

Antoni Domènech i Aaron Gutiérrez

PAISATGES DESPRÉS DE LA BATALLA: GEOGRAFIES DE LA CRISI IMMOBILIÀRIA



Societat Catalana de Geografia
Institut d'Estudis Catalans

**PAISATGES DESPRÉS DE LA BATALLA:
GEOGRAFIES DE LA CRISI
IMMOBILIÀRIA**

Antoni Domènech
Aaron Gutiérrez



Domènech, Antoni (Domènech Montaña), autor

Paisatges després de la batalla : geografies de la crisi immobiliària. — Primera edició
Bibliografia

ISBN 9788499654423

I. Gutiérrez, Aaron, autor II. Societat Catalana de Geografia III. Títol

1. Crisi financera global, 2007-2009 2. Habitatge — Aspectes socials — Espanya

3. Habitatge — Aspectes socials — Catalunya 4. Desnonament — Espanya

5. Desnonament — Catalunya 6. Espanya — Política de l'habitatge

7. Catalunya — Política de l'habitatge

316.334.54:316.4(460)

347.453.038(460)

351.778.5(460)

© Antoni Domènech i Aaron Gutiérrez (text)

© Josep Oliveras Samitier (pròleg)

Editat per la Societat Catalana de Geografia,

filial de l'Institut d'Estudis Catalans

Carrer del Carme, 47. 08001 Barcelona

Primera edició: desembre 2018

Tiratge: 600 exemplars

Il·lustració coberta: Raül Gesalí

Disseny i maquetació: Geotec, Estudis i Projectes Geogràfics

Valldoreix, 2. 08024 Barcelona

Impressió: AgilPrint Serveis Gràfics S.L.

Consell de Cent, 430. 08013 Barcelona

ISBN: 978-84-9965-442-3

Dipòsit Legal: B 29610-2018

Són rigorosament prohibides sense l'autorització escrita dels titulars del *copyright*, la reproducció total o parcial d'aquesta obra per qualsevol procediment i suport, incloent-hi la reprografia i el tractament informàtic, la distribució d'exemplars mitjançant lloguer o préstec comercial, la inclusió total o parcial en bases de dades i la consulta a través de xarxa telemàtica o d'Internet. Les infraccions d'aquests drets estan sotmeses a les sancions establertes per les lleis.

SUMARI

Pròleg	7
--------	---

PAISATGES DESPRÉS DE LA BATALLA: GEOGRAFIES DE LA CRISI IMMOBILIÀRIA

Introducció	17
1. El model immobiliari espanyol	25
1.1. Alimentant la bombolla immobiliària	27
1.2. Crisi hipotecària i proliferació dels desnonaments	30
1.3. El rescat bancari i sociabilització de pèrdues. Preparant la següent bombolla	34
2. Reptes metodològics per a l'estudi de la geografia dels desnonaments	37
2.1. Fonts estadístiques oficials disponibles	38
2. 2. Fonts alternatives	39
a) Fonts primàries	39
b) Buidatge de webs	40
3. Geografia dels desnonaments a Espanya	43
3.1. Distribució territorial dels habitatges desnonats propietat de la SAREB	44
3.2. A major exposició al crèdit hipotecari i a la bombolla, més desnonaments	47
3.3. Desigualtats urbanes i socials profunditzades per la proliferació dels desnonaments	51

4. Geografia de l'habitatge buit adquirit per les entitats financeres a través d'execucions hipotecàries a Catalunya	67
4.1. Regulació del mercat de l'habitatge buit català	68
4.2. El registre d'habitatges buits en propietat de les entitats financeres, de l'Agència Catalana de l'Habitatge	70
4.3. Les entitats financeres, principals propietaris d'habitatge a Catalunya	72
a) Els habitatges desnonats	75
b) Els habitatges nous	76
4.4. Distribució dels habitatges nous a Catalunya	76
4.5. Distribució dels habitatges desnonats a Catalunya	80
a) Distribució dels habitatges desnonats pel conjunt del territori	80
b) Distribució dels habitatges desnonats a escala inframunicipal	83
5. Paisatges postcrisi i visions de futur	105
Bibliografia	111

