
ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA CRISIS HIPOTECARIA: LA DISTRIBUCIÓN DESIGUAL A DIFERENTES ESCALAS

Eduard Sala

Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona, Catalunya
eduard.salab@e-campus.uab.cat

Recibido: 7 de septiembre de 2018; Devuelto para correcciones: 24 de octubre de 2018; Aceptado: 26 de octubre de 2018

Análisis geográfico de la crisis hipotecaria: la distribución desigual a diferentes escalas (Resumen)

La crisis hipotecaria en España ha destacado por el impacto en amplias capas de la población y por su distribución espacial desigual. El estudio describe esta distribución a escala nacional a partir de los datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística y el Consejo General del Poder Judicial de hipotecas constituidas, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos por provincias; y analiza sus impactos a escala de la ciudad con una base de datos novedosa proveniente de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Barcelona entre 2015-2018, junto con un seguimiento de las alertas de lanzamientos publicadas en su cuenta de Twitter y datos socio-espaciales del Ayuntamiento de Barcelona. Los resultados permiten observar una distribución dispar de la crisis hipotecaria, tanto a nivel nacional como local. El estudio abarca datos territoriales de la primera década post-crisis a nivel estatal y provincial, así como específicos de la ciudad de Barcelona.

Palabras clave: crisis hipotecaria, desahucios, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Barcelona, España.

Geographical analysis of the mortgage crisis: the uneven distribution at different scales (Abstract)

The mortgage crisis in Spain has had an impact on broad layers of the population and is characterized by an uneven territorial distribution. The study describes this distribution on a national scale based on data obtained by the National Statistics Institute and the General Council of the Judiciary of constituted mortgages, foreclosures and evictions by provinces; and analyzes the impact at the city level based between 2015-2018, monitoring of eviction alerts posted on the Platform's Twitter account, and socio-spatial data of the Barcelona City Council. The results show a disparate distribution of the mortgage crisis, nationally and locally. The study includes territorial data of the first post-crisis decade at the state and provincial levels, as well as specifically for the city of Barcelona.

Keywords: mortgage crisis, evictions, Platform of People Affected by Mortgages, Barcelona, Spain.

El aumento progresivo en la concesión de hipotecas durante el periodo previo a la crisis económica del 2008-2014 conllevó un sobreendeudamiento de la población, fomentado por el sistema financiero y por una política pública de propiedad y de construcción, con escaso parque de alquiler público. Al estallar la crisis en 2008 y aumentar el paro ello derivó en España, no sólo en una considerable disminución de la concesión de hipotecas, sino también en un período de expulsión de las familias a causa de los impagos de las cuotas hipotecarias¹, al amparo de un marco legal de protección a la banca frente al impago de hipotecas, dando lugar a la llamada “acumulación por desposesión”². Durante años constructoras, bancos y fondos de inversión participaron en la comercialización de la vivienda³, generando la subordinación del uso social de la vivienda a favor de su uso económico⁴. La financiarización de la vivienda en los años 80 se puede considerar como un primer paso hacia el mercado global especulativo de la compra y venta de viviendas⁵, fomentando la configuración de la burbuja -cuando el préstamo hipotecario excede su valor de mercado y el precio no se corresponde con su valor⁶. La crisis financiera global se inició el 2008 en EEUU, con las hipotecas *subprime* -las concedidas a ciudadanos pobres sin posibilidades reales de devolverlas y convertidas en bonos sin valor real⁷, que llevó a la quiebra de bancos como Lehman Brothers. Rápidamente la crisis se propagó por Europa, afectando mayormente a los países periféricos (los llamados PIIGS -Portugal, Irlanda, Italia, Grecia y España) y con una economía basada en la construcción de vivienda y gran actividad especulativa inmobiliaria⁸.

En España la “ley del todo urbanizable” aprobada por el gobierno del Partido Popular en 1998 aceleró el proceso especulativo, ya que la urbanización del suelo se convirtió en una herramienta de crecimiento económico durante un período en que las administraciones establecieron normativas insuficientes para integrar los desarrollos urbanos⁹. Así se culminó un proceso de creación de una geografía acorde con la financiarización del capital, iniciada a partir de las crisis de 1973¹⁰, de convertir la vivienda en un bien de producción e inversión, en lugar de un bien de consumo social¹¹. La fuerte dependencia al consumo del suelo se puede plasmar en el hecho de que se construyeron una media de 600.000 viviendas por año entre 1998 y 2005 -un total de viviendas construidas superior a las que se hicieron en Alemania, Francia e Inglaterra juntas en el mismo período¹², junto con un aumento de precios

1 Cano y Etxezarreta, 2014.

2 Harvey, 2008.

3 Rolnik, 2018.

4 Madden y Marcuse, 2016.

5 Sassen, 2015.

6 Oliveres, 2010.

7 Missé, 2015.

8 Navarro, 2015.

9 Taboada, 2014.

10 López y Rodríguez, 2013.

11 Vinuesa, 2013.

12 Rodríguez, 2007.

con una media anual del 11,4% de incremento en la década del 1997 al 2007¹³. La urbanización explosiva fue posible gracias a las condiciones favorables del terreno, la planificación, la financiación disponible y la propiedad privada¹⁴. La práctica urbanística obvió diferentes planeamientos públicos y aumentó la construcción en zonas turísticas y entornos metropolitanos¹⁵.

Este modelo de construcción había estado, desde los años 50, ligado al fenómeno de turismo masivo¹⁶. En España se había promovido la tenencia en propiedad por encima del alquiler, promoviendo ventajas fiscales para los compradores¹⁷, por ello el número de hipotecas constituidas había aumentado considerablemente -en 2007 el 87% de las familias eran propietarias, cuando la media europea era del 60%¹⁸. Por tanto, no sólo factores externos como la crisis de Lehman Brothers provocaron el desastre español, sino que todo un sistema de factores internos, como la especulación urbanística o la ausencia de mecanismos adecuados de control al crecimiento fueron determinantes¹⁹. El auge inmobiliario también estuvo asociado al riesgo de un alto endeudamiento²⁰, y al iniciarse la crisis el aumento del paro trajo consigo un aumento de las deudas impagadas de las familias, especialmente en el caso de las hipotecas, que dio pie a un proceso de desposesión masivo. En el caso español, la crisis ha sido más profunda ya que no sólo se perdía la vivienda, sino que además quedaba una deuda económica con el banco²¹.

En este contexto de inicio de crisis y ligado a la problemática de la vivienda específica de España, surge en Barcelona la Plataforma de los Afectados por la Hipoteca (PAH) en 2009, a partir de movimientos por la vivienda asequible, en una ciudad con una fuerte historia y relación con los movimientos sociales²². La PAH surgió como lucha para garantizar una ley con tres exigencias en materia de vivienda: 1) detención de los desahucios, 2) obtención de la dación en pago, y 3) demanda de alquiler social asumible; a las que posteriormente se añadieron dos más: 4) suministros básicos garantizados y 5) aumento del parque de vivienda pública, conformando las llamadas "5 de la PAH". La PAH se define como asamblearia, gratuita y apartidista, un movimiento ciudadano a través del cual personas directamente afectadas y personas solidarias se organizan para denunciar y cambiar la situación de precariedad habitacional²³. Desde su creación en el 2009 y hasta el año 2017 se han implantado 230 nodos repartidos por todo el país y se han llegado a paralizar más de 2.000 desahucios.

13 European Commission's Directorate General for Economic and Financial Affairs, 2013.

14 Rullan, 2012.

15 Burriel, 2008.

16 Gaja, 2008.

17 Colau y Alemany, 2013.

18 Andrews, Caldera Sánchez, y Johansson, 2011.

19 Romero, Jiménez y Villoria, 2012.

20 Naredo, 2010.

21 Méndez y Plaza, 2016.

22 Casellas y Sala, 2017.

23 *Libro Verde de la PAH*, 2014.

Este artículo tiene como objetivo principal analizar la distribución territorial de la crisis de las hipotecas y los desahucios en Barcelona (Cataluña), dentro del contexto de la crisis económica del estado español. Para ello, se han actualizado los estudios previos en esta temática y usado bases de datos generales y locales nuevas. En este sentido se aborda de forma amplia la crisis de la vivienda a través de cuatro preguntas de investigación: 1) cómo ha variado la distribución de la concesión de hipotecas durante los años previos y posteriores a la crisis económica iniciada en el 2008 a nivel provincial, 2) qué distribución territorial han tenido las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos²⁴ a nivel provincial una vez iniciada la crisis, 3) dónde se ha localizado la población afectada en el caso de la ciudad de Barcelona, y 4) qué relación existe entre la distribución territorial de los afectados por los lanzamientos y los niveles de renta y paro en la ciudad de Barcelona.

Como punto inicial, se ha partido del estudio Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España²⁵, en el cual se trabajan diferentes fuentes de datos oficiales (Consejo General del Poder Judicial, Instituto Nacional de Estadística, Consejo General del Notariado y la Asociación Hipotecaria Española) para determinar la evolución de las hipotecas concedidas, importes de éstas y distribución de las ejecuciones hipotecarias, así como la evolución de estos datos hasta el año 2013. Además, existen dos estudios del mismo autor posteriores, con un detallado análisis de las ejecuciones hipotecarias a nivel de partido judicial hasta el año 2014²⁶. Estos estudios muestran el aumento de los desahucios desde el inicio de la crisis y los mayores efectos de ejecuciones hipotecarias en el litoral mediterráneo, en grandes aglomeraciones urbanas y en zonas pirenaicas, destacando la importancia de profundizar en análisis a escala urbana, puesto que se detectan importantes contrastes de la crisis hipotecaria en las grandes áreas urbanas. A partir de estos enfoques, y siguiendo las fuentes de datos y metodología similares, el presente estudio aporta una actualización de la distribución de la crisis hipotecaria en España hasta 2017, a nivel provincial, para abarcar un período total de estudio de más de una década (2007-2017). Ello permite observar cómo ha evolucionado la distribución territorial de la crisis de las hipotecas en España a nivel provincial. A partir de esta contextualización, se realiza un análisis a nivel interno de la ciudad de Barcelona.

