pujadas-i-Rúbies, 2014.

23 Donat, 2012.

demanda especulativa asociada a la percepción de la vivienda como una inversión segura y rentable<sup>24</sup>. De hecho, como apuntan Romero et al.<sup>25</sup>, las causas de la burbuja de precios e hiperproducción de vivienda responden a una combinación de factores económicos, sociales y políticos. Así, esta dinámica fue alimentada por un contexto ideológico y normativo urbanístico permisivo, combinado con una percepción positiva, a nivel social y de las administraciones locales, respecto al modelo económico basado en el ladrillo<sup>26</sup>.

### **Mercado de vivienda basado en la propiedad y la deuda**

Este auge de la construcción se ha producido en un contexto en el cual la propiedad ha sido el régimen de tenencia ampliamente mayoritario. De hecho, la cultura de vivienda en propiedad ya estaba fuertemente consolidada en España varias décadas antes. Como apuntan López y Rodríguez<sup>27</sup>, es conocida la promoción de la propiedad por parte del régimen franquista, así como la falta de política activa de alquiler de los primeros gobiernos democráticos<sup>28</sup>. Todo ello ha conducido a España a alcanzar el mayor peso relativo de vivienda en propiedad de Europa Occidental (cerca del 80% en 2012, según datos de Eurostat). Además, la reconversión de la vivienda de bien de uso a bien patrimonial, su preferente concepción como activo, como objeto de inversión financiero y como la inversión más segura y más rentable actuó de forma contundente<sup>29</sup>. A partir de la entrada de España en la UE y, especialmente, a partir de la década de los noventa del siglo XX, la movilidad global del capital financiero desregulado alimentó la mercantilización de la producción de la ciudad propia de la urbanización neoliberal<sup>30</sup>.

Las entidades financieras han sido el agente clave en el ciclo inmobiliario alcista. Han financiado la compra del suelo y construcción a promotores, así como la adquisición de la vivienda a los compradores. Por su parte, los tipos de interés especialmente bajos se han demostrado como otro motor de una progresiva financiarización de la economía y del sector inmobiliario en particular<sup>31</sup>. De hecho, como apuntan Fernández y Cruz<sup>32</sup>, a los factores demográficos, económicos, culturales y normativos que han impulsado la demanda de compra de viviendas, en España, es imprescindible apuntar al sector financiero como un impulsor clave de este fenómeno; evidentemente, bajo el paraguas de una normativa y políticas públicas que así

---

24 Bernardos, 2009; Fernández y Cruz, 2013; Rodríguez, 2009.

25 Romero et al., 2012.

26 Burriel, 2008 y 2011; Rullan, 2011.

27 López y Rodríguez, 2011; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010.

28 Naredo, 2010.

29 Gaja, 2013, p. 317.

30 Harvey, 2007.

31 Aalbers, 2009; Brenner, 2009; García, 2009; García-Montalvo, 2008; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010 y 2013; Pareja-Eastway y Sánchez-Martínez, 2011.

32 Fernández y Cruz, 2013.



lo han permitido. Así, la clara preferencia por la vivienda en propiedad en España<sup>33</sup> y las facilidades de crédito por parte de las entidades financieras<sup>34</sup> contribuyeron al creciente endeudamiento de las familias como vía dominante de acceso al mercado de la vivienda. Los efectos de ello se aprecian en la Figura 3, donde se detalla el incremento sostenido del número de hogares con cargas hipotecarias a partir de datos censales de 1991, 2001 y 2011<sup>35</sup>.

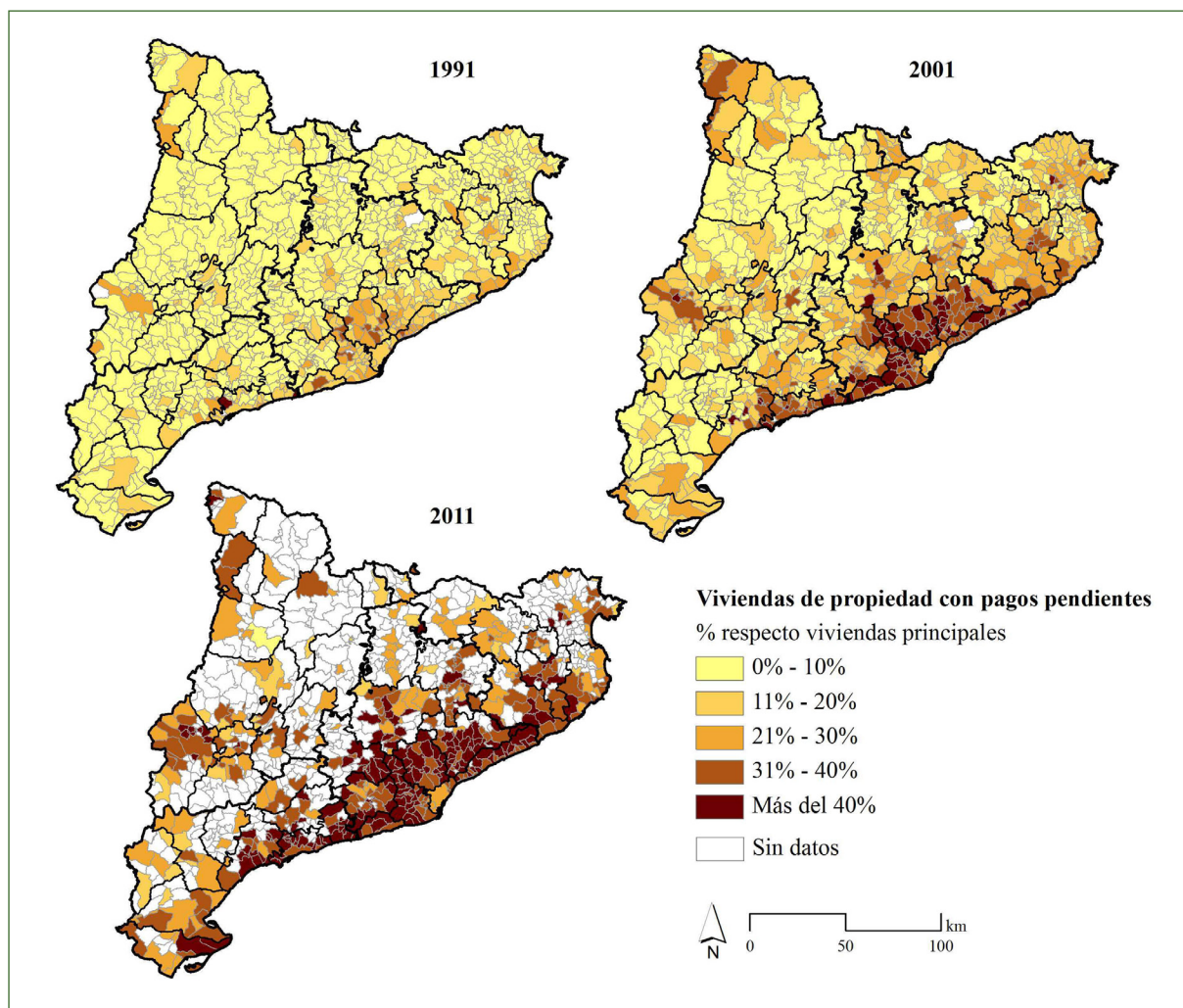


Figura 3. Viviendas principales de propiedad con pagos pendientes en Cataluña, 1991, 2001 y 2011.

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 1991, 2001 y 2011 (Instituto Nacional de Estadística).

En los mapas se aprecia de qué modo en 1991 el parque de viviendas en propiedad con pagos pendientes suponía poco más del 20% del total del parque construido en el municipio, excepto en las principales zonas urbanas, donde podía alcanzar el 30% del parque principal. Ya en 2001 la región metropolitana de Barcelona y los principales sistemas urbanos catalanes presentaban proporciones superiores al 30%

33 Naredo, 2009; Nel-lo, 2007.

34 García, 2009; Naredo y Montiel, 2011; Rodríguez, 2009.

35 Para el año 2011 sólo existen datos para municipios mayores de 1.000 habitantes.

y en algunos casos al 40% de viviendas hipotecadas. Por último, en 2011 el mapa muestra como gran parte de los municipios catalanes de más de 1.000 habitantes se superaba claramente el límite del 40% de viviendas con pagos pendientes. Además, como indica la Figura 4, no solamente se incrementa el número de hipotecas, sino también el importe medio de las mismas. Vemos, por tanto, como se generaliza el incremento de la exposición al crédito hipotecario en el conjunto de los municipios de Cataluña.

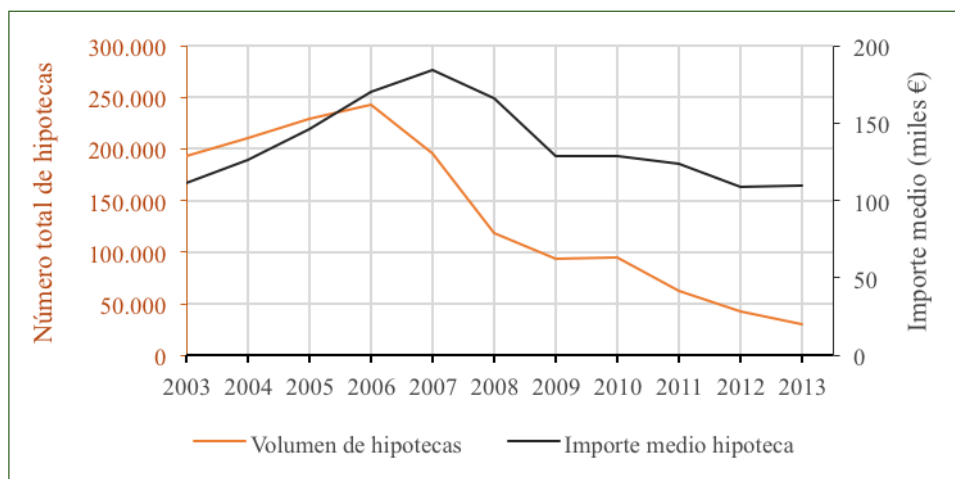


Figura 4. Evolución de hipotecas concedidas y sus importes medios en Cataluña, entre 2003 y 2013.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Estadística Hipotecaria, Instituto Nacional de Estadística.