Pròleg

Aquest llibre editat per la Societat Catalana de Geografia que em plau prologar és fruit del treball que presentà Antoni Domènech Montaña al premi Lluís Casassas i Simó de l'any 2016, i que guanyà. Al premi d'aquell any s'hi presentaren diferents concursants amb estudis de molt bon nivell i resultats, com ho va acceptar el jurat en concedir dos accèssits, un sobre variabilitat de les precipitacions a les comarques meridionals de Catalunya i un altre sobre una proposta metodològica d'avaluació de la qualitat dels espais públics.

La Junta de la Societat Catalana de Geografia es va fer ressò del valuós contingut aportat per diferents guardonats del premi Lluís Casassas dels darrers anys, i va decidir que de la mateixa manera que s'havien editat llibres que tenien un gran interès i era molt difícil de poder trobar en el mercat, potser seria bo que també es poguessin editar tesis o parts de tesis i treballs de Fi de Grau o de Màster amb continguts rellevants per comprendre problemàtiques i processos actuals i de forta incidència geogràfica. Es tracta de donar a conèixer situacions, valorar-les, trobar interrelacions, i així entendre una mica més la Geografia del present, que és la que ens aboca a un futur immediat com a persones que vivim en l'espai físic i humà anomenat Catalunya.

D'aquesta forma volem iniciar una altra línia d'edicions que no és pas incompatible amb la realitzada fins el moment, sinó que tant l'una com l'altra és bo que coexisteixin per poder enriquir els nostres sabers i donar fe de noves i velles aportacions realitzades des de la ciència geogràfica. En el cas de l'edició de treballs d'actualitat, el propòsit de la societat no serà pas el de jutjar una cosa ja judicada, sinó solament de triar alguna obra que pugui tenir un major interès

pels nostres associats, i pel públic que llegeix en català i s'interessa pels productes elaborats pels fidels de la Geografia. Una tria que s'encarregaria d'efectuar el Consell de Redacció de la revista *Treballs de la Societat Catalana de Geografia* i que la Junta hauria de ratificar.

El treball guanyador del Lluís Casassas del 2016, tenia per títol el de “Geografia dels desnonaments a Espanya. Els habitatges de segona mà propietat de la SAREB com a indicador de la desigualtat urbana post-crisi”. El guanyador Antoni Domènech l'havia realitzat com a Treball de Fi de Màster, d'Anàlisi i Gestió del Territori, a la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, sent el seu director el professor Aaron Gutiérrez Palomero, autor d'altres treballs relacionats amb els problemes dels habitatges, ocasionats per l'excés d'oferta a preus no assequibles per una part de la població, i per la crisi econòmica que repercutí en la liquiditat i compte de resultats de les entitats financeres.

En les converses inicials per a l'edició del treball premiat es va demanar a l'autor que es posés més èmfasi en el que havia passat a Catalunya, raó pel qual el treball ha estat reelaborat, i a més el seu director s'ha passat a coautor real en afegir una introducció que amplia l'estat de la qüestió i un capítol sobre el model immobiliari espanyol acompanyats d'abundosa bibliografia per qui vulgui ampliar coneixements.

De fet, el tema de l'habitatge és un clàssic de la bibliografia en ciències socials des que el capitalisme industrial i comercial provocà un gran creixement de les ciutats fabrils i portuàries del segle XIX. En aquest sentit no es pot oblidar l'obra de Frederic Engels *La situació de la classe obrera a Anglaterra* (1845), on examina la situació d'alguns dels anomenats “barris lletjos” de les ciutats “que estan més o menys disposats de la mateixa manera a totes les ciutats; i les cases en més pèssimes condicions situades en els pitjors llocs”. Tema, el de l'habitatge, que profunditza a la seva *Contribució al problema de l'habitatge* (1872, reelaborat el 1887), on afirma que la penúria de l'habitatge per les classes treballadores i fins i tot per la petita burgesia “no és més que un dels innumerables mals menors i secundaris originats per l'actual mode de producció capitalista”.