En segundo lugar, se analizará la distribución de la población afectada a nivel de ciudad, en este caso de la ciudad de Barcelona. Otros estudios han realizado la distribución de los efectos de la crisis a nivel de ciudad a partir de la localización de la vivienda propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)²⁷ en las ciudades de Alicante, Murcia y Zaragoza, demonstrando la importancia de la dimensión espacial en el estudio de la crisis de las

24 En el artículo se usa en buena parte la terminología jurídica "ejecución hipotecaria" para referirse a la demanda por impago de hipoteca, y "lanzamiento" para referirse igualmente al proceso de desahucio.

25 Méndez, Abad y Plaza, 2014.

26 Méndez y Plaza, 2016; Méndez, 2017.

27 La SAREB es la sociedad anónima creada el 2012 con 55% de capital privado y 45% de capital público con el fin de comprar los "activos tóxicos" de la banca para salvar el sistema financiero.

hipotecas y la importancia de conseguir datos territorialmente desagregados²⁸, así como la demanda de más estudios que analicen los desahucios desde una perspectiva geográfica²⁹. En el caso de la distribución a nivel de ciudades también se encuentran estudios interesantes que utilizan como fuentes de información los juzgados provinciales para los casos de Palma³⁰ y Menorca³¹; de las viviendas de las inmobiliarias para el caso de Madrid³²; de los datos de pisos obtenidos por bancos en las subastas de desahucio para los casos de Tarragona, Terrassa, Salt y Lleida³³; incluso con datos de las manifestaciones de la PAH, también en Madrid³⁴. Cabe destacar que el caso de Palma ha sido ampliamente tratado, relacionando los desahucios con el aumento del turismo, la gentrificación y los tipos de desahucio (hipoteca o alquiler)³⁵. En el caso de Barcelona, también existe un reciente estudio sobre la vivienda vacía propiedad de los bancos proveniente de los desahucios³⁶. Estos estudios muestran a nivel de ciudad como los barrios más precarios suelen sufrir mayores procesos de desposesión. El presente artículo amplía esta metodología con datos hasta la fecha inéditos sobre 957 casos que han acudido a la PAH de Barcelona y su distribución territorial dentro de la ciudad y alrededores. En el estudio de Ícaro Obeso, dónde se hace un análisis a nivel de partido judicial³⁷, se destaca la importancia de la PAH como fuente de datos y la necesidad de la representación espacial del desahucio de manera más concreta.

A continuación, se presenta la descripción general de la crisis de las hipotecas en España, la metodología usada para el estudio, el apartado con los resultados generales en Cataluña y en concreto en Barcelona y se termina con un apartado de conclusiones donde se destacan los puntos más relevantes del estudio.

Descripción de la crisis hipotecaria en España

En primer lugar, centrándose en la variación de la concesión de hipotecas durante los años previos y posteriores a la crisis económica a nivel provincial, en el Instituto Nacional de Estadística (INE) aparecen los datos sobre todas las hipotecas concedidas por años desde 2001 hasta 2017, así como el importe total concedido para estas. Se obtiene una visión del importe nominal total de hipotecas concedidas y su evolución a partir del año 2001. Los datos permiten observar que después de un aumento progresivo año tras año, y superando el millón de hipotecas concedidas los años 2004, 2005, 2006 y 2007, en 2008 hay un descenso de 402.471 hipotecas respecto

28 Gutiérrez y Domènech, 2017a.

29 Gutiérrez y Domènech, 2017b.

30 Vives-Miró, González y Rullan, 2015.

31 Vives-Miró, Rullan y González, 2017.

32 Jiménez Barrado y Sánchez Martín, 2016.

33 Gutiérrez y Delclòs, 2016

34 Obeso, 2014.

35 Vives-Miró y Rullan, 2017; Vives-Miró, Rullan y González, 2018a; Vives-Miró, Rullan y González, 2018b.

36 Gutiérrez y Vives-Miró, 2018.

37 Obeso, 2014.

a las concedidas en 2007, es decir, un descenso significativo del 68%. El saldo vivo del crédito a hogares para vivienda, obtenido de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) presenta un aumento hasta 2011, siguiendo con una disminución hasta el 2017 del 20% (figura 1).

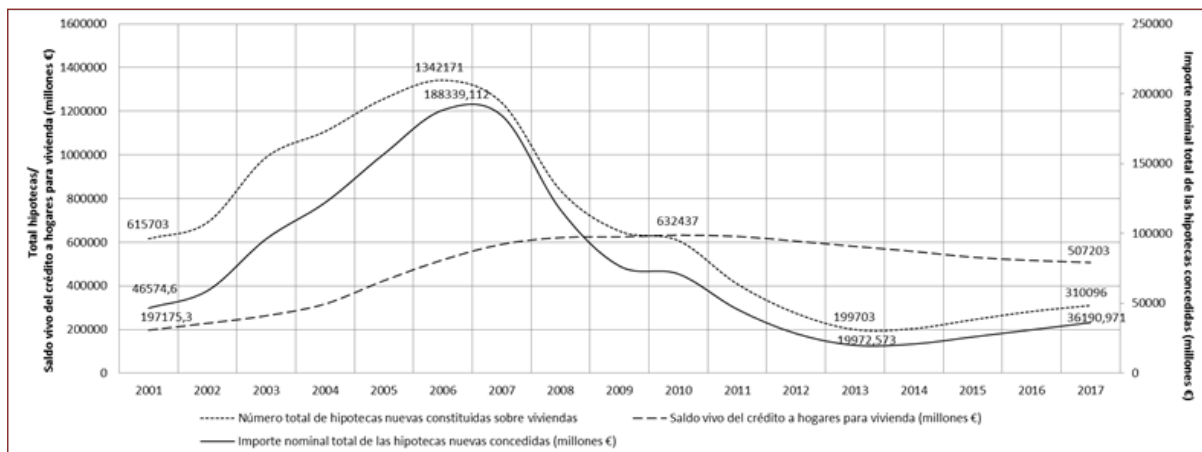


Figura 1. Total de hipotecas, saldo vivo del crédito a hogares para vivienda e importe nominal total de las hipotecas concedidas en España entre 2001 y 2017

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y de la AHE.

A continuación, se analizan las hipotecas concedidas por provincias desde 2003 -primeros datos disponibles- hasta 2017. En la figura 2 se muestra la distribución espacial en dos períodos diferenciados, el “pre-crisis” con datos del 2003-2007 y el período de crisis, del 2008-2017.

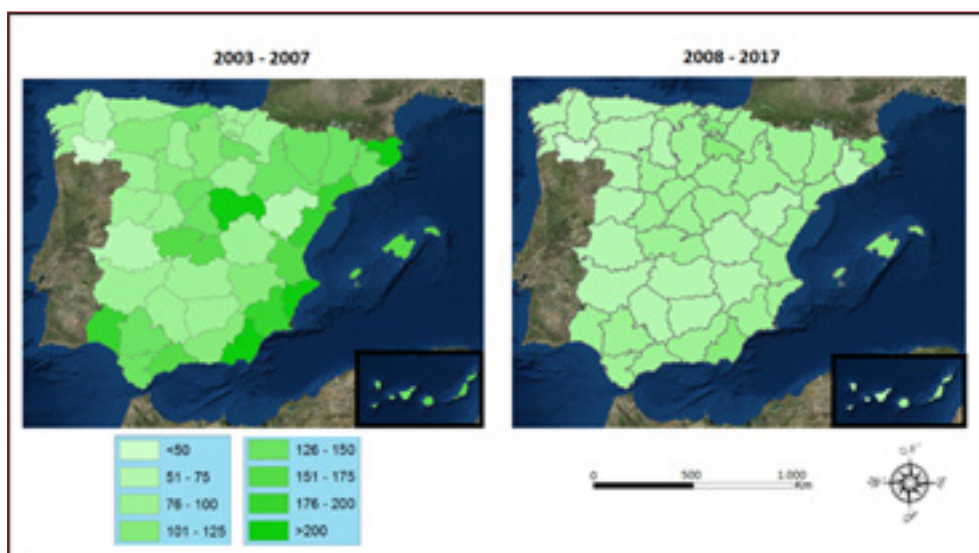


Figura 2. Hipotecas sobre vivienda constituidas por provincia (ratio por 1.000 habitantes) en períodos 2003-2007 y 2008-2017

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

El mapa para el periodo 2003-2007, que coincide con la época de mayor crecimiento urbanístico y de concesión hipotecaria, muestra una relación directa con la urbanización del litoral mediterráneo, tal y como también apuntan Méndez, Abad y Plaza³⁸. Los valores más altos se dan en provincias litorales mediterráneas: Almería, Alicante y Girona y en el centro, alrededor de Madrid (Toledo y Guadalajara), como zonas de mayor crecimiento urbanístico. Se observa que todas las provincias de la costa mediterránea, salvo Granada, tienen valores superiores a la media estatal (135). Otra provincia que sobresale, en este caso de interior, es Guadalajara, con valores superiores a 200.

Respecto al período 2008-2017, aunque el mapa abarca el doble de años que el periodo anterior, se observa una gran disminución de hipotecas constituidas en casi todas las provincias, salvo en 6 (Álava, Ávila, Guipúzcoa, Lugo, Soria y Teruel). Además, todas las provincias tienen ratios inferiores a 125 por 1.000 habitantes (menos Álava que subió de 98 a 137), generando un mapa bastante homogéneo y demostrando como la crisis afectó a todo el territorio español. Los mayores descensos en la concesión de hipotecas se aprecian en Alicante, Almería, Girona y Tarragona. En estas cuatro provincias se observa un descenso de más de 100 hipotecas cada 1.000 habitantes en el período 2008-2017 en comparación con el período 2003-2007, remarcando que las provincias más hipotecadas en el periodo pre-crisis fueron, una vez iniciada la crisis, las que tuvieron un mayor descenso en la concesión de las hipotecas.