Como se ha comentado, la Figura 4 muestra la evolución del volumen anual de hipotecas concedidas en Cataluña durante los años centrales del boom (2003-2007) y el brusco descenso posterior. Además del incremento de las nuevas hipotecas concedidas lo que resulta más significativo es el continuado crecimiento del importe medio de los nuevos créditos, alcanzando su máximo en 2007, justo antes del cambio de ciclo. En plena burbuja inmobiliaria, el incremento del período de amortización de los créditos hipotecarios, junto a sus bajos tipos de interés, permitió que pese a dispararse los precios el número de operaciones de compra-venta siguiera creciendo. Ello ilustra como las condiciones favorables de financiación han permitido un incremento sostenido de precios sin precedentes en España. Así, pese a que el importe medio de las hipotecas y, por consiguiente, el esfuerzo necesario de las familias para acceder a una vivienda se disparaba, el importe mensual del crédito resultante, mitigado por los factores mencionados, era usado como valor de referencia en la toma de decisión<sup>36</sup>. Así, a través del apoyo de unas políticas públicas que lo impulsaron y promocionaron el volumen de deuda privada –familias y empresas- se triplicó durante el período 1995-2007, según datos del Banco de España. El Observatorio Metropolitano de Madrid<sup>37</sup> situaba la alarma sobre lo sucedido en este período: “las cifras son mareantes, en 1994 el volumen total de los préstamos

36 Donat, 2014; Fernández y Cruz, 2013.

37 Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010, p. 190.

hipotecarios ascendía a 24.000 millones de euros corrientes. Trece años más tarde, en 2007, la cantidad ascendía a 300.000 millones de euros corrientes. Es decir, para el conjunto del periodo 1994-2007, las cifras de endeudamiento hipotecario se multiplicaron por doce. Si a la carga de la deuda se le añadía el estancamiento de las rentas salariales, se puede comprender fácilmente que los niveles de endeudamiento de una parte importante de la población hayan crecido por encima de los criterios técnicos de riesgo. Lo que en una situación de crisis se traduce en la actual bancarrota de multitud de economías domésticas”.

En estos años del boom cuando se agudizaron las características de un modelo inmobiliario y financiero que, con la llegada de la crisis y la proliferación de los desahucios, ha evidenciado más claramente sus dramáticas consecuencias. Por ello, en los siguientes puntos se analizará su desigual distribución territorial como un indicador ilustrativo de cómo la crisis inmobiliaria no ha afectado por igual a los diferentes municipios y barrios.

## **Los desahucios por ejecución hipotecaria como indicador del desarrollo geográfico desigual alimentado por la crisis inmobiliaria**

La burbuja alcista de precios, la sobreexposición y dependencia del crédito de las economías familiares y la profundización de la precariedad laboral y social han facilitado e impulsado la desposesión masiva de viviendas a través de ejecución hipotecaria a partir del estallido de la burbuja. Esta realidad, además, plantea dos situaciones paradójicas y manifiestamente injustas: en primer lugar, la extensión de los desahucios convive con un mercado inmobiliario hipertrofiado que ha generado una proliferación de viviendas vacías y, en segundo lugar, estos desahucios vía ejecución hipotecaria se están llevando a cabo por un sistema financiero que, de forma paralela, ha recibido una ingente cantidad de dinero público<sup>38</sup>. Es más, las entidades financieras que más desahucian son, precisamente, aquellas que han sido rescatadas y han concentrado las ayudas de dinero público.

Sin embargo, el problema de los desahucios no es un fenómeno nuevo surgido a partir de la crisis económica, tampoco lo es la legislación española que los ampara<sup>39</sup>. La novedad reside en el ingente volumen alcanzado y su crecimiento sostenido desde 2008. Según la Estadística Judicial del Consejo General del Poder Judicial se habría pasado de un total de 27.5251 lanzamientos recibidos en 2008 a 101.034 en 2012<sup>40</sup> (datos para el conjunto de España). No obstante, como apuntan Colau y Ale-

38 Según datos del Fondo Monetario Internacional (*IMF Country Report No. 13/244*), en el periodo 2009-2013 el total de ayudas públicas a la banca en España ha ascendido a cerca de 250 mil millones de euros, lo que supone aproximadamente el 25% del PIB. Esta cifra incluye las ayudas directas a la banca y la Sareb (inyecciones de capital por más de 80 mil millones de euros, más del 50% de los cuales provenientes del rescate europeo), las compras de activos (más de 60 mil millones) y los avales del Estado para la emisión de deuda de la banca (más de 100 mil millones).

39 Pérez, 2011.

40 Para más detalle, ver Cano y Etxezarreta, 2014.

many<sup>41</sup>, habría que tener en cuenta los importantes sesgos de la fuente utilizada, de modo que el volumen total podría ser mucho mayor; en este caso, Cataluña sería la primera Comunidad en volumen total de lanzamientos, por delante de la Comunidad Valenciana, Madrid y Andalucía.

### Primera paradoja de la crisis inmobiliaria española: proliferación de viviendas vacías y desahucios

El mercado español de la vivienda ha sido definido recurrentemente como paradójico<sup>42</sup>, ya que durante las últimas décadas se caracterizó por elevadas tasas de vacancia mientras se producía un incremento de los precios de la vivienda, cuestión que contraviene las reglas más básicas de la teoría económica. A partir de 2008, a esta paradoja se le añade otro factor agravante: el drama de los desahucios convive con un parque de vivienda hipertrofiado.

La hipertrofia del actual parque de vivienda en Cataluña se define a partir de dos fenómenos paralelos: por un lado, un importante parque de vivienda inacabada y, por otro, un aún más importante volumen de viviendas nuevas sin vender<sup>43</sup>.

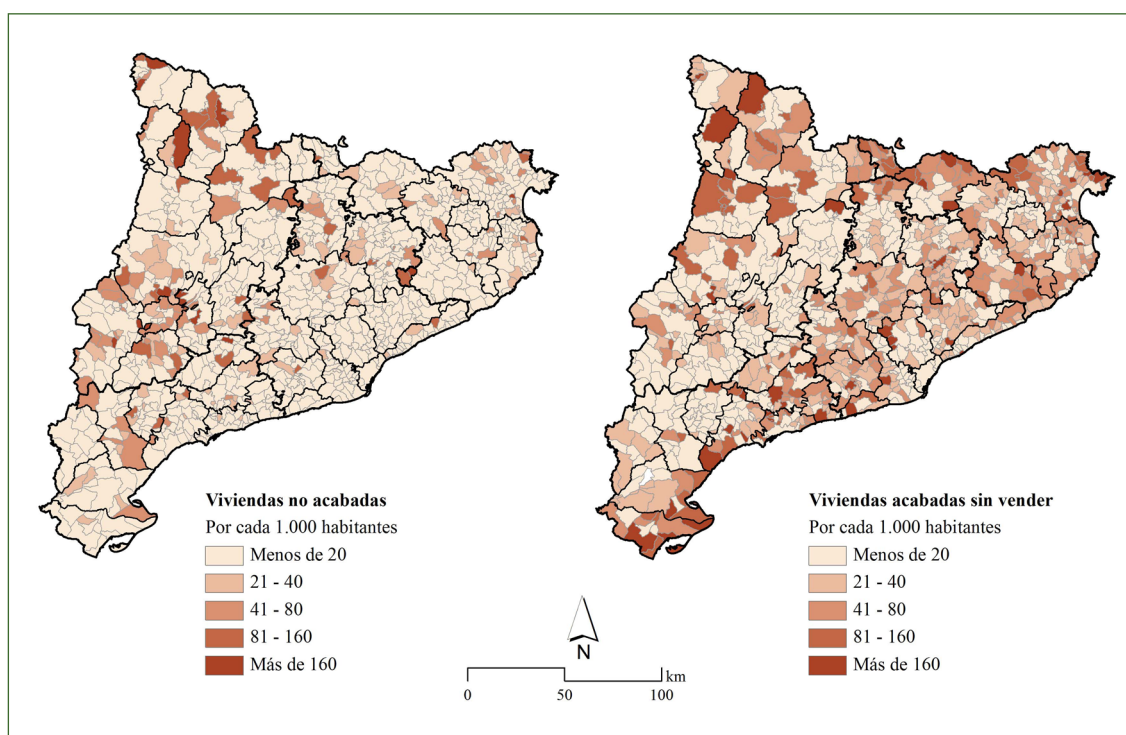


Figura 5. Viviendas inacabadas y viviendas acabadas sin vender, por cada 1.000 habitantes, en los municipios de Cataluña, en 2012.

41 Colau y Alemany, 2013.

42 Hoekstra y Vakili-Zad, 2009.

43 Se ha aproximado el volumen de viviendas sin terminar a nivel municipal en 2012 como la diferencia entre el total de viviendas iniciadas entre 2006 y 2012 y el total de acabadas durante el mismo periodo. Por otro lado, el parque de vivienda nueva sin vender se ha aproximado como el diferencial entre el total de viviendas terminadas y el total de viviendas de obra nueva vendidas también durante el periodo 2006-2012. Para mayor detalle consultar Gutiérrez y Delclòs (2015).



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Catalunya

La Figura 5 muestra la distribución territorial de dichas disfunciones. En el caso de la vivienda sin terminar, se observa como los municipios de menor dinamismo demográfico y de menor atractivo residencial y turístico son aquellos con un mayor parque en estas condiciones (es el caso de los territorios periféricos del sistema urbano de Lleida y Tarragona, a la vez que en algunas zonas del Prepirineo).

Por lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción que no han llegado a venderse, se observa una mayor dispersión territorial. En este caso, destacan, en primer lugar, los municipios próximos a las ciudades intermedias (Lleida, Tarragona, Girona) y los municipios más periféricos y de menor volumen demográfico de la región metropolitana de Barcelona. En segundo lugar, los municipios con unas ratios más elevadas de nueva vivienda no vendida son aquellas áreas más atractivas desde el punto de vista turístico: gran parte del Pirineo catalán, algunos municipios de la Costa Brava y gran parte de la Costa Dorada.

Todo ello desemboca en la primera paradoja de la crisis inmobiliaria: la convivencia de la huella territorial derivada de la hipertrofia inmobiliaria con la extensión de los desahucios. Para mayor detalle de la proliferación de los desahucios, la Figura 6 permite ilustrar, a partir de los datos obtenidos con la metodología descrita anteriormente, la desigual distribución de las ejecuciones hipotecarias en el territorio catalán.