De forma directa no té res a veure amb l'extracció de plusvàlua del treball obrer, sinó que és una qüestió d'oferta i demanda, de compra-venda, i d'engany per obtenir un preu de l'habitatge molt per sobre del seu valor. Explica ja el problema de la "gentrificació" i l'expulsió de les famílies pobres de determinats barris i l'encariment dels habitatges perquè en tals condicions "la indústria de la construcció troba en l'edificació de cases de lloguer elevat un camp d'especulació infinitament més favorable, i solament per excepció construeix cases per obrers".

Als mateixos anys que l'amic de Karl Marx escrivia sobre els problemes de l'habitatge, un altre munió de reformadors socials, utopistes o realistes, catòlics o protestants, empresaris o sindicalistes, escrivien sobre la qüestió i els governs dels països industrials es veien obligats a proposar lleis per tal d'esmoreir els problemes ocasionats per la manca d'habitatges, i molt especialment per la seva manca d'higiene i condicions. No es tracta pas aquí de revisar els diferents moviments per l'habitatge obrer, com el de Robert Owen, Edwin. Chadwick, Lord Ashley, Armand de Melun, Henry Roberts, Charles Fourier, Titus Salt, Edward Akroyd, i un molt llarg etcètera.

En la Geografia Humana renovada proposada per Paul Vidal de la Blache i els seus seguidors, el problema de l'habitatge a les ciutats no hi és tractat, i es dóna molt més relleu a la situació i posició de les urbs, el creixement poblacional, l'evolució morfològica, les funcions, el paper de la ciutat en la regió, i poca cosa més. Com a molt es posava interès en la casa tradicional, però no s'entrava en el tema de la propietat. El mateix Raoul Blanchard, mestre de Pau Vila, que escriví la primera Geografia urbana sobre una ciutat, *Grenoble. Étude de Géographie urbaine* (1912), publica anys després un article a la *Revue de Géographie Alpine* (1928), sobre "Une méthode de Géographie urbaine", que va ser traduït i publicat al *Butlletí del Centre Excursionista de Catalunya* (1931), en ell remarca la importància d'estudiar el paper que exerceixen les ciutats, i afegeix que cal estudiar també l'expansió ultraurbana, en el qual la ciutat s'escampa sobre el seu redós i apareix el suburbi, transició

entre el camp i la ciutat, i que pot ser un suburbi d'allotjament, un tema d'estudi que seria "un dels més delicats que es pugui posar en geografia urbana".

Seria tan delicat, que pel que conec sembla que tampoc Frederic Ratzel i els seus seguidors alemanys s'hi dedicaren, tot i que tractaren de la formació de les grans ciutats a l'obra col·lectiva *Die Grosstaedte, Vortraege und Aufsaeetze sur Staedtausstellung* (1903). Passats els anys, i després de la Segona Guerra Mundial, potser per la influència de la ideologia socialista i comunista, la descripció i anàlisi de barris marginals i amb ells el problema de l'habitatge comença a aparèixer de menys a més intensitat en la Geografia humana i urbana. Pierre George, a la seva *Géographie urbaine* que Joan Vilà Valentí fa traduir al castellà l'any 1964, s'ocupa de la degradació dels centres històrics i de la seva ocupació per la gent pobra, així com dels barris populars suburbans i del barraquisme que es dona les grans ciutats, entre elles Barcelona, on "amasijos de casas miserables invaden las vertientes de la colina de Montjuïc, las playas del Somorrostro y el Camp de la Bota. Viven en ellas los parados forzosos, habituales o estacionales, chalanes y traperos, y la intempèrie les somete a destrucciones periódicas". S'explica el que està passant, s'agrupen els fenòmens, però no s'entra en profunditat a explicar les causes de les desigualtats en els preus i condicions dels habitatges, siguin de compra o lloguer.