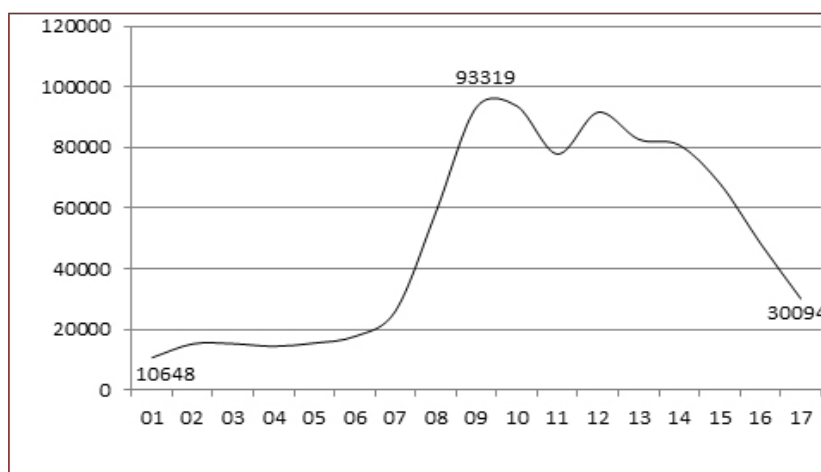


Figura 3. Ejecuciones hipotecarias ingresadas en España entre 2001 y 2017

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ.

Los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) permiten establecer la evolución de las ejecuciones hipotecarias entre 2001 y 2017. Las ejecuciones hipotecarias son consecuencia del impago de las hipotecas y estas se pueden iniciar a partir del tercer impago de una cuota hipotecaria y la recepción de la demanda por impago de la hipoteca, iniciando el proceso administrativo y judicial que finaliza

38 Méndez, Abad y Plaza, 2014

con el lanzamiento -el desahucio en términos populares. Se observa nuevamente un ascenso pronunciado en el 2008, pasando de 25.943 en 2007 a más del doble en 2008, con 58.686, y llegando al máximo en 2010 con 93.636 (figura 3). Cabe destacar que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca se constituye en este periodo de aumento (2009). Los datos también permiten observar que, aunque desde el 2012 las ejecuciones hipotecarias han ido descendiendo, en 2017 siguen en un valor 71% superior a las de 2006.

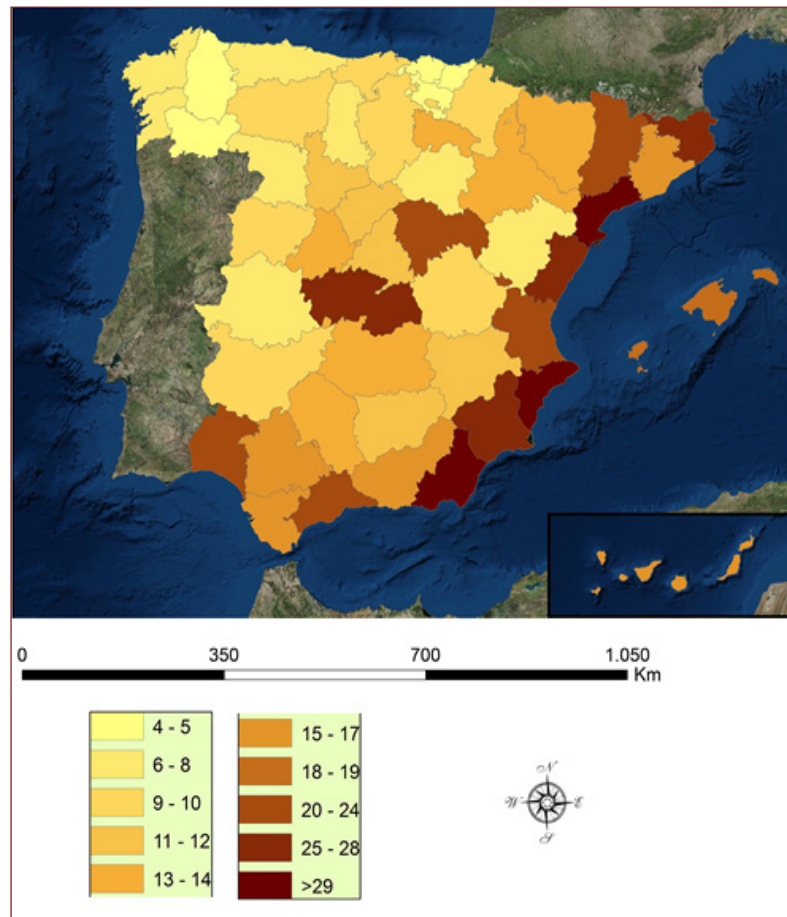


Figura 4. Ejecuciones hipotecarias por provincias por cada 1.000 habitantes (2008-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.

Si se analizan los datos del CGPJ para el período 2008-2017³⁹, en cuanto a las ejecuciones hipotecarias (figura 4), obtenemos nuevamente un perfil dónde destacan los mayores valores de la costa mediterránea y provincias cercanas a Madrid. Los seis valores más altos en ejecuciones hipotecarias se encuentran en Almería, Tarragona, Alicante, Castellón, Murcia y Girona, coincidiendo con las seis provincias con

³⁹ En esta ocasión se ha optado por hacer sólo un mapa con los datos del CGPJ sobre ejecuciones hipotecarias, las registradas en el segundo período, 2008-2017, ya que al realizar el mismo mapa para el período 2001-2007 apenas se observaron diferencias significativas -todas las provincias tenían números inferiores a 5, excepto Alicante y Tarragona con 6, quedando un mapa prácticamente uniforme.

una mayor ratio de hipotecas concedidas en el período 2003-2007, excepto Murcia que fue superada por Guadalajara en cuanto a hipotecas concedidas. Se detecta que la especialización de la economía local en el sector inmobiliario tiene una repercusión directa en los efectos de la crisis, como se aborda desde diferentes puntos en el libro de *Geografía de la crisis económica en España*⁴⁰.

Analizando la evolución de las ejecuciones hipotecarias a escala nacional, destacan muy por encima de la media estatal las comunidades de Murcia y la Comunidad Valenciana, y también por encima, aunque a un nivel inferior, Cataluña, Islas Baleares, Andalucía, Canarias y Castilla-La Mancha. Se concluye por ello que las regiones litorales son las que concentraron una mayor construcción, junto con Castilla-La Mancha, que abarca Guadalajara y Toledo, provincias limítrofes a Madrid, donde el proceso de urbanización masivo y expansivo ha superado los límites de la propia Comunidad. En estas provincias, el precio del suelo más barato y menor regulación urbanística han favorecido el surgimiento de macroproyectos urbanísticos, como Ciudad Valdeluz o el Quiñón de Seseña.

Como se comprueba en la figura 4, con respecto al conjunto del país, son las comunidades autónomas mediterráneas las que han obtenido unos valores mayores de ejecuciones hipotecarias. Para analizarlo en detalle, la figura 5 permite observar la evolución de estas ejecuciones hipotecarias en las comunidades autónomas del mediterráneo, las cuales muestran valores superiores a la media estatal para todos los años, siendo la Región de Murcia y la Comunidad Valenciana las más destacables.

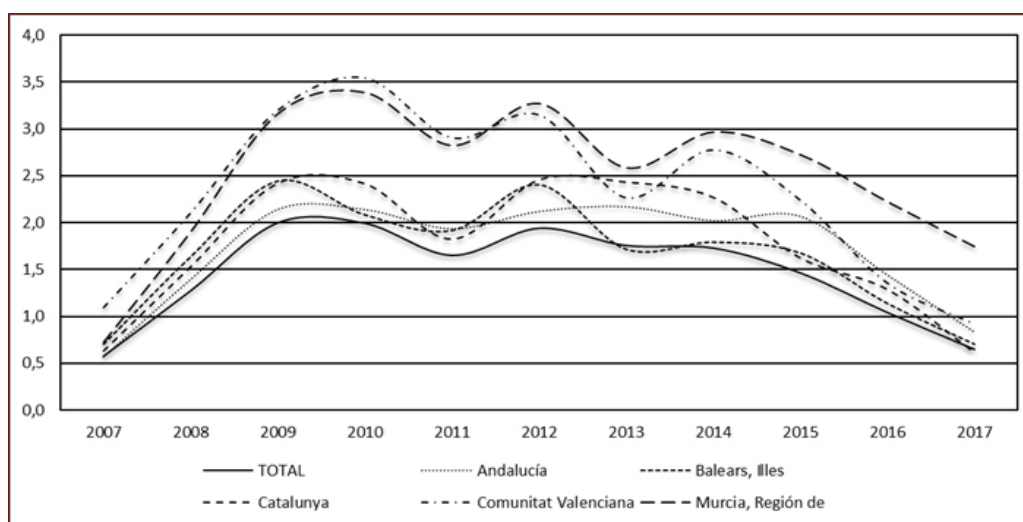


Figura 5. Ejecuciones hipotecarias en comunidades autónomas mediterráneas por cada 1.000 habitantes (2007-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.

Para observar los lanzamientos registrados en el CGPJ se han tomado los datos de los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos, puesto que es la base de datos que abarca el período más amplio de lanzamientos registrados, del 2008 al

40 Albertos y Sánchez, 2014.

2017. En este caso, los lanzamientos de la Comunidad Valenciana destacan muy por encima de la media, y en un segundo nivel también se conserva puntualmente por encima de la media las comunidades de Madrid, Islas Baleares, Aragón y el Principado de Asturias. En el caso de las comunidades autónomas mediterráneas, siguen destacando de forma muy significativa la Comunidad Valenciana seguida de las Islas Baleares (figura 6).