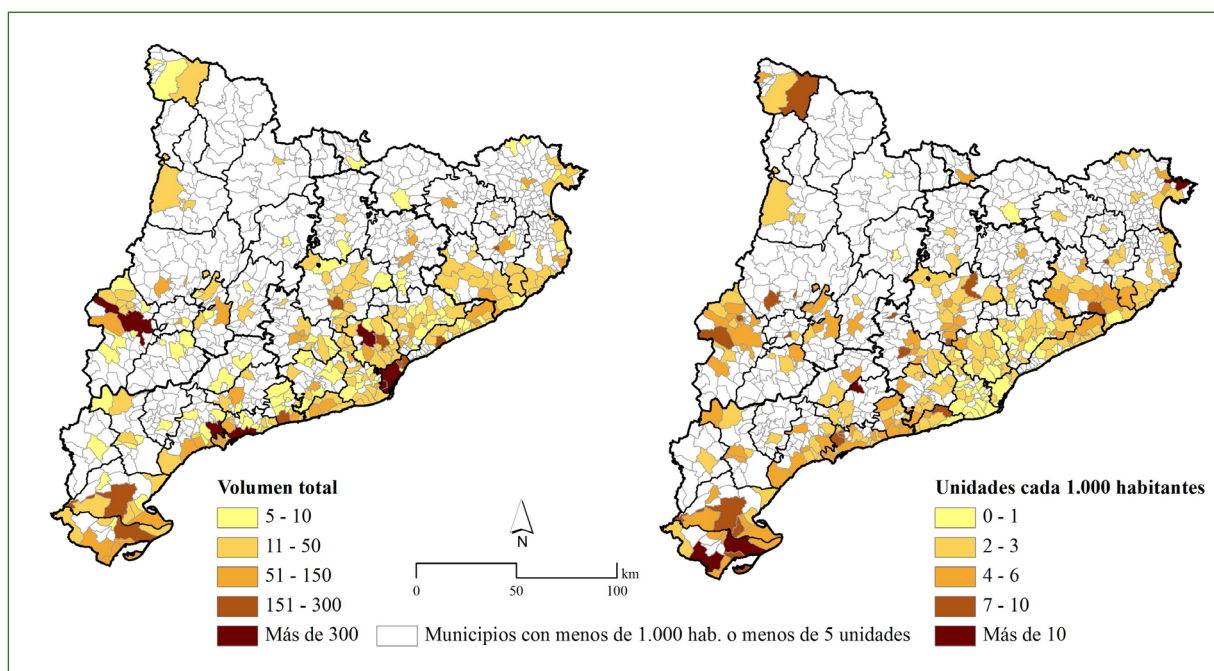


Figura 6. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca en Cataluña, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

En la figura se observa de qué modo, en términos absolutos, las viviendas de segunda mano propiedad de la banca se corresponden con las principales zonas urbanas: la conurbación barcelonesa, el sistema urbano de Terrassa-Sabadell, el de



Tarragona-Reus y el de Lleida. Además de los principales sistemas urbanos de Cataluña, destaca la concentración de viviendas propiedad de los bancos en las dos comarcas del Delta del Ebro.

Si se representan los datos en términos relativos (viviendas de segunda mano propiedad de la banca por 1.000 habitantes) las pautas territoriales se matizan y enriquecen. En lugar de concentrarse básicamente en los municipios más poblados, en este caso, los valores más elevados se corresponden esencialmente con municipios próximos a la costa, las ciudades medias y los municipios inmediatos a éstas, destacando especialmente los municipios del sur de Cataluña (comarcas de Montsià y Baix Ebre) y las capitales de comarca del interior de Cataluña. Éstos son, también, los territorios que concentraron producción de vivienda durante el periodo del boom<sup>44</sup>. De hecho, si tomamos como referencia el conjunto de municipios de Cataluña con más de 10.000 habitantes, los cinco municipios con la ratio más elevada de vivienda en manos de la banca son, por este orden, Amposta, Balaguer, Mollerussa, Tortosa y Salt (dos en el *Pla de Lleida* y dos en las *Terres de l'Ebre*). Mientras que Lleida es la ciudad mayor de 100.000 habitantes con la ratio más elevada.

### **La segunda paradoja de la crisis inmobiliaria española: los bancos rescatados, los que más desahucian**

Si anteriormente se ha constatado la paradoja definida por la existencia de un parque de vivienda sobredimensionado, con un creciente volumen de vivienda vacante, que ha convivido con el ascenso de los desahucios; en la naturaleza de las entidades financieras que los protagonizan encontramos la *segunda paradoja de la crisis inmobiliaria española*. Las entidades rescatadas con dinero público son las que más desahucian. Los resultados del trabajo arrojan unos datos concluyentes. Simplemente, la suma de las dos principales entidades rescatadas (Catalunya Caixa y Bankia) representa el 49,29% de todo este tipo de vivienda. Esto es, prácticamente tantas como la suma de las otras 15 entidades analizadas. Pero hay más: la cifra global de las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias en manos de entidades rescatadas es claramente superior al 50%, ya que, además del 3% de Nova Galicia, cabe añadir los activos provenientes de Unnim que se agregan ahora al BBVA o los de la CAM que se añaden al Banc Sabadell (por lo que no es posible un análisis del conjunto, aunque se estima superior al 60%). En el Cuadro 1 se detalla esta distribución de activos por entidades financieras

A la luz de los datos puede verificarse como el rescate bancario y la llamada gestión de la crisis, no solamente ha supuesto la socialización de las pérdidas de los negocios inmobiliarios de las cajas de ahorro y la conversión de la deuda privada en deuda pública, sino también la consolidación de los bancos, y especialmente los que han concentrado más ayudas públicas, en los nuevos grandes propietarios de

44 Gutiérrez y Delclòs, 2015.

vivienda. Viviendas que permanecen vacías a la espera de futuras nuevas rentabilidades. De hecho, según datos de marzo de 2016, hechos públicos por la Agencia Catalana de la Vivienda, las entidades financieras y la SAREB ya acumulan más de 46.000 viviendas vacías en propiedad (sumando las viviendas de obra nueva vacías sin vender y las viviendas adquiridas vía ejecución hipotecaria)<sup>45</sup>. La magnitud de la cifra es tal que supera ampliamente el total de vivienda de titularidad pública en Cataluña (poco más de 30.000 unidades)<sup>46</sup>. Esto plantea la necesidad de debatir sobre el papel que jugarán estas entidades en el nuevo ciclo potencial.

Entidad financiera	% del total	Entidad financiera	% del total
Bankia	27,1	IberCaja	1,9
Catalunya Caixa	22,2	BNP Paribas	1,3
Caixa Bank	15,6	CajaMar-CajaRural	1,0
BBVA	10,4	BMN	0,8
Banc Sabadell	4,5	Barclays	0,7
Banesto	4,0	Deustche Bank	0,6
Banco Popular	3,8	Kutxa Bank	0,5
Nova Galicia	3,0	Bankinter	0,3
Santander	2,5	<b>Total</b>	<b>100</b>

Cuadro 1. Proporción de viviendas de segunda mano propiedad de las principales entidades financieras.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

En la Figura 7 se muestra la distribución territorial de las viviendas en manos de las tres entidades rescatadas que permiten un análisis individualizado (Catalunya Caixa, Bankia y Nova Galicia). El mapa permite comprobar cómo estas viviendas tienen una mayor presencia relativa en la ciudad de Barcelona y los municipios del área metropolitana más próximos, pero también en el Garraf y el Penedès, el sistema urbano de Lleida y, una vez más, el Delta del Ebro. Es decir, aquellos territorios donde se han concentrado los mayores volúmenes en términos de desahucios por ejecución hipotecaria son, también, donde los bancos rescatados tienen un peso relativo superior.

45 Información extraída del registro de vivienda vacía de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Registro creado para la aplicación del impuesto a las viviendas vacías creado por la LEY 14/2015, del 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. DOGC nº6919, de 23 de julio de 2015. Recurrída por el Gobierno al Tribunal Constitucional por el Gobierno central en funciones el 22 de abril de 2016.

46 Datos extraídos del estudio de Bermúdez y Trilla (2014). Esta cifra incluye, 14.000 viviendas titularidad de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, 11.000 del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona y 3.000 del resto de patronatos municipales.

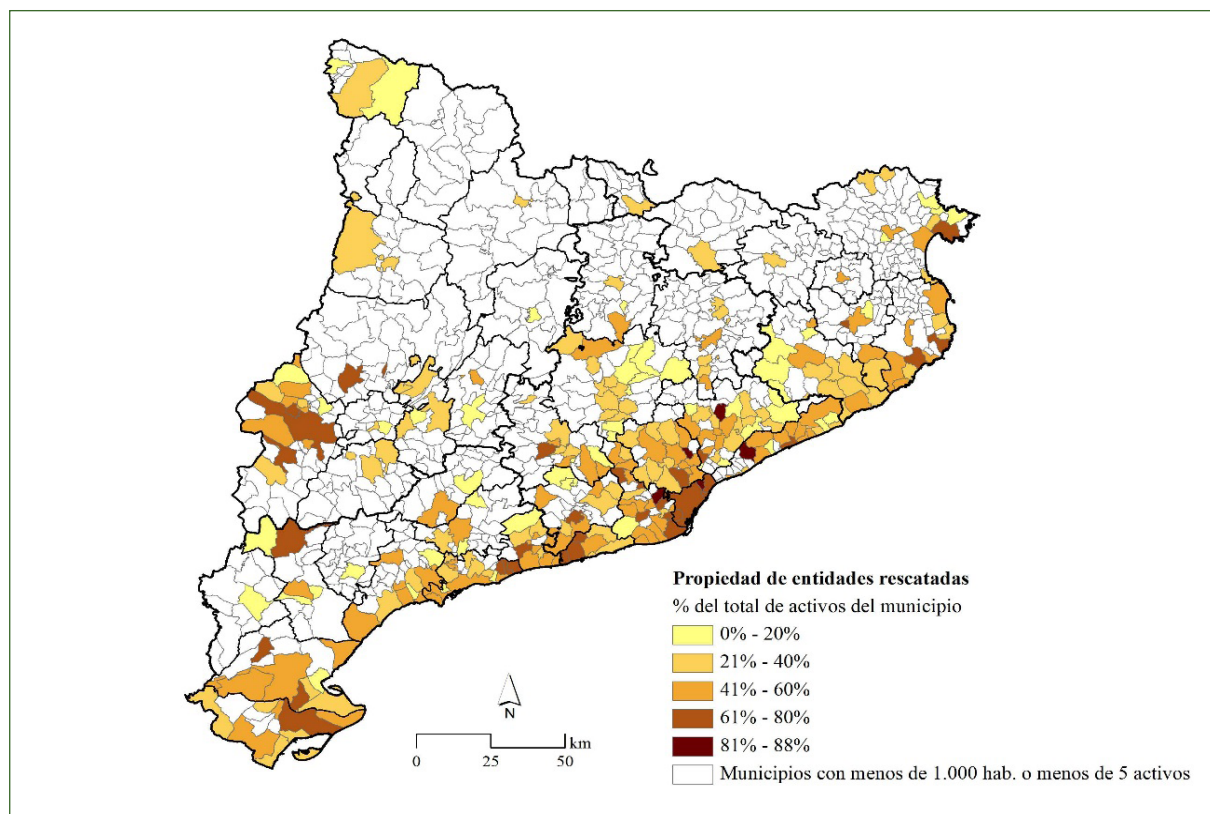


Figura 7. Proporción de viviendas de segunda mano propiedad de las principales entidades financieras rescatadas.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