Caldrà esperar uns anys, fins que els treballs de sociòlegs i urbanistes, incideixin en els dels professors de Geografia, i sigui perquè han estat –de grat o per força– a l'estranger, i/o per la lectura d'autors marxistes o d'influència marxista de França o d'Itàlia, que arriba la consideració de la ciutat com a producte social i el tema de la política de l'habitatge, el seu mercat, la segregació social, la qualitat dels habitatges, la situació dels suburbis, etc. Cal destacar aquí la tasca de Jordi Borja, que rebé a París formació en sociologia i geografia, i que a l'any 1972, junt amb altres companys i amics, ens obsequià amb el llibre col·lectiu *La Gran Barcelona*, en el qual situen els problemes originats per un desenvolupament urbà especulatiu i les seves conseqüències, entre les quals hi ha tot el pro-

blema originat per la densificació de l'Eixample, la formació dels suburbis, i la manca o baixa qualitat dels habitatges destinats a les classes populars. Tema de l'habitatge sobre el qual torna a incidir fent d'editor del número 3, de la revista *Documents d'Anàlisi Urbana* (1975), del Departament de Geografia de la UAB, dedicada a “Los agentes urbanos y la producción de vivienda”, amb interessants articles traduïts de la revista *Espaces et Sociétés*, d'Edmon Preteceille, François Ascher, Christian Topalov, etc. Articles i treballs col·lectius que tenien similitud amb el que es publicava en algun dels números de les revistes *CAU. Construcción. Arquitectura. Urbanismo* del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya i amb menys intensitat ideològica a *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo* del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i Balears.

A la Universitat de Barcelona va ser el professor Horacio Capel qui introduí el tema de la producció de l'espai urbà i de l'habitatge en el seu article “La producción del espacio urbano”, editat a la *Revista de Geografia* de la UB, l'any 1974, i inserit amb altres temes com el de l'evolució de les trames urbanes i la lògica del creixement de les ciutats al seu llibre *Capitalismo i morfología urbana en España*, publicat per primera vegada l'any següent. Un llibre que tenia un precedent en l'edició i introducció que va fer Capel del llibre col·lectiu de Ch. Beringuier, M. Castells, Ch. Mingasson i J. Remy, *Urbanismo y práctica política* (1974).

En aquells anys el tema de la producció d'habitatges i del creixement urbà serà tractat per una multitud d'autors des de camps molt diferents, des de l'urbanisme a la sociologia, l'economia i la geografia. Amb posterioritat s'hi afegiran altres disciplines com l'antropologia, el treball social i la ciència política. No obstant, el canvi de règim polític a Espanya, les esperances amb l'estrenada democràcia, l'entrada a l'OTAN i a la Unió Europea, el canvi de moneda, i una millora general de la situació econòmica portaren molts autors de les referides ciències socials a endinsar-se en altres camps i deixar de banda els suburbis i els problemes de l'habitatge que havien perdut intensitat i visibilitat.

De nou l'estudi de la producció de la ciutat i de l'habitatge cobren importància a Espanya amb el creixement de les urbanitzacions i la producció massiva de cases i pisos a costa de la destrucció del medi rural, provocada per la política de la “España va bien” del govern Aznar, tolerada i seguida pels governs següents. I encara reben més atenció quan esclata la crisi econòmica mundial del 2008 i explota la bombolla immobiliària.