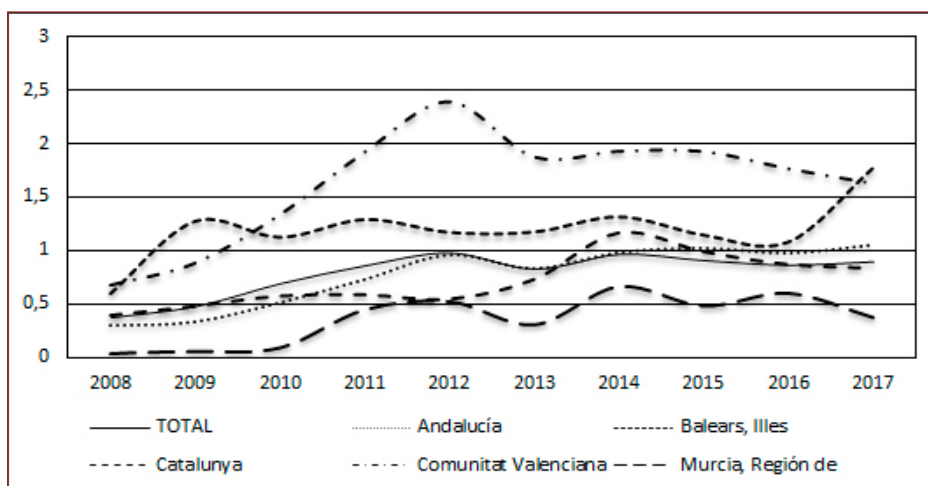


Figura 6. Lanzamientos por comunidades autónomas mediterráneas por cada 1.000 habitantes (2008-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.

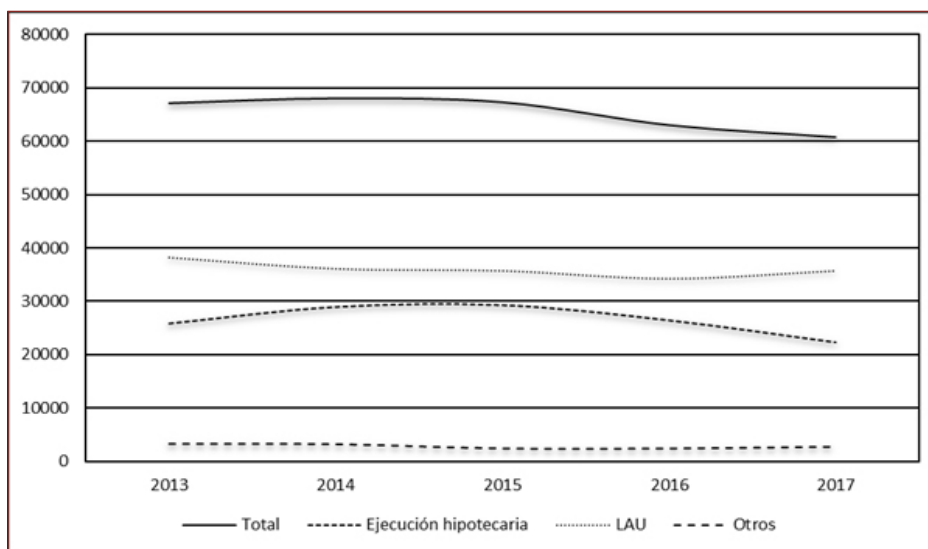


Figura 7. Lanzamientos totales por tipo (2008-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.

En el caso de la Región de Murcia se observa un considerable descenso, puesto que se encuentra por debajo de la media nacional de lanzamientos, mientras que se sitúa entre las comunidades con mayor media de ejecuciones hipotecarias -es decir, es de las comunidades dónde hay más impagos de hipoteca, pero no dónde más lanzamientos se ejecutan.

Una última consideración a destacar a nivel general es el alto nivel de los lanzamientos por impago de alquiler, consecuencia la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). El CGPJ, en el apartado de Lanzamientos practicados por juzgados de primera instancia e instrucción, permite ver los lanzamientos que se ha producido según el tipo: por ejecución hipotecaria, por la LAU u otros (que incluye las ocupaciones), a partir de 2013. Los datos permiten observar, en números totales, la significativa importancia de los lanzamientos por alquiler en el período 2013-2017, que es superior a los desahucios por ejecución hipotecaria (figura 7).

Metodología para el análisis de la escala de ciudad

Una vez descrita la situación provincial de concesión de hipotecas, ejecuciones y lanzamientos, se detallan las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos en las provincias de Cataluña y la ciudad de Barcelona. La base de datos sobre la que se trabaja es la del Ayuntamiento de Barcelona, con los datos que pone a disposición libremente en Open Data⁴¹, para poder realizar los mapas a escala de distritos y de barrios.

Para el estudio se han incluido las variables disponibles de renta media familiar por distritos y barrios entre 2013 y 2015, y los datos poblacionales de paro por barrios entre 2016 y 2017, en cada barrio. Estos datos se han comparado con la información sobre personas afectadas por la crisis hipotecaria que han buscado asesoramiento de la PAH. Para ello se ha utilizado otra fuente de datos obtenidos de los datos disponibles en la PAH de Barcelona, a partir de una recolección y actualización de las fichas de las personas afectadas por la hipoteca que durante el período 2013-2016 acudieron a la plataforma⁴². Estas fichas contenían información personal (sexo, situación laboral, edad, nacionalidad) y sobre la hipoteca (en que distrito se encuentra la vivienda hipoteca, con qué banco, el importe del préstamo, el importe de las cuotas hipotecarias, los plazos, el número de titulares y avalistas, los motivos de impago, las demandas recibidas y las negociaciones realizadas). Con estos datos disponibles se ha realizado un mapa por distritos de Barcelona.

Para la obtención de los datos se trabajó en la comisión encargada de la base de datos de la PAH de Barcelona⁴³ durante el período de noviembre de 2015 hasta octubre de 2016, actualizando las fichas de las personas que habían acudido en algún momento a la PAH de Barcelona con problemas hipotecarios desde el año 2013 hasta inicios de 2016, lo que incluye un total de 957 fichas, detalladas en un informe de la PAH⁴⁴ de ese mismo año. Esta rica base de datos permite conocer la distribución de la crisis hipotecaria a escala de distrito, ya que cada ficha incluye en que distrito se encuentra la vivienda con problemas hipotecarios.

41 <<http://opendata.bcn.cat/opendata/ca/>> [Consulta: 13/03/2018].

42 Ello incluye afectados que seguían pagando la hipoteca, pero con dificultades para llegar a final de mes; personas que habían dejado de pagar la hipoteca, pero aún no habían recibido la demanda de ejecución hipotecaria; los que ya habían recibido la demanda de ejecución hipotecaria; los que le habían subastado la vivienda; y los que finalmente habían sido desahuciados.

43 Todos los datos han sido anonimizados y usados a partir de las publicaciones que ha realizado la PAH de Barcelona.

44 Delgado y Escorihuela, 2016.

Así mismo, la información en las fichas se ha obtenido durante las asambleas de la PAH, en los días de bienvenida, en las cuales se abre una ficha en un servidor web y se introducen los datos personales y de la vivienda hipotecada de la persona afectada. La información se actualiza a través de consultas individualizadas con personas que llevan tiempo sin actualizar sus datos, poniendo al día la situación de la persona afectada -si ha dejado de pagar, si ha recibido la demanda de ejecución hipotecaria, si ha recibido la orden de desahucio o si se ha producido el desahucio. Esta información se ha complementado con datos sobre lanzamientos registrados en la PAH de Barcelona por la comisión encargada de hacer una ficha de las órdenes de lanzamiento del juez, con el fin de hacer un seguimiento del caso y actuar según el protocolo interno de la comisión llamada "Stop Desahucios".

El objetivo de la comisión es parar los lanzamientos a través del activismo colectivo. Una vez verificado la información de la familia que tiene que ser desahuciada, la comisión anuncia en la asamblea y hace pública en la cuenta de *Twitter* de la PAH de Barcelona el día, la hora y la calle y número en dónde se va a producir el lanzamiento. La finalidad es denunciar la situación de vulnerabilidad que se produce con una periodicidad semanal y difundir a través de las redes sociales la necesidad de que acuda gente para parar el lanzamiento *in situ*. Si el lanzamiento se suspende antes de la fecha, se anuncia en la misma cuenta de *Twitter* con la palabra "Suspendido".

El activismo colectivo tiene la función de empoderar a los afectados. Se fomenta que la persona afectada que acude a la PAH tenga una actitud pro-activa para solventar su problema, para ello se le indica los pasos a seguir según las vías administrativas y jurídicas antes de llegar al lanzamiento: ir a Servicios Sociales, a la Oficina de Vivienda, contactar con el abogado de oficio y hacer todas las reclamaciones pertinentes, con lo que se puede llegar a suspender el lanzamiento hasta horas antes de que se produzca. En el caso de que el proceso continúe, se personifican en la puerta de dónde se va a producir el lanzamiento gente experimentada en el activismo con otras personas que han acudido por la llamada. Las personas más experimentadas son las encargadas de negociar con la administración, la policía, la comitiva judicial, atender a prensa y/o controlar al grupo para que sea una resistencia pacífica. En el caso de que se consiga parar el lanzamiento o posponer para otra fecha, se anuncia en *Twitter* como "Parado" y en caso de que se produzca el lanzamiento, se anuncia como "Ejecutado".