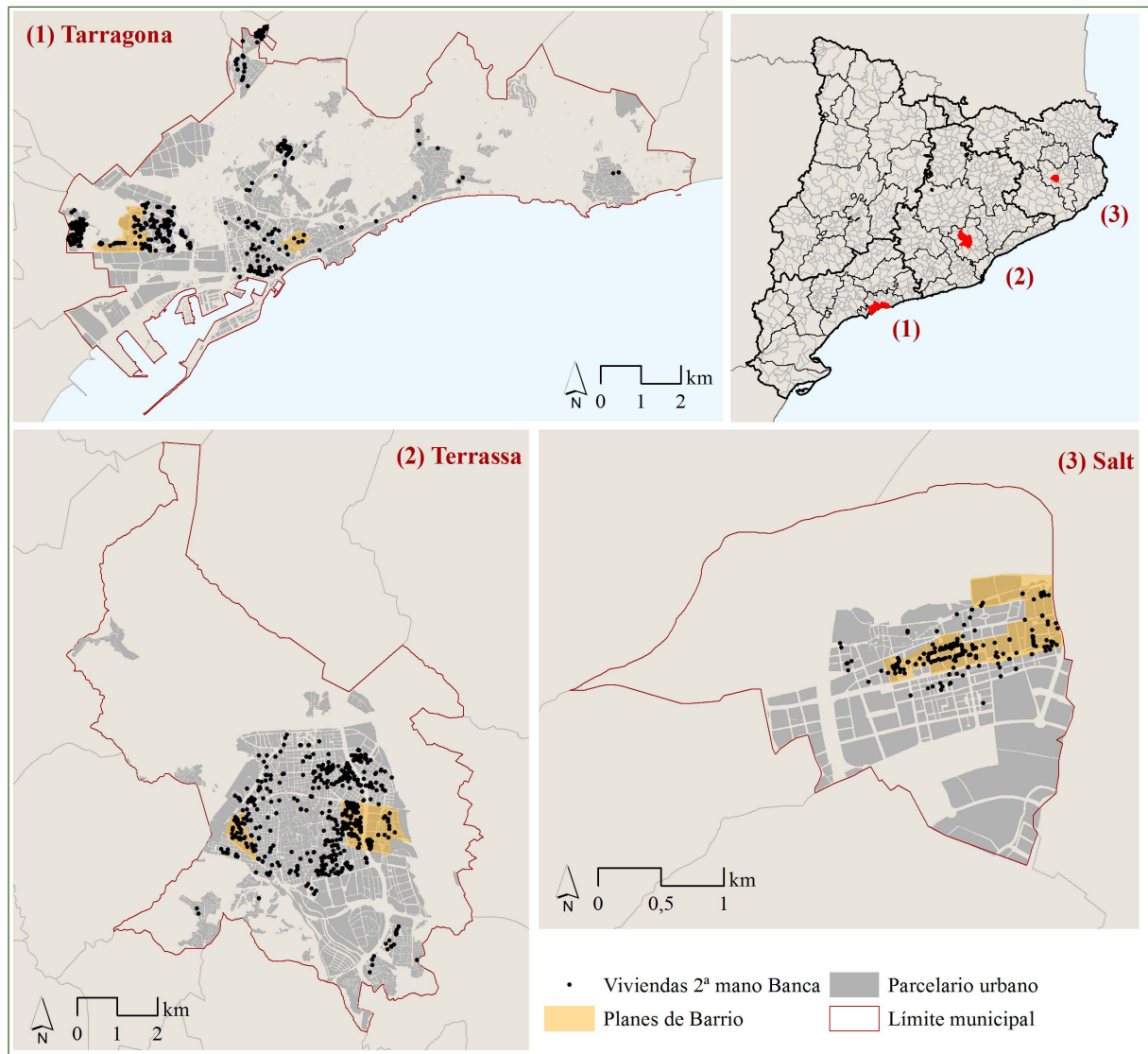
## Aproximación a la escala urbana: Tarragona, Terrassa y Salt como ejemplos

Las desigualdades clásicas entre barrios burgueses y barrios modestos se manifiestan perfectamente en la distribución espacial de los desahucios en las ciudades. Como veremos, éstos se han concentrado de forma clara en los barrios social y urbanísticamente más vulnerables. Ello aporta evidencias de cómo la crisis actual está conllevando una profundización de la desigualdad urbana y alimenta un proceso de dualización social<sup>47</sup>. En este punto se utilizan los casos de tres ciudades intermedias catalanas de índole muy diversa: Terrassa, Salt y Tarragona. Este último caso, es utilizado, además, para ilustrar el tipo de información que permite obtener la fuente de datos utilizada: una caracterización del parque de vivienda que están acumulando los bancos a través de ejecuciones hipotecarias.

<sup>47</sup> Para más detalle sobre los efectos de la crisis sobre la profundización de la desigualdad entre barrios consultar: Blanco et al. 2012 y Nel-lo y Jiménez, 2014

## Desahucios como indicador de la profundización de las desigualdades entre barrios

La Figura 8 muestra la localización de las viviendas en manos de la banca provenientes de ejecuciones hipotecarias en las tres ciudades. Los mapas ilustran signifi-



ficativos contrastes y la clara concentración en determinados barrios.

Figura 8. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca. Estudios de caso: Tarragona, Terrassa y Salt, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

En el municipio de Tarragona dichos inmuebles se encuentran en mayor medida en los barrios periféricos de la ciudad. Existe una elevada presencia de éstos en los barrios de Poniente (Bonavista, dónde la concentración es mayor, Torreforta y Campclar); destacan también la zona de polígonos de vivienda de los barrios de Sant Pere i Sant Pau y Sant Salvador en el norte de la ciudad. En un segundo térmi-

no, y con una concentración menor, se encuentra el Barri del Port, en la parte baja de la ciudad. Por el contrario, en los barrios centrales y de forma general en aquellos de renta más elevada (mitad oriental del municipio), la presencia de este tipo de activos es prácticamente nula.

En el caso de Terrassa la pauta de distribución de este tipo de activos es igualmente clara. En este caso se dibuja un círculo alrededor del centro, quedando éste prácticamente exento. Dicho cinturón se corresponde con los barrios social y urbanísticamente más sensibles. En especial, cabe destacar los barrios de Égara y Ca n'Anglada, situados a lo largo de la Riera de les Arenes y la Avenida del Vallès, en la vertiente oriental de la ciudad. Destacan dos barrios más: La Maurina, en el extremo oeste de la ciudad y Can Parellada, al sur, un barrio caracterizado por aislamiento físico y funcional respecto al resto de la ciudad.

Salt tiene un tamaño menor, pero el volumen total es muy significativo. Además su pauta de distribución es muy clara: tienden a concentrarse en proyectos de vivienda desarrollados entre los años sesenta y setenta situados al norte del Paseo dels Països Catalans, en el centro de Salt, aunque con una disposición periférica en relación conjunto urbano formado por Girona-Salt.

Un buen indicador de cómo los desahucios se han concentrado en las áreas más vulnerables es que varios de los barrios que se han definido anteriormente se corresponden con áreas urbanas beneficiarias de ayudas de regeneración urbana en el marco de la Ley de barrios<sup>48</sup> durante la última década. Los criterios de selección de los barrios beneficiarios de las ayudas financiadas por esta ley establecían que debían corresponderse con áreas que concentraran especiales déficits socioeconómicos, urbanísticos y medioambientales<sup>49</sup>. Es el caso de Campclar en Tarragona (Plan de barrios en el período 2005-2012), un polígono de viviendas de los años setenta que tradicionalmente ha acogido población de menor renta<sup>50</sup>. En Terrassa, en primer lugar, el conjunto formado por Ca n'Anglada, Montserrat, Torressana y Vilardell y, posteriormente, el barrio de La Maurina, acogieron también planes de este tipo (el primero en la convocatoria de 2004 y el segundo, a partir de 2008). Por último, el municipio de Salt fue beneficiario de un plan de estas características entre 2004 y 2009, plan que se concentró en la zona citada anteriormente (plan conocido como Salt 70). Además, en 2005 se inició un proyecto homólogo en el barrio de Santa Eugènia i Can Gibert del Pla (Girona), que se sitúa sin solución de continuidad en el límite oriental del anterior. Cabe destacar que en la descripción de dichos proyectos se hace referencia a problemas de la vivienda y urbanísticos (especialmente en aquellos barrios que surgen de la autoconstrucción de mitades de siglo XX), pero se plantea la problemática socioeconómica como el reto central de todos ellos<sup>51</sup>. No es

48 Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. DOGC nº 4151, 10.06.04.

49 Gutiérrez, 2014.

50 Roquer et al., 2013b.

51 Ajuntament de Terrassa, 2009; Ajuntament de Salt, 2010; Ajuntament de Girona; 2011; Ajuntament de Tarragona, 2012.



el objetivo de este estudio evaluar la efectividad de dichos planes de regeneración, pero la concentración de desahucios en los barrios beneficiarios de estos programas aporta indicios de la precarización de su situación socioeconómica.

Con el objetivo de contrastar en qué modo los desahucios han afligido a los barrios más vulnerables se muestra a continuación la distribución de las viviendas propiedad de los bancos en relación a la tasa de desempleo<sup>52</sup> en 2001, el porcentaje de población extranjera en 2011 y la proporción de población sin estudios, también en 2011.

En la Figura 9 se puede observar la correspondencia entre la localización estas viviendas y las tasas de desempleo en 2001 a nivel de secciones censales (último dato a nivel de sección censal accesible). Se observa como los desahucios se han tendido a concentrarse en los barrios donde tradicionalmente la tasa de desempleo se situaba por encima de la media de la ciudad.

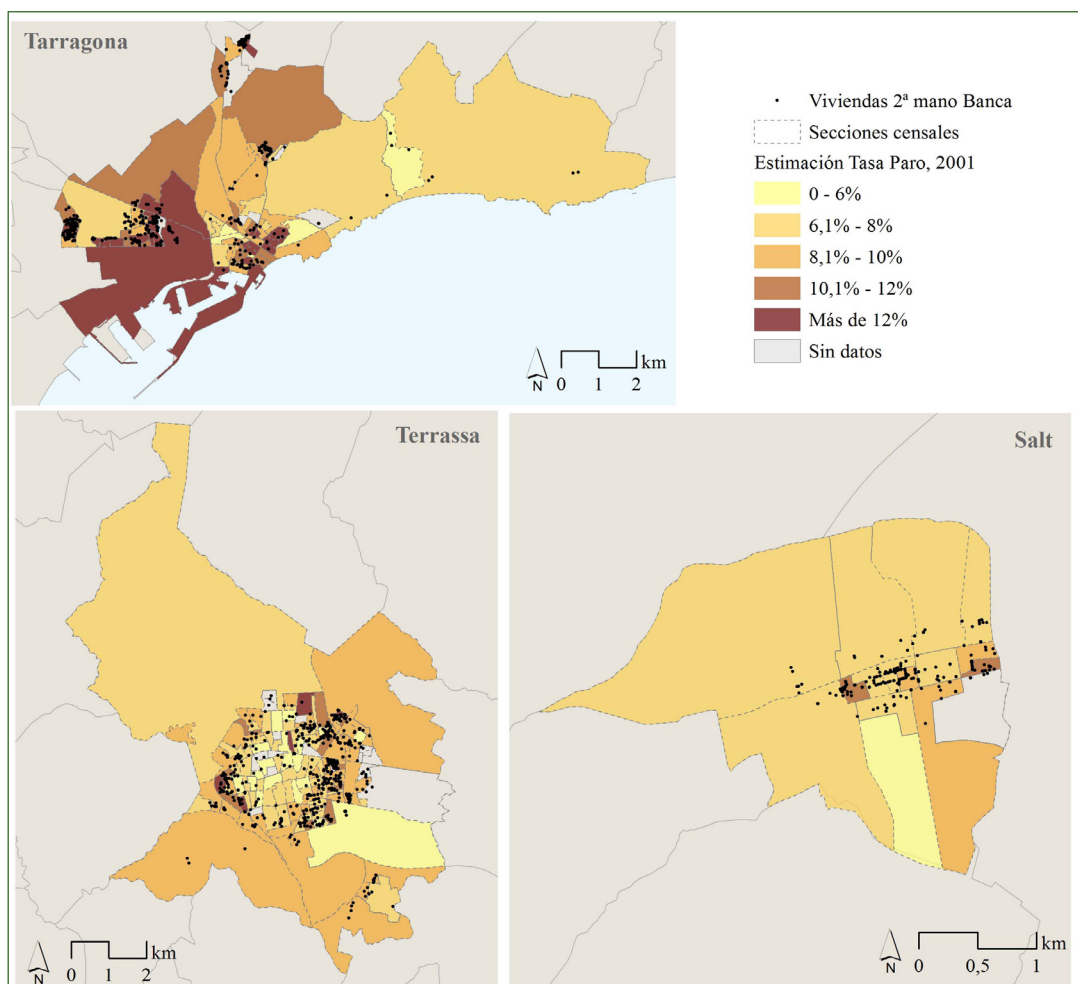


Figura 9. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca y estimación de la tasa de desempleo, 2001, a nivel de sección censal, en Tarragona, Terrassa y Salt.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña y el Censo de Población y Viviendas, Instituto Nacional de Estadística.