Per sort, als països anglosaxons alguns geògrafs havien rellegit Marx i els arribaven diferents aportacions teòriques del continent europeu formulades per autors com Henri Lefebvre, o el mateix Manuel Castells, entre altres. Ara es recobrarà l'interès en estudiar la producció de la ciutat seguint David Harvey i els principals exponents de la geografia radical, des de Neil Smith a Edward W. Soja, que donen suficients pistes interpretatives per comprendre la formació de les rendes del sòl i del valor de l'habitatge, la gentrificació i les desigualtats urbanes.

David Harvey, en el seu llibre extraordinari *Social Justice and the City* (1973), traduït al castellà quatre anys més tard, cita textualment a Lefebvre per entendre la baixada de la inversió a la indústria i l'aposta per l'especulació immobiliària perquè en baixar el grau de plusvàlua global formada i realitzada a la indústria, “crece el grado de plusvalor formado y realizado en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria”, un circuit especulatiu que per Harvey amenaça l'estabilitat de l'industrial, és més propens a les crisis, i una continua font de tensions. La dinàmica de la urbanització pel mateix autor és un tema complex i important que requereix de molts més aclariments.

Un aclariment més és el proposat en aquest llibre de l'Antoni Domènech i l'Aaron Gutiérrez, consocis nostres, que teniu entre mans. En ell trobareu una àmplia i actualitzada bibliografia amb les aportacions més interessants que s'han fet sobre les promocions d'habitatges nous i dels que han quedat buits, juntament amb tot el tema dels desnonaments per no pagar la corresponent hipoteca de l'immoble i que les entitats financeres de forma alegre i irracional van anar concedint. El treball cerca l'explicació d'aquests fenò-

mens que s'entrecreuen, i ho fa des d'una perspectiva geogràfica, cerca fonts no explotades, analitza els problemes a escala estatal, i després estudia la localització dels estocs de pisos acumulats per les entitats financeres a Catalunya. Anàlisi i conclusions que van acompanyades de la corresponent cartografia que mostra les desigualtats territorials que es donen en aquesta qüestió. La geografia dels desnonaments és en definitiva la geografia de les desigualtats com ho corroboren les correlacions estadístiques i les representacions cartogràfiques. La distribució dels habitatges nous i dels habitatges desnonats a Catalunya a escala comarcal i de les ciutats de més de 100.000 habitants, especialment en el cas de Barcelona, mostra com els desnonaments afecten a espais geogràfics on ha hagut molta concessió d'hipoteques, població desocupada, habitatges pendents de pagament, població estrangera i població amb pocs estudis. A la part final del treball, s'esmenta el risc d'admetre que la compra de l'habitatge és una inversió, el benefici que n'extreuen les entitats financeres que reben l'ajut de l'estat per netejar els seus "fons dolents" i l'augment de les desigualtats.

Un tema, tot ell, ben demostratiu del paper del capitalisme financer i del capitalisme especulatiu immobiliari en uns moments de crisi econòmica i de globalització creixent. És ben curiós que el sistema financer dels anys seixanta i setanta del segle passat concedia poques hipoteques, aquestes havien d'estar ben argumentades i salvades amb el propi bé, i en algun cassos amb altres béns o avals addicionals. No es concedien a persones d'edat propera o superior als seixanta anys, i un termini a deu-dotze anys era més que raonable.

A la passada crisi immobiliària hi havia entitats financeres que empenyien promotors a comprar terrenys i construir habitatges, amb una primera hipoteca sobre el terreny, i posteriorment una segona hipoteca sobre tot l'edifici construït, per acabar els promotors lliuraven els possibles compradors a l'entitat financera per fer una altra hipoteca sobre el pis o apartament per un valor, a voltes superior al del pis. Fins i tot es concedien crèdits amb avals creuats entre hipotecats que tenien un treball temporal i que feia pocs anys vivien al país, procedents del Magrib o de Llatinoamèrica. Tot això

amb el vistiplau dels directors executius de l'entitat, amb els ulls grossos del Banc d'Espanya i els aplaudiments dels diferents nivells governamentals, començant pels ajuntaments delerosos de donar llicències i ingressar més diners per taxes i per l'Impost de Béns Immobles (IBI). De cop i volta la "España va bien", va anar malament, i Catalunya encara pitjor, en barrejar-se els problemes econòmics amb els polítics, i sorgir amb força "el català emprenyat".