A partir de esta información y especificaciones de miembros de la comisión, se ha podido generar otra base de datos. Para ello se ha abierto una hoja de Excel para introducir uno a uno los lanzamientos publicados entre 2016 y 2017, cuando la PAH de Barcelona empezó a ser constante en *tuitear* los lanzamientos que llegaban a la asamblea⁴⁵. La base de datos incluye la fecha, la dirección postal (calle y número)

45 Aunque evidente, cabe destacar que estos lanzamientos son solo los que han pasado por la asamblea de la PAH de Barcelona y han presentado la orden de lanzamiento, o bien han contactado de alguna manera y se ha podido verificar que se trata de un caso de emergencia habitacional. No son todos los casos de Barcelona, pero si todos los que la PAH de Barcelona ha detectado.

y el resultado (parado en la puerta, suspendido antes de producirse, ejecutado y otros). También se han separado según el tipo de desahucio: por impago de hipoteca, por impago de alquiler y por situación de ocupación. Esta base de datos difiere de las anteriores por incorporar no sólo los desahucios hipotecarios, sino también los producidos por estar en situación de ocupación o por el impago del alquiler, ya que como se ha podido observar los de alquiler son los mayoritarios en los últimos años.

Para la realización de los mapas de Barcelona, en primer lugar, se ha realizado un mapa de la población afectada en función del distrito con los datos del informe de la PAH, y otro comparando la renta media de cada distrito con los datos del Open Data del Ayuntamiento de Barcelona. Se han realizado 3 mapas más de localizaciones con datos de los tuits de la PAH: 1) concentración de lanzamientos en Barcelona; 2) lanzamientos según tipo -hipoteca, alquiler u ocupación; y 3) resultado -parado, ejecutado, suspendido u otros. Finalmente se han combinado las direcciones de los tuits con la información disponible por barrios del Open Data referente al porcentaje de población en paro y niveles de renta media. Ello permite analizar una posible relación de variables espaciales con variables socio-demográficas. Finalmente, se analizan y describen estos resultados. A partir de los datos de la PAH de Barcelona se ofrece una distribución de la crisis hipotecaria y de lanzamientos a escala de ciudad que llega a la máxima precisión posible al geocodificar los portales de la ciudad.

Resultados y discusión

Contexto de la crisis hipotecaria en Barcelona

Analizando las provincias de Cataluña (figura 8), se observa como todas están por encima de la media de España en cuanto a ejecuciones hipotecarias, destacando el caso de Tarragona. Con los datos del CGPJ se ha analizado, junto con las provincias catalanas, el Partido Judicial de Barcelona ya que es el caso que se analiza en detalle.

Barcelona constituye un partido judicial en sí mismo que coincide con el municipio de la ciudad, un caso excepcional ya que en la mayoría de ocasiones la división y los datos de los partidos judiciales no coinciden de manera exacta con los límites administrativos de la ciudad. En el caso de Barcelona los datos permiten observar una subida del 75% de las ejecuciones hipotecarias en 2013 con respecto al 2007, y un descenso del 54% en 2016 con respecto al año 2013. En el 2017, como en el caso de las comunidades autónomas mediterráneas, las cifras se homogenizan y asemejan a las de 2007. A nivel medio se observa una incidencia en ejecuciones hipotecarias menor que la media provincial y estatal.

Haciendo el mismo análisis que en el caso anterior, pero referente a los lanzamientos, se obtiene un perfil distinto (figura 9). Para empezar los datos disponibles se remontan a 2008 (según los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos del CGPJ). En el análisis se excluye a Girona ya que sólo hay datos a partir del 2012 y a Tarragona por contar con datos sólo a partir del 2016. Los datos permiten observar

que tanto las provincias de Barcelona y de Lleida, como la ciudad de Barcelona tienen una media de lanzamientos superior a la de Cataluña y España.

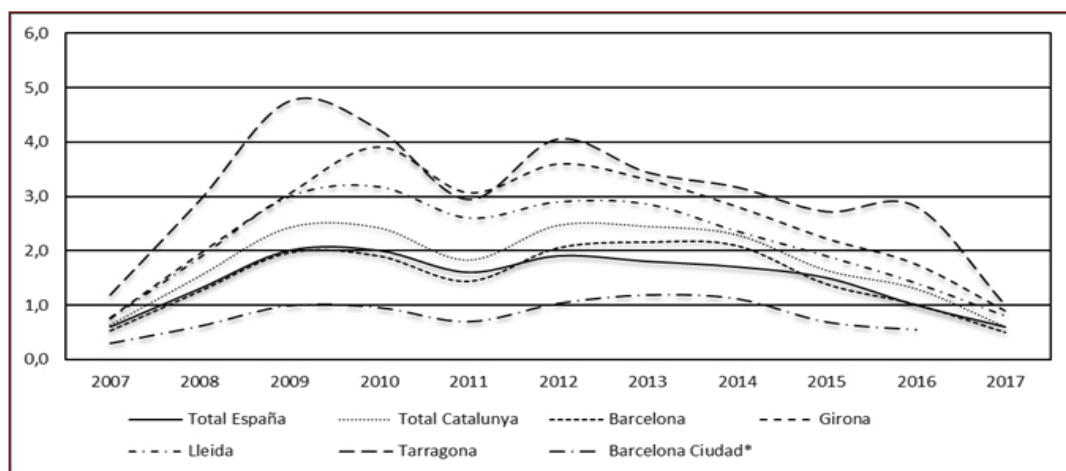


Figura 8. Ejecuciones hipotecarias por provincias catalanas por cada 1.000 habitantes (2007-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.
 *En el caso de la ciudad de Barcelona sólo hay datos hasta 2016.

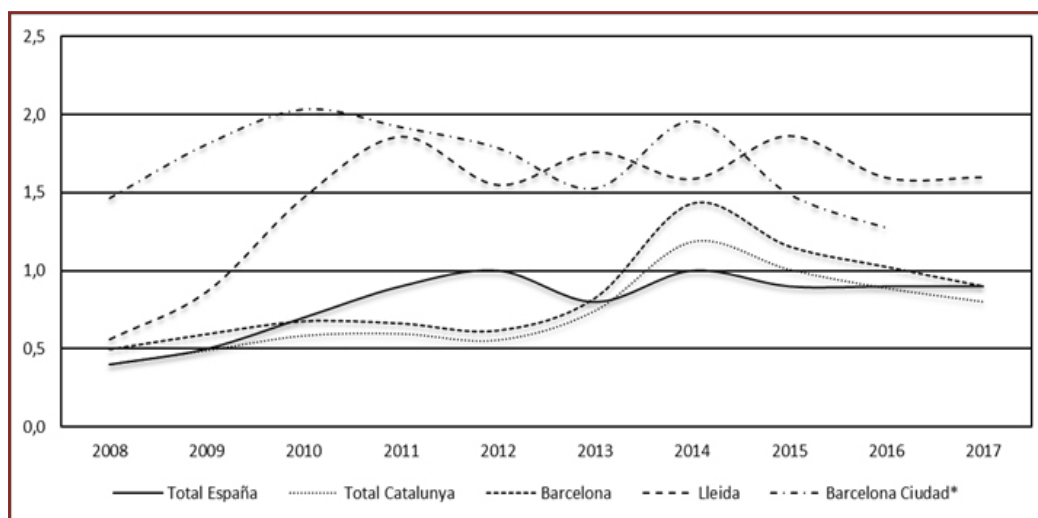


Figura 9. Lanzamientos por provincias catalanas por cada 1.000 habitantes (2008-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ y del INE.
 *En el caso de la ciudad de Barcelona sólo hay datos hasta 2016.

Crisis hipotecaria en Barcelona

Analizando a nivel local la crisis hipotecaria en la ciudad de Barcelona con los datos provenientes de la PAH se puede realizar un mapa de afectados hipotecarios en Barcelona por distritos (figura 10). Este mapa, realizado con las fichas de la población que acudió a la PAH entre 2013 y 2015, identifica el distrito en el que se ubica la vivienda afectada con problemas hipotecarios, que incluyen: dificultades para pagar la vivienda, con una orden de ejecución hipotecaria, con la vivienda subastada

o con una orden de desahucio. Estos datos, publicados en un informe de la PAH⁴⁶, contiene información agregada de las personas con problemas con el pago de las hipotecas. Por privacidad no se publicó a nivel desagregado, sino que se pretendió aportar información general sobre en qué zonas de Barcelona había problemas con las hipotecas, y no solamente cuando se produce el lanzamiento. El mapa permite observar que los distritos de Nou Barris y Sant Martí concentran el 55% de los afectados en Barcelona, conformando el 35% y el 20% respectivamente del total.

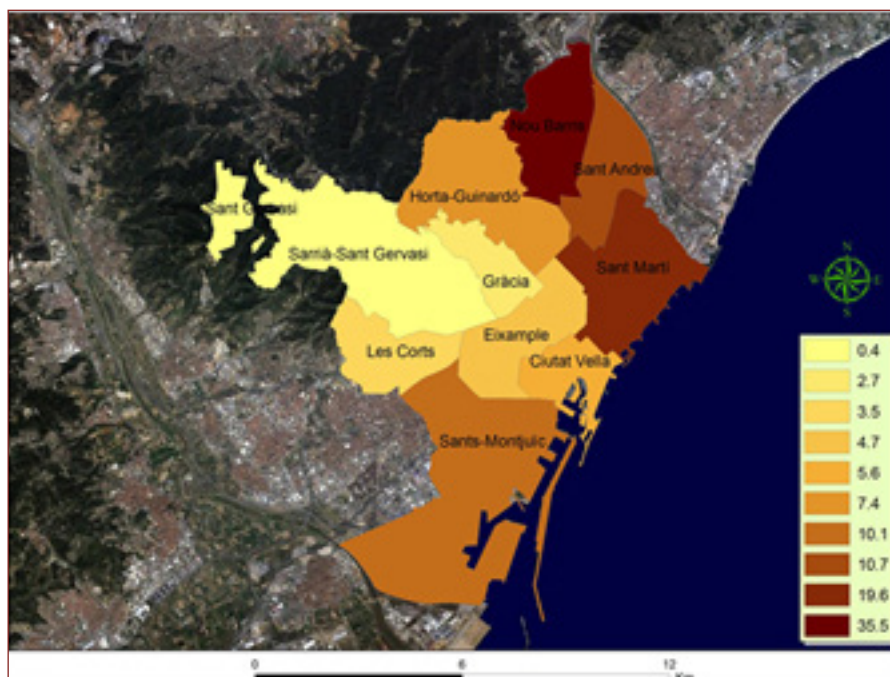


Figura 10. Afectados hipotecarios en la PAH por distritos de Barcelona (2013-2015)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH de Barcelona.