52 Se trata de una aproximación a la tasa de desempleo por secciones censales. Para ello se ha dividido el número de personas registradas sin empleo por el total de la población potencialmente activa.

También puede identificarse una importante correlación espacial entre los desahucios y los barrios con mayores proporciones de población extranjera (Figura 10)<sup>53</sup>. En este sentido la relación es mucho más estrecha que en el caso anterior. Este mapa muestra como los ciclos de pobreza y exclusión se retroalimentan en los barrios más vulnerables y con menor condición de habitabilidad y, que por razones del mercado inmobiliario, tienden a concentrar los colectivos de menor renta, entre ellos la población inmigrante<sup>54</sup>.

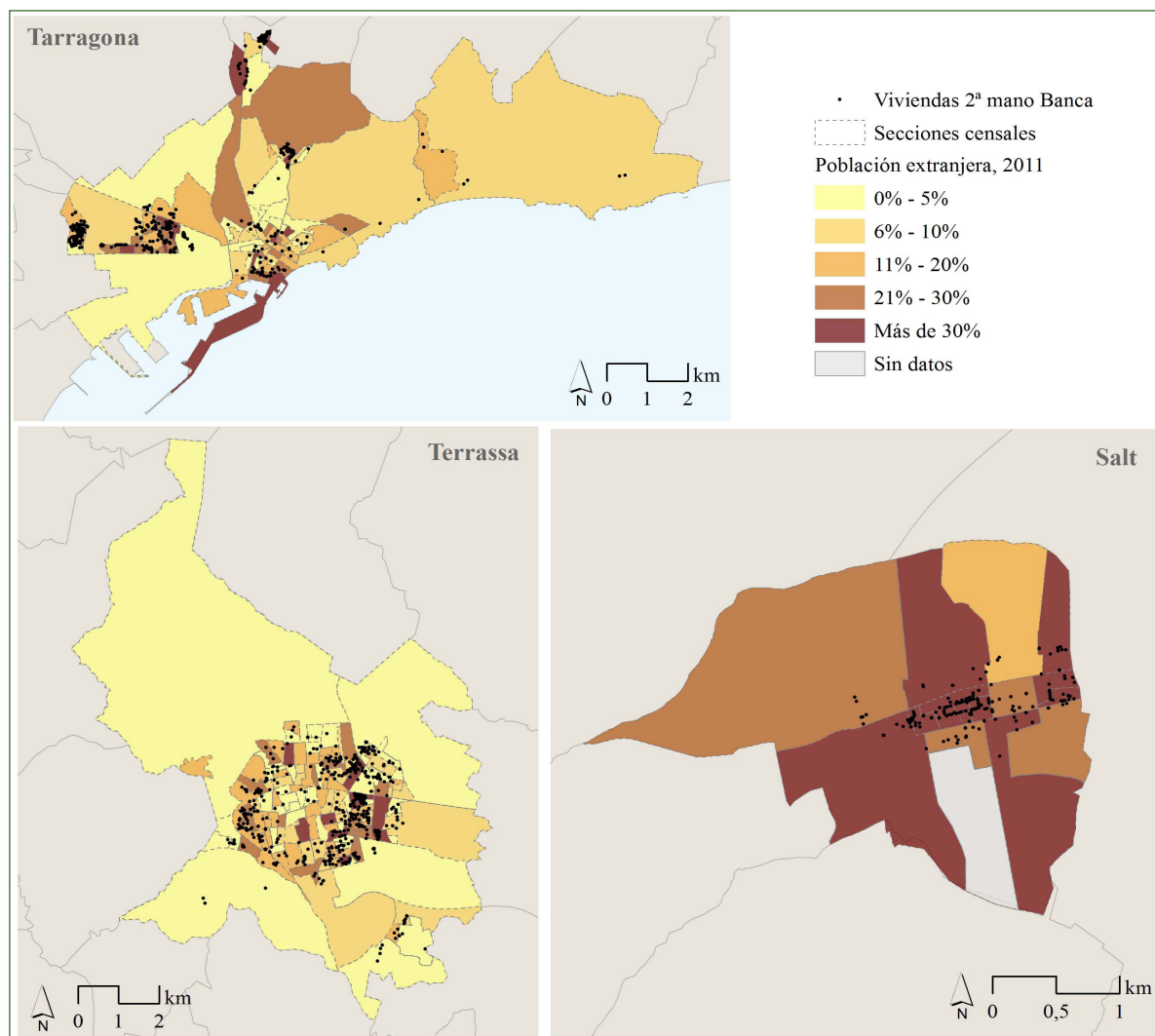


Figura 10. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca y proporción de población extranjera, 2011, a nivel de sección censal, en Tarragona, Terrassa y Salt.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña y el Censo de Población y Viviendas, Instituto Nacional de Estadística.

53 Para una análisis de la correlación espacial por secciones censales (a partir del cálculo de la versión local de la I de Moran) entre la concentración de población extranjera y las viviendas de segunda mano propiedad de la banca en Tarragona y Terrassa ver: Gutiérrez y Delclòs, 2016.

54 Bayona, 2007, Roquer et al., 2013a.

Por último, se corrobora lo explicado hasta este punto con el mapa de la Figura 11, en este caso mediante la identificación de las secciones con mayores índices de población sin estudios. De forma general y para los tres casos, gran parte de las zonas más afectadas presentan tasas de más del 10% (y en algunos casos del 15%) de personas sin estudios reglados concluidos. Esto permite indicar, una vez más, como la crisis hipotecaria está afectando especialmente aquellas zonas más vulnerables. Es decir, la desposesión de vivienda vía ejecución hipotecaria no ha afectado por igual a toda la sociedad, sino que ha tendido a golpear con mayor intensidad a las clases populares. De hecho, como ha sucedido en todas las crisis capitalistas, los procesos de desposesión se concentran en los grupos sociales y ámbitos territoriales más vulnerables. Ello ha alimentado la precarización y ha incrementado las desigualdades sociales y la polarización y fragmentación urbana.

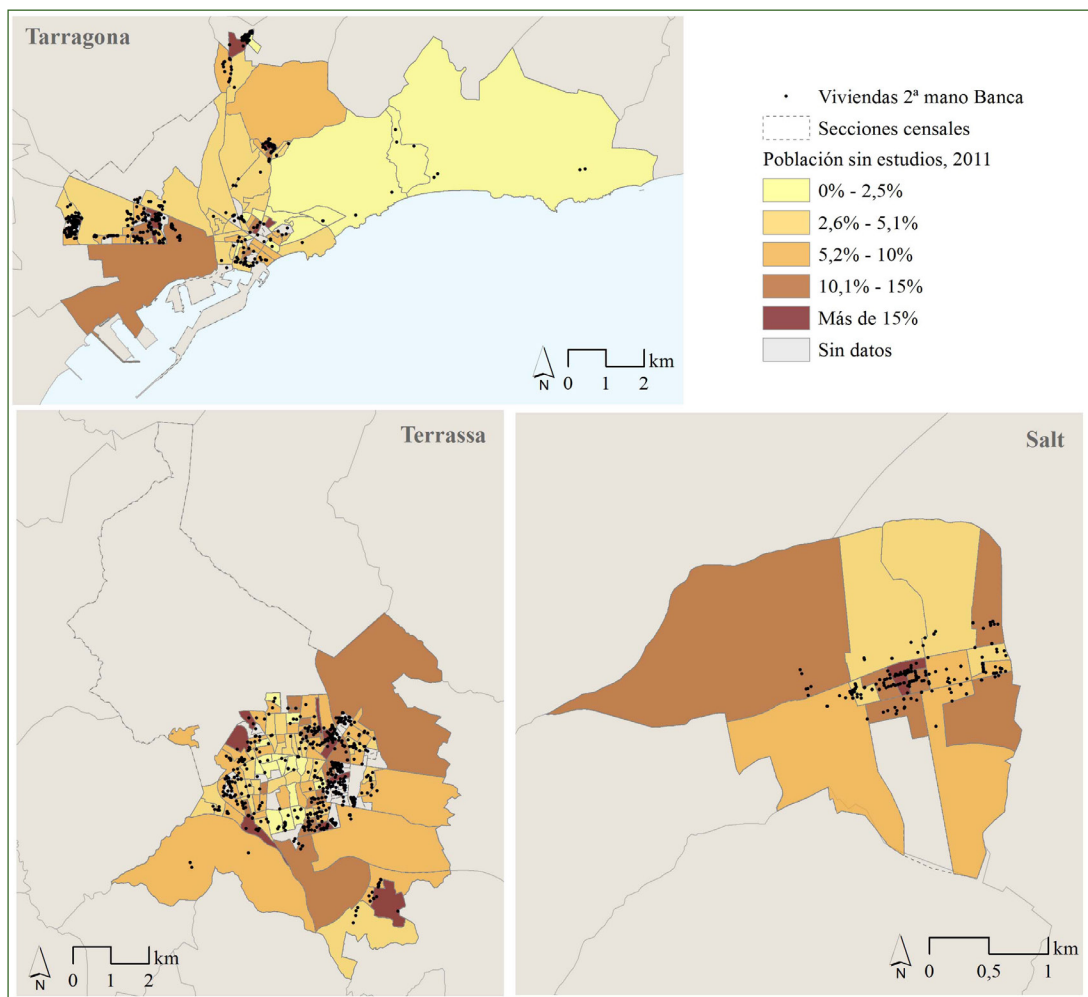


Figura 11. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca y proporción de población sin estudios, 2011, a nivel de sección censal, en Tarragona, Terrassa y Salt.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña y el Censo de Población y Viviendas, Instituto Nacional de Estadística.