Apostar pel negoci immobiliari i el turístic en detriment de les inversions industrials, molt més complicades, però més generadores de beneficis al conjunt de la societat té els seus riscos, i un d'ells és que aviat es deixi de tenir memòria sobre la bombolla immobiliària i aquesta es torni a inflar, encara que potser no amb tanta intensitat com la generada a cavall dels segles XIX i XX.

Antoni Domènech i Aaron Gutiérrez assenyalen, seguint a Harvey, que la crisi de l'habitatge, amb els consegüents desnonaments, no deixa de ser un procés de desposseïció del capital de les classes populars. Una desposseïció que deu tenir també uns beneficiaris, que com és lògic deuen ser uns altres, potser els segments de la nostra societat que ja detenen el domini del capital i que no volen pas deixar de fer-ho. Tornariem amb Engels que tot el tema de l'habitatge deu ser una conseqüència del mode de producció capitalista, un mode que no troba substitut, que es transforma i s'adapta, i que és molt difícil, no solament de canviar, sinó fins i tot de corregir.

Desitgem i esperem que els lectors d'aquest treball que s'edita per ajudar a comprendre les coses que passen al nostre país sigui útil, complagui i esperoni als nostres socis a produir altres treballs i a la Societat Catalana de Geografia editar-los.

Josep Oliveras Samitier
President de la Societat Catalana de Geografia

**PAISATGES DESPRÉS DE LA BATALLA:
GEOGRAFIES DE LA CRISI
IMMOBILIÀRIA**

Introducció

Durant la dècada dels anys noranta i bona part de la primera dècada del segle XXI l'Estat espanyol va experimentar una evident intensificació de la lògica urbanitzadora extensiva i expansiva. Aquest procés fou alimentat pel fort impuls de la producció immobiliària, especialment durant la dècada 1997-2007, període que alguns autors han denominat, irònicament, com la dècada prodigiosa de l'urbanisme espanyol (Burriel, 2014 i 2008) o el tsunami urbanitzador (Fernández Durán, 2006; Gaja, 2008). En un context en què la hipoteca s'havia consolidat com a fórmula principal d'accés a l'habitatge, l'endeutament de les famílies va créixer exponencialment. Així, la hipertrofia immobiliària viscuda durant aquest període (Gutiérrez i Delclòs, 2015), alimentada per la bombolla de preus de l'habitatge i les diferents polítiques públiques que ho van impulsar, derivà en una expansió històrica del crèdit hipotecari i en sobreendeutament de les famílies. La següent dècada és caracteritzada per la caiguda de preus de l'habitatge, la crisi hipotecària i la proliferació dels desnonaments; processos que han estat acompanyats i impulsats per les polítiques d'austeritat i el rescat a la banca. En definitiva, en aquest període el mercat immobiliari espanyol ha dibuixat el cicle complet d'alça i caiguda, propi de la urbanització del capital i que permet alimentar processos d'acumulació per despossessió (Harvey, 2003).

A partir de l'esclat de la bombolla immobiliària, les lògiques depredadores del model immobiliari i financer espanyol es van posar en evidència. Aquest es basa en la concepció de l'habitatge com un bé d'inversió i especulació; en definitiva, com un instrument de generació i apropiació de rentes (Gaja, 2013; Vives-Miró i Rullan, 2014). Segons dades del Consell General del Poder Judicial en el