Comparando los afectados por la crisis hipotecaria que acudieron a la PAH por distritos con los datos sobre renta en base 100 (figura 11), se observa que el distrito con mayor renta media familiar, Sarrià-Sant Gervasi, coincide con el distrito con menos problemas hipotecarios, ya que este distrito representa un 0,4% del total de las personas afectadas que acudieron a la PAH. Los siguientes tres distritos con mayor renta media en Barcelona, los distritos de Les Corts, Eixample y Gràcia con valores superiores al 100 de la media de la ciudad, coinciden con los siguientes 3 distritos con menos problemas hipotecarios, aunque en orden distinto (Gràcia, Les Corts y Eixample), con porcentajes de problemas hipotecarios inferiores al 5% del total. El único caso que no responde a una relación directa entre baja renta y problemática hipotecaria es Sant Martí, ya que es un distrito con una renta próxima a la media (84,2) pero el segundo con más problemas hipotecarios, abarcando un 19,6% de los casos. Esta situación puede explicarse por tratarse de un distrito con grandes disparidades de renta, al ser un distrito que concentra una población histórica de

46 Delgado y Escorihuela, 2016.

carácter obrero con niveles adquisitivos bajos, con una población reciente de clase media que se ha instalado en el distrito en la nueva zona del frente marítimo y las nuevas viviendas vinculadas a la Villa Olímpica, creada para albergar los atletas en los Juegos Olímpicos de 1992, y el proyecto de restructuración urbana de 200 hectáreas del distrito tecnológico del 22@⁴⁷.

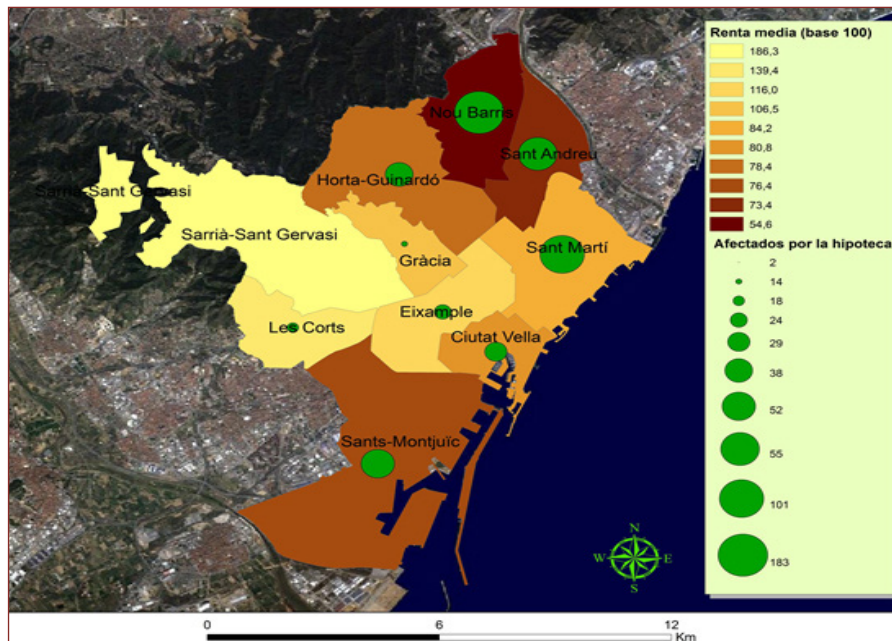


Figura 11. Renta media y afectados por la hipoteca por distritos en Barcelona (2013-2015)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH y del Ayuntamiento de Barcelona.

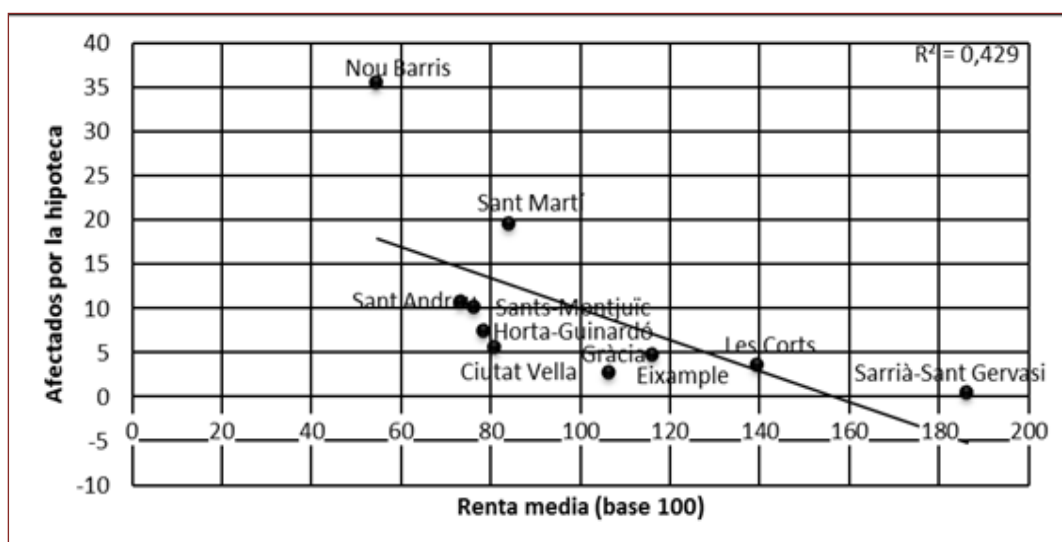


Figura 12. Relación entre renta media y afectados por la hipoteca por distritos de Barcelona (2013-2015)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH y del Ayuntamiento de Barcelona.

47 Casellas y Pallares-Barbera, 2009.

Los otros distritos de Barcelona, con excepción de Sant Martí, coinciden en el mismo orden estableciendo una correlación entre niveles de renta y problemas hipotecarios: Ciutat Vella, Horta-Guinardó, Sants-Montjuïc, Sant Andreu y Nou Barris. En el gráfico de correlación se aprecia un R^2 de 0,429, lo que indica que existe una relación moderada (figura 12). Destacan Sant Martí -por las diferencias de renta comentadas- y Nou Barris -en el cual hay una proporción muy elevada de familias afectadas por la hipoteca.

Crisis de los desahucios en Barcelona

Profundizando en la distribución de la crisis habitacional a nivel de barrio en Barcelona y su área metropolitana, las órdenes de lanzamiento que se han registrado y validado en la PAH de Barcelona durante los años 2016 y 2017 han permitido geolocalizar de manera precisa todas las direcciones en un mapa de Barcelona ciudad y su corona metropolitana, lo cual permite obtener el nivel de concentración geográfica de la crisis, vinculándola con el tipo de lanzamiento y el resultado de éste (figuras 13 y 14), usando el servidor del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) Instamaps⁴⁸.

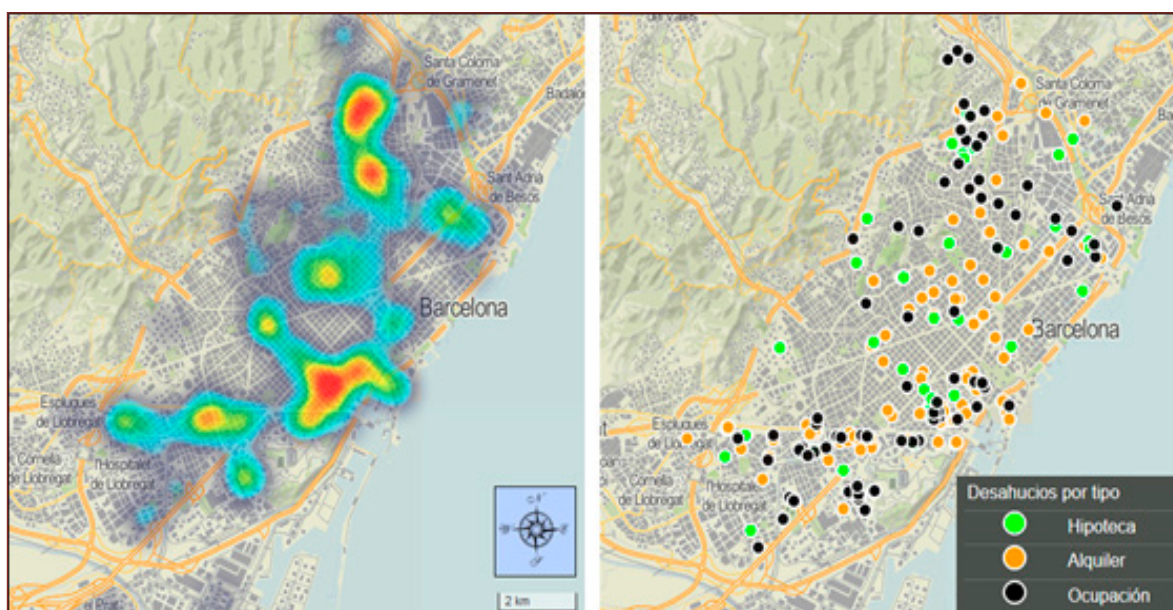


Figura 13. Órdenes de lanzamiento registradas en la PAH de Barcelona por concentración y tipo (2016-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH y del ICGC.