## Caracterización de las viviendas de la banca a partir del caso de Tarragona

Una vez caracterizados los barrios en los que los desahucios por ejecución hipotecaria han tendido a concentrarse, se utilizarán los datos de la ciudad de Tarragona para mostrar el tipo de vivienda afectada. Como se ha comentado en el apartado metodológico, la fuente utilizada permite contar con datos referentes a la entidad financiera que actualmente retiene los inmuebles, la superficie de éstos, su antigüedad (en gran parte de los casos) y su precio de salida al mercado.

Así, en primer lugar, la Figura 12 muestra la distribución de las viviendas propiedades de los bancos según su propiedad actual. Se observa cómo en el caso de Tarragona, al igual que en el conjunto de Cataluña, Bankia es la entidad que posee la mayor parte de las viviendas que provienen de ejecuciones hipotecarias, con especial incidencia los barrios de Poniente, Sant Pere i Sant Pau y Sant Salvador. En el centro de la ciudad, por otro lado, existe una mayor diversidad de entidades. Es importante destacar como en aquellos barrios de renta más elevada (centro y mitad oriental del municipio), aunque con un volumen mucho menor, la proporción de viviendas de segunda mano de Bankia es considerablemente inferior. En otros términos, cuanto más vulnerable es el barrio, mayor presencia de Bankia. Lo que indica las prácticas depredadoras que utilizaron los bancos que finalmente han tenido que ser rescatados con dinero público, concentrando crédito hipotecario, y ahora desahucios, entre los colectivos más precarios.

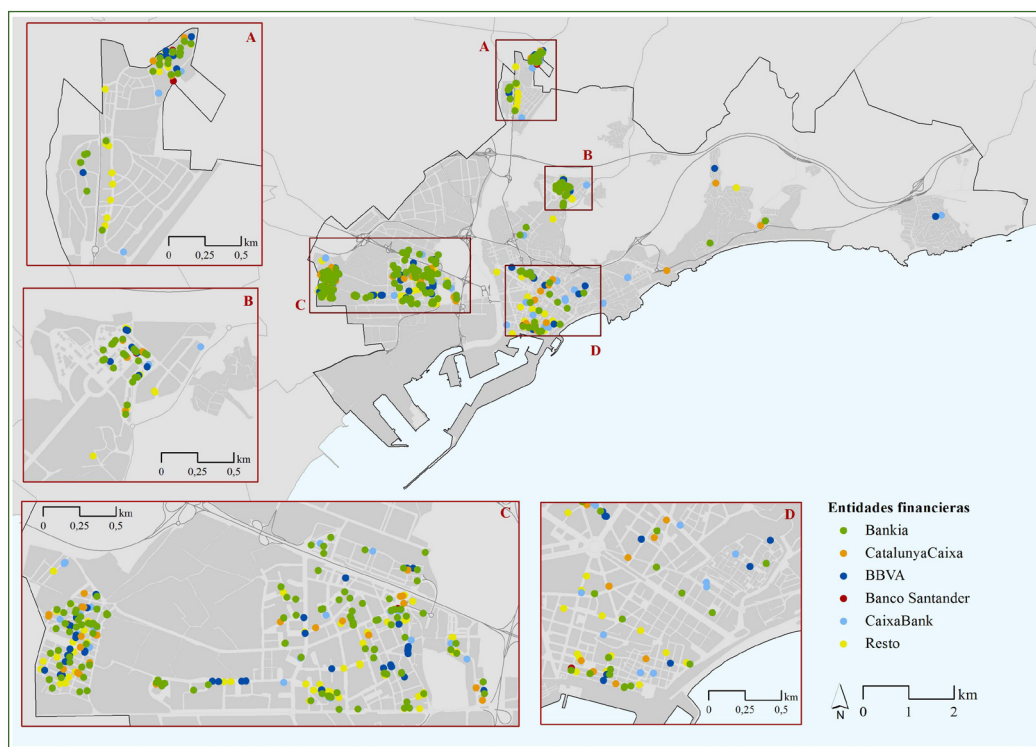


Figura 12. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca, según su propiedad, en Tarragona, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

En segundo lugar, aunque el intervalo con mayor número de viviendas es el comprendido entre los 76 y 100 m<sup>2</sup> (Figura 13), en los barrios más afectados por los desahucios el volumen de viviendas pequeñas o muy pequeñas (menos de 50 m<sup>2</sup>) es mucho más importante. Este es el caso de los bloques al norte de Sant Salvador, Sant Pere i Sant Pau y el barrio de Torreforta. En el casco antiguo de la ciudad, por razones obvias, las viviendas más pequeñas son las predominantes. De forma opuesta, las pocas viviendas ejecutadas que se localizan en las urbanizaciones extensivas al Levante de la ciudad cuentan, de forma general, con superficies mayores a los 125 m<sup>2</sup>.

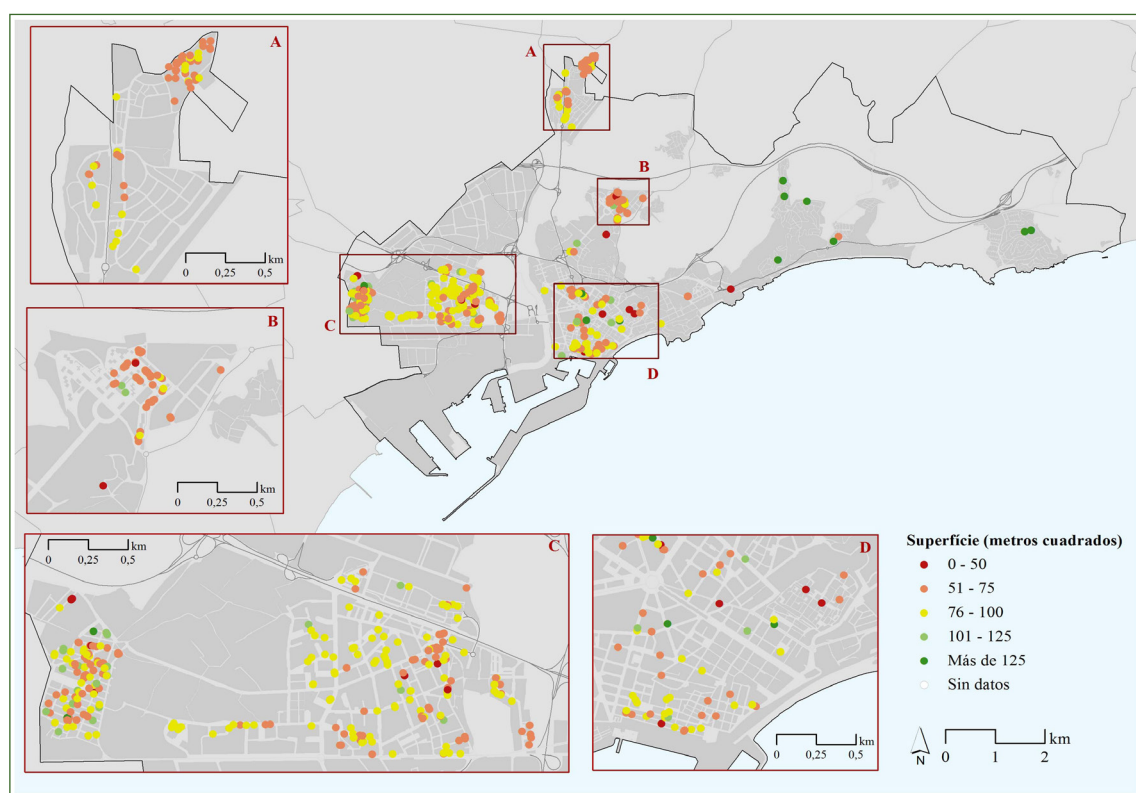


Figura 13. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca, según su superficie, en Tarragona, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

En tercer lugar, a pesar que la fuente utilizada no siempre presentara datos al respecto, la Figura 14 muestra la distribución de los activos analizados en función de su año de construcción. De promedio, las viviendas más afectadas por los desahucios en Tarragona se corresponden con aquellas construidas entre 1955 y 1985. Se corresponden, en gran medida con polígonos de vivienda social, especialmente en Campclar, Torreforta, San Salvador y San Pedro y San Pablo. Las viviendas más antiguas se corresponden con las del Barrio del Puerto y las del Casco Antiguo. El barrio de Bonavista, por otro lado, surgió a principios de los sesenta de forma paralela al desarrollo del complejo petroquímico de la zona.



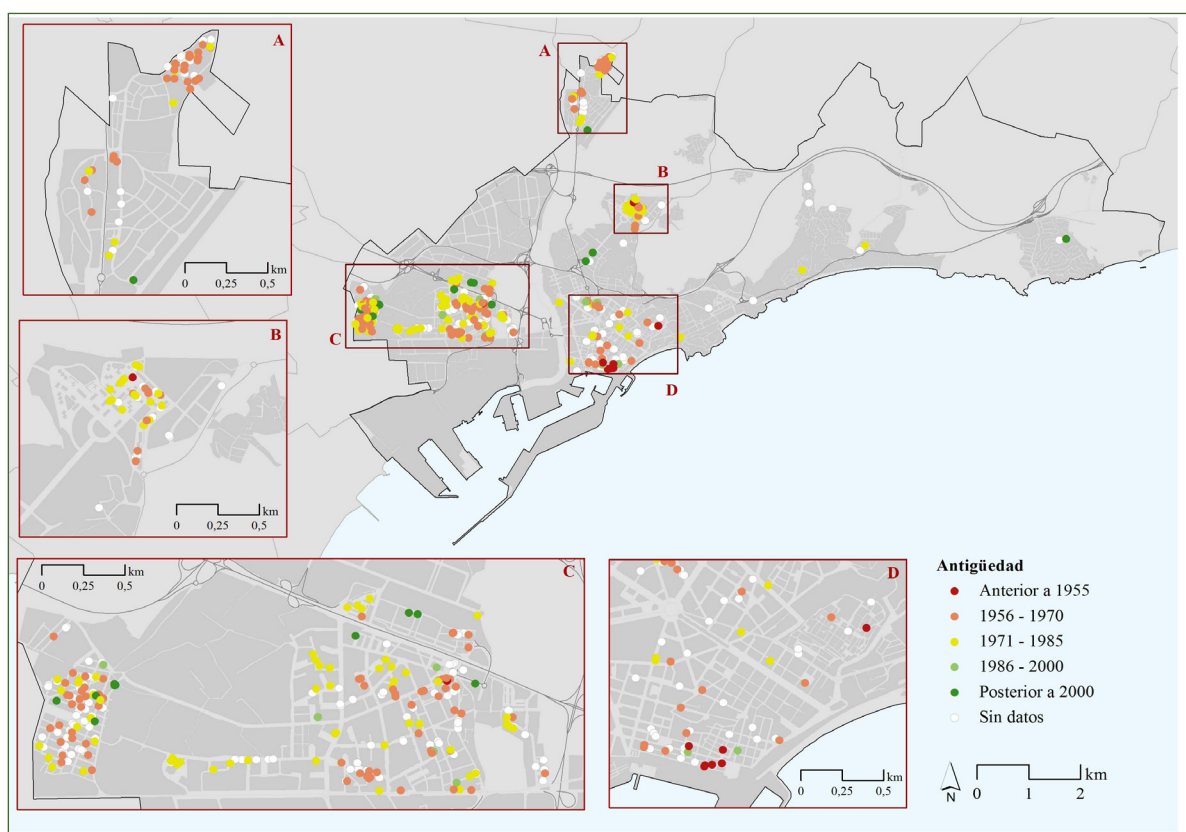


Figura 14. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca, según su antigüedad, en Tarragona, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

Por último, la Figura 15 muestra la distribución de las viviendas de segunda mano de la banca en función de su precio de salida al mercado (precio publicitado en web). El mapa reproduce las lógicas de los anteriores. Se observan claras diferencias de precios entre los barrios al este y al oeste de la ciudad. Se pueden identificar como en aquellas zonas más vulnerables y que han concentrado más desahucios se concentran las viviendas de menor precio de mercado (es donde tienen mayor peso las viviendas de menos de 50.000€).