període 2008-2016 en el conjunt de l'Estat s'han produït més de 720.000 execucions hipotecàries, 150.000 de les quals a Catalunya. Això situa Espanya amb unes ràtios superiors que les registrades a qualsevol altre Estat europeu, inclosos casos com Irlanda o Grècia (Cano Fuentes, Etxezarreta Etxarri, Dol, i Hoekstra, 2013; European Mortgage Federation, 2011). En altres termes, la denominada solució a la crisi immobiliària i financera espanyola ha tingut com a eix central la desposseïció massiva d'habitatge, acompanyada del traspàs de diners públics al sector financer, via rescat bancari. De fet, els bancs rescatats amb diners públics han estat, precisament, aquells que més habitatge buit provenint d'execucions hipotecàries han acumulat. Les dades disponibles a Catalunya permeten il·lustrar que les entitats financeres rescatades acumulen prop d'un 65% dels habitatges buits derivats d'una execució hipotecària (Gutiérrez i Delclòs, 2017; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018).

Aquesta desposseïció massiva d'habitatge es produeix de forma paral·lela a l'acumulació d'un creixent estoc d'habitatges buits, nous i sense primera ocupació, provinents de promocions ubicades en territoris amb sobreproducció d'habitatge. Es tracta d'un fenomen amb un comportament espacial clarament diferenciat de l'anterior, però que respon a la mateixa lògica depredadora de concentració de capital especulatiu a l'entorn de l'habitatge.

En definitiva, aquests dos processos complementaris (desposseïció massiva d'habitatge per la via del desnonament per execució hipotecària i acumulació de promocions d'habitatge nou i buit) convergeixen en l'acumulació d'un gran estoc en mans de la banca. Com a conseqüència, les entitats financeres s'han convertit en les societats que acumulen més habitatge en propietat a Espanya. Qüestió que els atorga una posició estratègica en la gestió i planificació de la següent fase expansiva del cicle. Aquesta acumulació d'habitatges per part de la banca ha estat acompanyada i alimentada, pels anomenats processos de reestructuració i sanejament del sector financer espanyol. És a dir, el rescat de la banca amb diners públics i la bancarització de les caixes d'estalvi regionals (reestructuració) i el transvasament d'actius provinents del sector immobiliari (sòl,

promocions d'habitatge buit i habitatges adquirits a través d'execució hipotecària) a la Societat d'Actius per a la Reestructuració Econòmica Bancària – SAREB (sanejament) (Gutiérrez i Domènech, 2017a; Vives-Miró i Gutiérrez, 2017).

El treball aquí presentat pretén aportar una anàlisi d'aquest fenomen a partir de l'estudi des de les seves lògiques territorials. El títol del treball parteix de la metàfora utilitzada per titular la novel·la de Juan Goytisolo: *“Paisajes después de la batalla”* per subratllar l'impacte creat per aquest cicle expansiu immobiliari sobre els espais urbans. De fet la citada novel·la se centrava, precisament, en la complexitat i riquesa pròpia de la realitat urbana. Així, l'acumulació d'estocs d'habitatges buits, la permanència de promocions inacabades en perifèries urbanes i la extensió dels desnonaments massius són les manifestacions més evidents d'un model basat en la mercantilització i financiarització de l'habitatge i que impacten de forma decisiva sobre les nostres ciutats. Tot generant un efectes perceptibles i profunds no només sobre els teixits urbans, sinó també en la profundització de fenòmens com la segregació, expulsió i, en definitiva, retroalimentant l'empobriment i la precarització dels sectors més vulnerables. A més a més, totes les previsions indiquen que el anomenat “problema de l'habitatge” persistirà i s'aprofundirà en els propers anys, amb dinàmiques diferents de la passada crisi hipotecària. La creixent especulació entorn els creixents rèdits del mercat del lloguer a les grans ciutats apunten, clarament, aquestes renovades forces que incideixen en processos de desposseïció i desplaçament.