Con estos datos el primer factor a destacar es la incidencia reciente de los lanzamientos por impago de alquiler, que constituyen mayoría de lanzamientos en los últimos años en las asambleas de la PAH de Barcelona. Las órdenes de desahucio por impago de alquiler han ido aumentando entre la gente afectada que ha acudido en la PAH de Barcelona, llegando a superar a la propia gente afectada por impago de

48 <<https://www.instamaps.cat/index.html>> [Consulta: 07/08/2018]

hipoteca, tal y como se ha podido observar en las asambleas de la PAH, con lo que es importante analizar también esta nueva situación, junto con los desahucios de hipotecas.

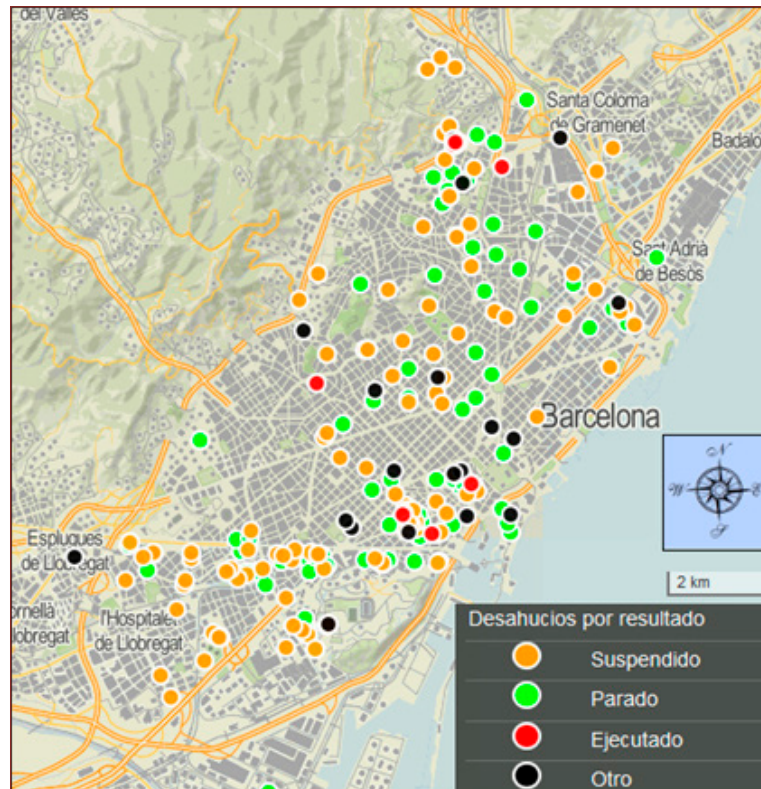


Figura 14. Órdenes de lanzamiento registradas en la PAH de Barcelona por resultado (2016-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH y del ICGC.

Aunque se observa una distribución por toda la ciudad, al agregar los puntos por proximidad aparece un mapa con los puntos “calientes”, dónde ha habido más órdenes de lanzamientos registradas. Las zonas rojas, que indican un mayor número de lanzamientos, se localizan en dos zonas. La mayor zona de concentración se da en el centro de la ciudad, en el distrito de Ciutat Vella, y concretamente en el barrio del Raval. El segundo punto rojo se localiza en Nou Barris, el distrito de Barcelona con renta familiar más baja. Otras zonas importantes de concentración se observan alrededor de la calle Paral·lel, el Eixample y Sant Martí.

Si analizamos el mapa por tipo de lanzamiento (hipoteca, alquiler u ocupación), se observa que predominan los lanzamientos que se producen por impago de alquiler, y que muestran una distribución bastante repartida por la ciudad y el área metropolitana, al igual que los lanzamientos de hipoteca, mientras que los lanzamientos por situación de ocupación se encuentran más localizados, de nuevo, en el centro histórico de Barcelona, Paral·lel y Nou Barris.

En cuanto al resultado del lanzamiento, cabe destacar que la mayoría fueron suspendidos antes del día del lanzamiento y que muchos de ellos se encuentran en el distrito de Sants-Montjuïc y l'Hospitalet de Llobregat, ciudad adyacente a Barcelona. El reparto de los lanzamientos parados en puerta muestra una distribución más homogénea, mientras que los ejecutados son minoritarios.

La distribución desigual de los desahucios localizados en la ciudad de Barcelona analizados en estos dos años, permite observar, no solamente la mayor incidencia en los puntos comentados, sino también el vacío en otras áreas de la ciudad. Como en el caso de la población exclusivamente afectada por problemas hipotecarios, los desahucios tampoco se localizan en todo el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, pero en cambio se detecta otro vacío en el barrio de Poble Nou. Este se encuentra en el comentado distrito de Sant Martí y sus disparidades de renta, comprobando como la población más afectada se sitúa en la parte adyacente a Sant Adrià de Besòs. Un último vacío se detecta en el centro de la ciudad, en la parte central del Eixample.

Por último, con el fin de analizar la situación de los lanzamientos registrados con la composición socio-económica poblacional a escala de barrio, se han seleccionado dos variables registradas por el Ayuntamiento de Barcelona que permiten hacer un análisis visual sobre una posible relación entre lanzamientos y aspectos socio-demográficos. Estas dos variables son: niveles de renta familiar calculados en Barcelona (en base 100 a la media de la ciudad), y porcentaje de población en paro (figura 15).

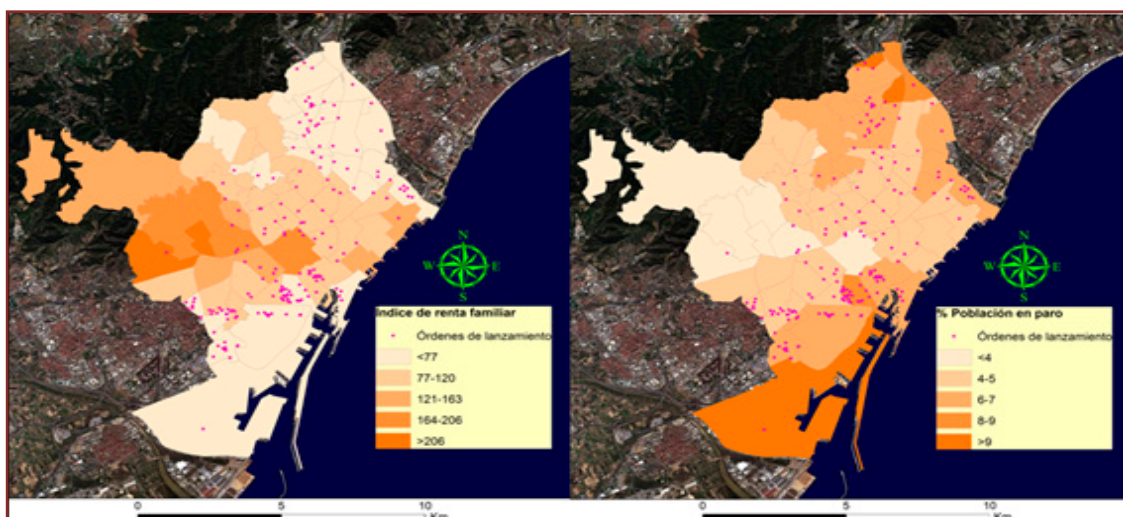


Figura 15. Órdenes de lanzamiento registradas en la PAH de Barcelona y niveles de renta familiar / % de población en paro por barrios (2016-2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la PAH y del Ayuntamiento de Barcelona.

Los mapas resultantes permiten observar ciertas correlaciones. En el caso de la renta es claramente visible como en las zonas de mayor renta, como Sarrià-Sant Gervasi, apenas existen lanzamientos identificados, mientras que la mayoría de es-

tos se concentran en los puntos de menor renta, de nuevo los distritos de Nou Barris y el centro en Ciutat Vella. En el mapa de población en paro, prácticamente un negativo del mapa de mayores rentas, también se observa cierta correlación entre población en paro y número de lanzamientos, con la excepción de la Zona Franca dónde, a pesar de ser un barrio con un mayor porcentaje de paro, apenas hay lanzamientos.

Conclusiones

En el presente artículo se ha visualizado la incidencia de la concesión de hipotecas, así como las ejecuciones y lanzamientos realizados, tanto a nivel provincial como a nivel local. La combinación de datos oficiales generales a escala de estado, y de la PAH a nivel local, para Barcelona, permite hacer una doble aproximación a la realidad de la crisis territorial hipotecaria y habitacional en general.

Los resultados del análisis territorial muestran una concentración de hipotecas concedidas en el litoral mediterráneo y en el centro del país, coincidiendo con las zonas de mayor crecimiento urbanístico en el período pre-crisis. A partir de la crisis y dentro del periodo analizado (2008-2017) se observa una disminución muy significativa de hipotecas concedidas en casi todas las provincias españolas, lo que permite concluir que la crisis económica afecta globalmente el sector de la construcción a escala nacional.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, es decir la demanda por impago de hipoteca, destacan los mayores valores en la costa mediterránea y en provincias cercanas a Madrid, con valores a nivel estatal más altos en Almería, seguidos de Tarragona, Alicante, Girona, Lleida y Murcia, coincidiendo en muchas provincias con una mayor ratio de hipotecas concedidas en el periodo pre-crisis. Al analizar los lanzamientos, es decir los procesos de desahucio, a nivel autonómico se observa una concentración en la Comunidad Valenciana, muy por encima de la media, y en un segundo nivel también destacan las comunidades de Madrid y las Islas Baleares, y Aragón y el Principado de Asturias en periodos puntuales.