En definitiva, la caracterización de la vivienda acumulada por la banca vía ejecuciones hipotecarias permite demostrar como los barrios que concentran más desahucios tienen una mayor presencia de viviendas de menor tamaño y precio que el resto y, además, éstas han acabado en mayor proporción en manos de bancos rescatados con dinero público.

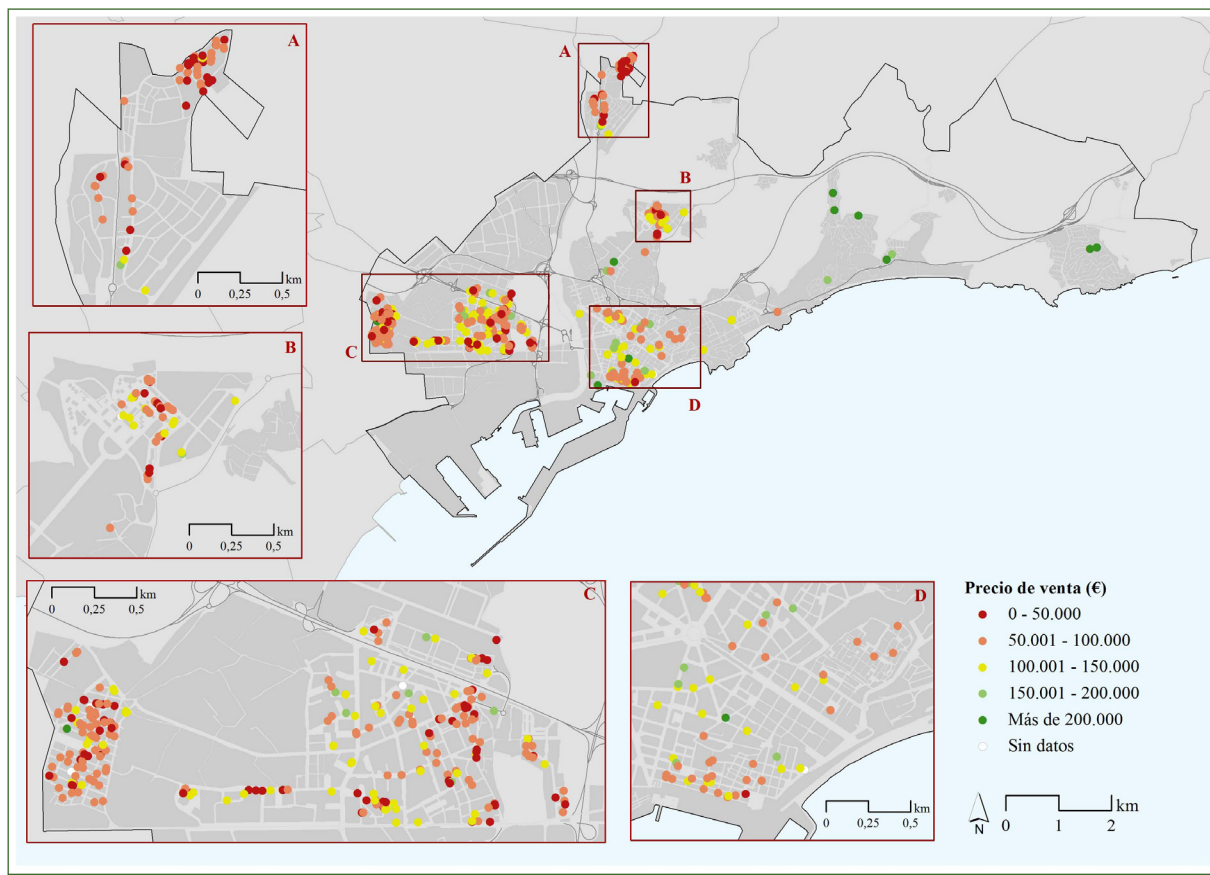


Figura 15. Viviendas de segunda mano propiedad de la banca, según su precio de venta, en Tarragona, 2014.

Fuente: elaboración propia a partir de los portales inmobiliarios de las 17 principales entidades financieras en Cataluña.

## Conclusiones

La proliferación de viviendas vacías y de promociones inmobiliarias inconclusas en las periferias urbanas forman ya parte del paisaje generado por la urbanización neoliberal y especulativa exacerbada durante los años del boom inmobiliario. Además de ello, la extensión de los desahucios es la manifestación más dramática entre las generadas por el modelo inmobiliario y financiero español, configurando la paradoja que su proliferación convive con el período de consolidación de un importante parque de viviendas vacías. Una buena parte de éstas se encuentran en manos de las mismas entidades financieras que protagonizan estos desahucios y que, a su vez, reciben ayudas con dinero público.

Esta masiva desposesión de vivienda a través de desahucios por ejecución hipotecaria no ha golpeado igual a todas las clases sociales, como tampoco lo ha hecho

por igual en todos los territorios. Múltiples autores<sup>55</sup> defienden que las crisis capitalistas derivan en procesos de desarrollo geográfico desigual. La crisis hipotecaria no es una excepción, sino que es una manifestación palmaria de ello. El análisis territorial de los desahucios a partir de las viviendas de segunda mano propiedad de las entidades financieras permite obtener una lectura de ello. Ilustra, también, como la crisis hipotecaria contribuye a la profundización de las dinámicas de exclusión social y refuerza los efectos de la segregación y desigualdad urbana. Los datos aportados en el trabajo muestran como los desahucios se han convertido en un fenómeno que resulta determinante para entender los desequilibrios sociales en las ciudades. Las tres ciudades utilizadas como caso de estudio han permitido ilustrar esta situación a partir de la evidente concentración de los desahucios en las áreas más desfavorecidas, lo que

Las encuestas y estudios cualitativos elaborados por la PAH<sup>56</sup> y el Observatorio DESC<sup>57</sup>, venían confirmando como los desahucios se habían concentrado especialmente en las familias con menor renta; esencialmente, aquellas más afectadas por el paro y, también, colectivos más vulnerables, como familias monoparentales o inmigrantes extracomunitarios. Ahora, el estudio aquí presentado aporta datos que permiten contrastar empíricamente como los desahucios por ejecución hipotecaria han tenido una distribución espacial clara: en los barrios más vulnerables, agudizando su precaria situación socioeconómica, y añadiendo más problemas a barrios que, tradicionalmente, ya han concentrados los principales retos socioeconómicos y déficits urbanísticos. De modo que todo ello contribuye a profundizar, no solamente la desigualdad social, sino también los contrastes entre barrios.

La caracterización de la vivienda que ha sido objeto de estos procesos judiciales permite ahondar en esta premisa. En el caso de Tarragona se ha podido observar que se trata de vivienda construida en los años 70 y 80, de tamaño pequeño y medio, concentrada en los polígonos de vivienda social y precio sensiblemente inferior a la media de la ciudad.

Otra consecuencia de este masivo proceso de desposesión de vivienda vía ejecución hipotecaria es la acumulación de propiedades en manos de los bancos. Éstos emergen ahora como nuevos grandes propietarios de vivienda, lo que les confiere una posición estratégica en futuros ciclos alcistas. Por ello, una interesante línea de investigación será analizar su papel en el mercado de la vivienda postcrisis, y el de otros actores relacionados, como la SAREB o los fondos buitres que ya han iniciado la compra de carteras inmobiliarias provenientes de los bancos.

Además de los resultados aquí expuestos, la propia validación de la propuesta metodológica desarrollada, en sí misma, representa una de las aportaciones significativas del trabajo. La falta de datos oficiales desagregados más allá de los partidos judiciales había imposibilitado una plasmación de estos datos sobre mapas a escala

55 Brenner y Theodore (2002), Harvey (2006), Hadjimichalis (2011), entre otros.

56 Colau y Alemany, 2013b.

57 Valiño, 2015.

urbana. Ahora, la recopilación de más de 12.000 registros ha permitido confeccionar una base que permite lecturas concluyentes en este sentido. Por ello, cabe apuntar que se ha podido comprobar cómo, pese a las limitaciones y condicionantes derivados del uso de una fuente indirecta y no oficial, los resultados finales alcanzados validan su utilidad. Además aportan una información clave que las fuentes judiciales no permiten, sin ser cruzadas posteriormente con datos catastrales, como es la caracterización de las viviendas objeto de desahucio.

En este sentido, se considera pertinente apuntar una reflexión final para el debate: los rápidos cambios socioeconómicos derivados de la crisis económica están poniendo de manifiesto la precariedad y las limitaciones de nuestro sistema estadístico para estudiarlas. Urge la accesibilidad a datos que permitan dimensionar y caracterizar el impacto de estos procesos de cambio, así como sus pautas territoriales. Sin embargo, la pobreza de las fuentes oficiales y/o directas limita las posibilidades de los estudios a escala inframunicipal. Ante esta situación, junto con la imprescindible reclamación de la información de calidad sobre temas socialmente tan relevantes como el aquí tratado, resulta también necesaria la innovación orientada a la búsqueda de fuentes de información alternativas. En estos casos resulta imprescindible el rigor metodológico en la confección de indicadores no convencionales y, sobre todo, la transparencia en la constatación de las limitaciones y condicionantes de las fuentes usadas. En este sentido, se estima que la aproximación a los desahucios por ejecución hipotecaria realizada a partir de los portales inmobiliarios vinculados a las entidades financieras representa un buen ejemplo en esta búsqueda de soluciones alternativas. Por lo que se entiende que este trabajo puede abrir la puerta a otras aproximaciones similares a partir de esta fuente.

## Bibliografía

AALBERS, M. The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, 2008, vol. 12, nº 2, p. 148-166.

AALBERS, M. Geographies of the financial crisis. *Area*, 2009, vol. 41 nº 1, p. 34-42.

AALBERS, M. The financialization of housing: A political economy approach. Londres y Nueva York: Routledge, 2016.

AJUNTAMENT DE GIRONA. *Informe d'avaluació final del projecte d'intervenció integral a Santa Eugènia i Can Gibert del Pla*, Girona, Ajuntament de Girona, 2011.

AJUNTAMENT DE SALT. *Informe d'avaluació final del projecte d'intervenció integral "Salt 70"*, Salt, Ajuntament de Salt, 2010.

AJUNTAMENT DE TARRAGONA. *Informe final. Pla Integral de Campclar*. Tarragona: Ajuntament de Tarragona, 2012.

AJUNTAMENT DE TERRASSA y FUNDACIÓ CIEM. *Informe final del Pla de Barris del Districte II de Terrassa 2005-2008*. Terrassa: Ajuntament de Terrassa, 2009.

ALBERTOS, J.M.; SÁNCHEZ, J.L. (coords). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, 2014.



ARREDONDO, R.; PALMA, M. D. L. O. Aproximación a la realidad de los desahucios. Perfil y características de las familias en proceso de desahucios en la ciudad de Málaga. *Alternativas: cuadernos de trabajo social*, 2013 (20), p.113-140.

BAYONA, J. La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 2007, vol. 11, nº 235.

BAYONA-I-CARRASCO, J.; PUJADAS-I-RÚBIES, I. Movilidad residencial y redistribución de la población metropolitana: los casos de Madrid y Barcelona. *Eure*, 2014, vol. 40, nº119, p. 261–287.

BERMÚDEZ, T., TRILLA, C. Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya. *Dossier Catalunya Social. Propostes des del Tercer Sector*, 2014, Nº 39.

BLANCO, I.; NEL-LO, O.; BRUGUÉ, J.; JIMÉNEZ, E. (coords). *Barris i crisi. Informe executiu. Barris desfavorits davant la crisi: segregació urbana, innovació social i capacitat cívica*. Bellaterra: UAB y IGOP, 2012.

BRENNER, N. *La economía de la turbulencia global*. Madrid: Akal, Cuestiones de Antagonismo, 2009.

BRENNER, N., THEODORE, N. Cities and the geography of 'actually existing neo-liberalisms'. *Antipode*, 2002, vol. 34, nº 3, p. 349-379.

BURRIEL, E. L. La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2008, vol. XII, nº 270 (64).

BURRIEL, E. Subversion of land-use plans and the housing bubble in Spain. *Urban Research & Practice*, 2011, vol. 4, nº 3, p. 232-249.

BURRIEL, E. El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. En ALBERTOS, J.M.; SÁNCHEZ, J.L. (coords). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, 2014.

CANO, G.; ETXEZARRETA, A. La crisis de los desahucios en España. *Revista de economía crítica*, vol. 17, 2014, p. 44-57.

CANO, G.; ETXEZARRETA, A.; DOL, K.; HOEKSTRA, J. From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries. *Housing Studies*, 2013, vol. 28, nº8, p. 1197–1217.

COLAU, A.; ALEMANY, A. *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, Cuadrilátero Libros, 2012.

COLAU, A.; ALEMANY, A. *¡Sí se puede! Crónica de una pequeña gran victoria*. Barcelona: Destino, 2013.

COLAU, A.; ALEMANY, A. *2007-2012: Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. Plataforma de Afectados por la Hipoteca, 2013, Disponible online <<http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUCIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMANY1.pdf>>

COQ-HUELVA, D. Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain. *Antipode*, vol. 45, nº 5, 2013, p. 1213–1231.



DONAT, C. La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 2012, vol. 174, p. 689-706.

DONAT, C. *L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral dirigida por Oriol Nel·lo i Colom. Bellaterra: Universidad Autónoma de Barcelona, 2014.

ETXEZARRETA, A.; HOEKSTRA, J.; DOL, K.; CANO, G. De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias. *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, 2012, vol. 174, p. 597-617.

FERNÁNDEZ DURÁN, R. *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona: Virus editorial, 2006.

FERNÁNDEZ, A.; CRUZ, E. Territorio y actividad constructora: del "tsunami" a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, vol. 56, 2006, p.79-110.

FERNÁNDEZ, A.; CRUZ, E. Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Eure*, 2013, vol. 116, p. 5-37.

GAJA, F. El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2008, vol. XII, n. 270 (66).

GAJA, F. Paisajes después del tsunami urbanizador del litoral mediterráneo español. El final del ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2007. En CHACÓN, R.M.; RASTELLI, V. (eds.). *Educación para el desarrollo sostenible. Experiencias iberoamericanas*. Caracas: Editorial Equinoccio, Universidad Simón Bolívar, 2010, p. 227-244.

GAJA, F. Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero. En OSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (ed.). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de sueños, 2013, p. 313-354.

GARCÍA, J. Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera. Lecciones a partir de la recesión de 2008-2009. *Papeles de Economía Española*, 2009, vol. 122, p. 66-85.

GARCÍA, M. The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2010, vol. 34, nº 4, p. 967-980.

GARCÍA-MONTALVO, J. *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado*. Barcelona: Antoni Bosch Editor, 2008.

GOTHAM, K. F. Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2009, Vol. 32, nº 2, p. 355-371.

GUTIÉRREZ, A. Incidencia de la participación en las políticas de regeneración urbana en Cataluña: actores, ciudadanía y desigual poder local. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, 2014, nº 493(09).

GUTIÉRREZ, A., DELCLÒS, X. ¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña. *Cuadernos Geográficos*, 2015, vol. 54, nº 1, p.1-24.

GUTIÉRREZ, A., DELCLÒS, X. The uneven distribution of evictions as new evidence of urban inequality: A spatial analysis approach in two Catalan cities. *Cities*, 2016, Vol. 58, p. 101-108.

GUTIÉRREZ, A., MIRAVET D. Estacionalidad turística y dinámicas metropolitanas: un análisis a partir de la movilidad en transporte público en el Camp de Tarragona. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2016, vol. 65, p. 65-89.

HADJIMICHALIS, C. Uneven geographical development and socio-spatial justice and solidarity: European regions after the 2009 financial crisis. *European Urban and Regional Studies*, 2011, vol. 18, nº 3, p. 254-274.

HARVEY, D. *The New Imperialism*. Oxford: Oxford University Press, 2003.

HARVEY, D. *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. London and New York: Verso, 2006.

HOEKSTRA, J., VAKILI-ZAD, C. High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2011, vol. 102 nº 1, p. 55-71.

LEFEBVRE, H. *La production de l'espace*. París: Editions Anthropos, 1974.

LÓPEZ, I.; RODRÍGUEZ, E. Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010), *Revista de Economía Crítica*, 2011, nº 12.

MARTÍNEZ, C. La depreciación del inmueble en la ejecución hipotecaria: tensiones entre acreedor y deudor y las últimas reformas legales. *InDret*, 2014, nº 2.

MÉNDEZ, R., ABAD, L., PLAZA, J. *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*. Madrid: Fundación 1º de Mayo, Colección Estudios, nº 84, 2014.

MÉNDEZ, R., PLAZA, J. Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2016, Nº 71, p. 99-127.

NAREDO, J. M. La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias. *Revista de Economía Crítica*, 2009, nº 7, p. 313-340.

NAREDO, J. M., MONTIEL, A. *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria, 2011.

NEL·LO, O. La tercera fase del proceso de metropolitanización en España. En ASOCIACIÓN DE GEÓGRAFOS ESPAÑOLES. *Los procesos urbanos postfordistas. Actas del VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos Españoles, 2007, p. 19-31.

NEL·LO, O., JIMÉNEZ, E. (coords). *Segregació urbana i innovació social. Evolució de la segregació urbana a Catalunya 2001-2012. Volum 1. Presentació i resultats preliminars*. Bellaterra: UAB y IGOP, 2014.

NOVOA, A. M., BOSCH, J., DÍAZ, F., MALMUSI, D., DARNELL, M., TRILLA, C. El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. *Gaceta Sanitaria*, 2014, nº 28, p. 44-50.

OBESO, I. Análisis geográfico de los desahucios en España. *Ería*, 2014, Nº 95, p. 327-342.

OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (ed.). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños, 2010.

OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (ed.). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de sueños, 2013.

OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID. Competitividad territorial y circuito secundario de acumulación, en OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (ed.). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de sueños, 2013, p. 313-354.

PAREJA-EASTAWAY, M.; SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M. T. El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 2011, nº 167: 53-70.

PÉREZ, M. J. La realización del valor de los bienes en los procesos de ejecución y su problemática en el derecho español: reflexiones a propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de diciembre de 2010. *Diario La Ley*, 2011, nº 7590.

PUJADAS, I., PRATS, P. Migraciones interiores y dispersión residencial de las ciudades medias en Cataluña (1992-2008). En PUJADAS, I. et al. (eds.): *Población y espacios urbanos. XII Congreso de Población Española*. Barcelona: Universitat de Barcelona y Grupo de Población de la Asociación de Geógrafos Españoles, 2011, p. 197-216.

RODRÍGUEZ, J. La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos. *Papeles de Economía Española*, 2009, nº122.

ROLNIK, R. Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, Vol. 37, Nº 3, p. 1058-1066.

ROMANOS, E., Evictions, Petitions and Escraches: Contentious Housing in Austerity Spain. *Social Movement Studies*, 2014, vol. 13, nº 2, p. 296-302.

ROMERO, J. Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Cuadernos Geográficos*, nº 47, 2010, p.17-46.

ROMERO, J.; JIMÉNEZ, F.; VILLORIA, M. (Un)sustainable territories: causes of the speculative bubble in Spain (1996-2010) and its territorial, environmental, and sociopolitical consequences. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2012, vol. 30, p. 467-486.

ROQUER, S.; ALBERICH J.; MURO J.I. (2013). Segregación residencial de la población extranjera en ciudades medias de la Cataluña no metropolitana. En VALENZUELA, M. (ed.). *Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el boom inmobiliario y la crisis económica*. Madrid: Real Sociedad Geográfica, p. 335-385.

ROQUER, S., GUTIÉRREZ, A., MURO, J. I., ALBERICH, J. La regeneración integral de barrios en Cataluña mediante la “Llei de Barris”: análisis comparado y valoración de los casos de “La Mariola” (Lleida) y Campclar (Tarragona). *Polígonos. Revista de Geografía*, 2013, nº 25, p. 277-309.

RULLAN, O. La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 2011, vol. XLIII, nº 168, p. 279-297.

RULLAN, O. Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad. En GONZÁLEZ, A.V., MARCO, J.A. (eds.). *Geografía, retos ambientales y territoriales*. Alicante: Universidad de Alicante, 2012, p. 165-209.

VALIÑO, V. (Coord.). *Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants*. Barcelona: Observatorio DESC y Plataforma de Afectados por la Hipoteca, 2015.

VIVES-MIRÓ, S.; GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. y RULLAN, O. Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca). *Die Erde. Journal of the Geographical Society of Berlin*, 2015, Vol. 146, Nº 2-3, 113-126.

VIVES, S., RULLAN, O. La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal Española. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2014, nº 65, p. 387-408.

© Copyright: Aaron Gutiérrez, Xavier Delclòs, 2017

© Copyright *Scripta Nova*, 2017.

Ficha bibliográfica:

GUTIÉRREZ, Aaron; DELCLÒS, Xavier. Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de marzo de 2017, vol. XXI, nº 557. <<http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/557>>.

ISSN: 1138-9788.