A escala de ciudad de Barcelona se ha observado que los distritos de Nou Barris y Sant Martí concentran el 55 % de los problemas hipotecarios en Barcelona (35% y el 20% respectivamente). A nivel territorial más específico, se observa una mayor concentración de desahucios en la zona de Ciutat Meridiana en Nou Barris, la llamada coloquialmente "Villa Desahucio". Existe una relación moderada entre distritos con menos problemas en el pago de las hipotecas y mayor renta familiar, con la excepción del distrito de Sant Martí. A nivel de desahucios (por impago de hipoteca, alquiler u ocupación) por barrios, el Raval en Ciutat Vella y el distrito de Nou Barris concentran la mayoría de órdenes de lanzamiento, siendo barrios dónde las rentas son significativamente inferiores al resto de la ciudad y con mayores niveles de paro.

Cabe enfatizar que, aunque se trata de datos significativos, el análisis realizado para la ciudad de Barcelona solo evalúa la población con dificultades de pago de hipoteca o alquiler que han acudido a la PAH y las órdenes de lanzamiento que se han registrado. No sé trata de toda la población afectada en la ciudad, pero si la mayor

muestra que se puede obtener, ya que los datos oficiales sólo recogen los casos en que se ha producido el lanzamiento o los que han recibido la demanda de ejecución hipotecaria, sin tener en cuenta la población realmente afectada ni la localización concreta.

Como se apunta en estudios previos sobre los efectos de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos, existe una distribución desigual en la geografía española a nivel provincial, y también cuando se analiza a nivel de ciudad. La necesidad de nuevas fuentes de datos, como la que se obtiene en este estudio de la PAH, son de importancia para poder establecer una relación territorial en la crisis habitacional, ante de la falta de datos oficiales, sobre todo a nivel de ciudad. Se comprueban concordancias con la mayor afectación, a nivel general, en el litoral mediterráneo y a nivel de Barcelona, en Ciutat Vella y Nou Barris.

El estudio ha mostrado la necesidad de usar nuevas metodologías para determinar los problemas sociales que conlleva la pérdida de la vivienda o las dificultades para hacer frente a los pagos de ésta. El cambio de una crisis casi centrada en el problema de las hipotecas, a un constante aumento de la población afectada por los impagos de alquileres pone en constancia la necesidad de seguir avanzando en estudios que abarquen el problema de la vivienda de manera global, teniendo en cuenta las presentes dificultades habitacionales. La adaptación a este cambio, tal y como ha tenido que hacer frente la PAH al encargarse en los últimos años, a parte de los desahucios por hipoteca, a los desahucios por alquiler o por ocupación, es clave para entender el fenómeno de desposesión que se está produciendo en las grandes ciudades, tal y como se ilustra en este estudio para el caso de Barcelona, y ver que medidas concretas se deben tomar en función del tipo de problema y el área afectada.

El análisis muestra que el impacto se concentra en las zonas dónde durante el período pre-crisis hubo una fuerte concesión de hipotecas, sobre todo en el litoral mediterráneo y en los alrededores de Madrid. A nivel local, el caso de Barcelona, se evidencia como la crisis ha afectado de forma más radical a los residentes en barrios con menor renta. Los datos demuestran la necesidad de tomar medidas legislativas que tengan en cuenta la distribución espacial desigual de la crisis hipotecaria y habitacional, tales como la destinación de mayores recursos sociales a las zonas más afectadas a nivel de ciudad -trabajadores sociales y centros de atención, así como ayudas a la población con bajos ingresos, endeudada y en situación de emergencia habitacional. Los límites a la construcción, la regulación de los precios de mercado, el aumento del parque de vivienda pública y los incentivos sociales para arrendamientos de larga duración pueden ser algunas de las medidas que la administración debe trabajar, así como actuar en las zonas urgentes de intervención detectadas.

Bibliografía

- ALBERTOS, J.M. y SÁNCHEZ, J.L. (coord.). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, 2014, 765 p.
- ANDREWS, D.; CALDERA SÁNCHEZ, A. y JOHANSSON, Å. Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*, 2011, vol. 836.
- BURRIEL, E. L. La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2008, vol. 12, (270).
- CANO, G. y ETXEZARRETA, A. La crisis de los desahucios en España: respuestas institucionales y ciudadanas, *Revista de Economía Crítica*, 2014, vol. 17, p. 44-57.
- CASELLAS, A. y PALLARÈS-BARBERÀ, M. Public-sector intervention in embodying the new economy in inner urban areas: the Barcelona experience. *Urban Studies*, 2009, vol. 46 (5-6), p. 1137-1155.
- CASELLAS, A. y SALA, E. Home Eviction, Grassroots Organization and Citizen Empowerment in Spain. In BRICKELL, K.; FERNANDEZ, M. y VASUDEVAN, A. (eds.) *Geographies of Forced Eviction: Dispossession, Violence, Insecurity*. London: Palgrave Macmillan, 2017, p. 167-190.
- COLAU, A. y ALEMANY, A. ¡Sí se puede! Barcelona: Destino, 2013, 96 p.
- DELGADO, L., y ESCORIHUELA, I. *Exclusió residencial al món local: informe de la crisi hipotecària a Barcelona (2013-2016)*, 2016, 92 p.
- EUROPEAN COMMISSION'S DIRECTORATE GENERAL FOR ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS, 2013. <http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue8_en.pdf> [Consulta: 08 de abril de 2017].
- 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. 12, (270).
- GUTIÉRREZ, A. y DELCLÒS, X. 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*, 2017, vol. 21, (557).
- GUTIÉRREZ, A. y DELCLÒS, X. The uneven distribution of evictions as new evidence of urban inequality: A spatial analysis approach in two Catalan cities. *Cities*, 2016, vol. 56, p. 101-108.
- GUTIÉRREZ, A. y DOMÈNECH, A. Geografía de los desahucios por ejecución hipotecaria en las ciudades españolas: evidencias a partir de las viviendas propiedad de la SAREB. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2017a, vol. 67, p. 33-52.
- GUTIÉRREZ, A. y DOMÈNECH, A. Spanish mortgage crisis and accumulation of foreclosed housing by SAREB: a geographical approach. *Journal of Maps*, 2017b, vol. 13, (1), p. 130-137.

- GUTIÉRREZ, A. y DOMÈNECH, A. The Spanish mortgage crisis: Evidence of the concentration of foreclosures in the most deprived neighbourhoods. *Die Erde*, 2017c, vol. 148, (1), p. 39-57.
- GUTIÉRREZ, A. y VIVES-MIRÓ, S. Acumulación de viviendas por parte de los bancos a través de los desahucios: geografía de la desposesión de vivienda en Cataluña. *EURE*, 2018, vol. 44, (132), p. 5-26.
- HARVEY, D. The right to the city. *New Left Review*, 2008, vol. 53, p. 23-40.
- JIMÉNEZ BARRADO, V. y SÁNCHEZ MARTÍN, J.M. Banca privada y vivienda usada en la ciudad de Madrid. *Investigaciones Geográficas*, 2016, vol. 66, p. 43-58.
- LIBRO VERDE DE LA PAH. *Plataforma de Afectados por la Hipoteca*. Barcelona: PAH, 2014, 25 p.
- LÓPEZ, I., RODRÍGUEZ, E. (coord.). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de sueños, 2013, 472 p.
- MADDEN, D. y MARCUSE, P. *In defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso, 2016, 240 p.
- MÉNDEZ, R. De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2017, vol. 67, p. 9-31.
- MÉNDEZ, R.; ABAD, L. y PLAZA, J. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España. *Estudios*, 2014, vol. 41.
- MÉNDEZ, R. y PLAZA, J. Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2016, vol. 71, p. 99-127.
- MISSÉ, A. (ed.). La batalla mundial por la vivienda. *Alternativas económicas*, 2015, vol. 30.
- NAREDO, J.M. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 2010, vol. 44, p. 13-27.
- NAVARRO, V. *Ataque a la democracia y al bienestar*. Barcelona: Anagrama, 2015, 240 p.
- OBESO, Í. Análisis geográfico de los desahucios en España. *Ería*, 2014, vol. 95, p. 327-342.
- OLIVERES, A. *Aturem la crisi: les perversions d'un sistema que és possible canviar*. Barcelona: Angle, 2010, 119 p.
- RODRÍGUEZ, J. Urbanismo, vivienda y economía en España. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 2007, vol. 3, p. 80-85.
- ROLNIK, R. *La guerra de los lugares*. Barcelona: Descontrol, 2018, 400 p.
- ROMERO, J., JIMÉNEZ, F. y 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.
- 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.

- SASSEN, S. *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Buenos Aires: Katz Editores, 2015, 304 p.
- TABOADA, J. La explosión de la burbuja inmobiliaria en España. *TYS Magazine*, [15 de junio de 2014].
- VINUESA, J. *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid: Díaz & Pons, 2013, 116 p.
- VIVES-MIRÓ, S.; RULLÁN, O. y GONZÁLEZ, J. M. Cartografías de los desplazamientos por desposesión de vivienda. Desahucios y ejecuciones hipotecarias en Palma a través de su geohistoria, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2018a, vol. 22 (591).
- VIVES-MIRÓ, S.; RULLAN, O. y GONZÁLEZ, J. M. *Els desnonaments de marca Palma. Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi*. Barcelona: Icaria, 2018b, 348 p.
- VIVES-MIRÓ, S.; GONZÁLEZ, J. M. y RULLAN, O. Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca). *Journal of the Geographical Society of Berlin*, 2015, vol. 146 (2), p. 113-126.
- VIVES-MIRÓ, S. y RULLAN, O. Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 2017, vol. 67, p. 53-71.
- VIVES-MIRÓ, S.; RULLAN, O. y GONZÁLEZ, J. M. Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en Menorca. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Ciencias Sociales*, 2017, vol. 21 (553).

© Copyright: Eduard Sala, 2018

© Copyright: Biblio3W, 2018.

Ficha bibliográfica:

SALA, Eduard. Análisis geográfico de la crisis hipotecaria: la distribución desigual a diferentes escalas. *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de diciembre de 2018, vol. XXIII, nº 1.256. [ISSN: 1138-9796]