Existeix una ampla literatura acadèmica que analitza la crisi hipotecària i els desnonaments des de diferents disciplines. A mode de síntesi, podem destacar els estudis que, des de l'òptica econòmica i financera, posen en rellevància les contradiccions del model que els alimenta (Coq-Huelva, 2013; Hoekstra i Vakili-Zad, 2011); altres estudis se centren en detallar el seu rol central en la precarització i la profundització de les desigualtats socials (Colau i Alemany, 2012; Valiño, 2013); altres analitzen els moviments socials, la lluita i la resistència veïnal (Álvarez de Andrés, Zapata Campos,

i Zapata, 2015; Barbero, 2015; Romanos, 2013) o el seu impacte sobre la qualitat de vida i la salut de las famílies (Gili, Roca, Basu, McKee, i Stuckler, 2013; Valiño, 2015). Més recentment, s'està desenvolupant també un cos de literatura que, des de la geografia, analitza les lògiques espacials de crisi hipotecària i la proliferació dels desnonaments. Malgrat tot, és una línia de recerca encara poc desenvolupada. Això s'explica, essencialment per la falta de fonts primàries vàlides per l'estudi dels desnonaments a escala urbana.

Les fonts oficials faciliten informació agregada per províncies (Institut Nacional d'Estadística) o partits judicials (Consell General del Poder Judicial). Es disposa ja d'estudis que exploten aquestes fonts oficials (Méndez, 2017; Méndez i Plaza, 2016; Obeso, 2014). Aquests treballs permeten una lectura pel conjunt de l'Estat a partir de dades dels 431 partits judicials, però no possibiliten una anàlisi en detall per les diferents ciutats de l'Estat, ni a escala municipal ni inframunicipal. A més, aquestes dades computen el conjunt d'execucions hipotecàries ingressades, pel que cal destacar que, ni totes les execucions es produeixen sobre habitatges (poden ser altres béns immobles), ni totes les que efectivament es realitzen sobre habitatges acaben derivant en desnonaments de primeres residències. D'altra banda, els treballs realitzats per Vives-Miró *et al.* (2015 i 2018) es basen en la recopilació de dades del Servei Comú de Notificacions i Embargaments de Palma i permeten representar per adreces postals els desnonaments (tant els derivats d'execució hipotecària, com els de llogaters) al partit judicial de Palma de Mallorca. Cal destacar però, que tal com assenyalen els autors, aquesta font permet identificar als desnonaments que s'han produït després d'un procés judicial (llançament), el que estimen que representa prop del 40% del total. En tercer lloc, els treballs de Gutiérrez i Delclòs (2016 i 2017), Gutiérrez i Domènech (2017a, 2017b, 2017c), Gutiérrez i Arauzo-Carod (2018) es basen en la recollida sistematitzada i l'explotació d'anuncis d'habitatges dels portals immobiliaris de les filials immobiliàries de les entitats financeres (i adquirits via execució hipotecària i desnonament). Aquesta font secundària, segons els autors, permet reportar prop del 30%

del total de desnonaments produïts durant el període 2008-2015. També permet localitzar-los per adreces postals (facilitant l'anàlisi a escala urbana) i, a més, és la única font que ofereix característiques dels habitatges desnonats (antiguitat, superfície, preu, etc.) i de l'entitat financera que els ha adquirit. Finalment, Gutiérrez i Vives-Miró (2018) i Gutiérrez i Domènech (2018) han explotat les dades provinents del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Aquest registre permet identificar tots els habitatges buits propietat de la banca a Catalunya, tant els provinents d'execució hipotecària com els habitatges nous que no han tingut una primera explotació. Aquestes dades, geolocalitzades per adreces postals, permeten també identificar els bancs propietaris. Com en el cas de les dades provinents dels anuncis dels portals webs, permeten recollir una mostra del total dels desnonaments per execució hipotecària produïts a Catalunya (en aquest cas, superior al 40% del total); però al mateix temps ofereixen un registre exacte de tot l'estoc que acumula la banca actualment.

El present treball se centrarà en aquesta darrera font per l'anàlisi del context català i utilitzarà la tercera (buidatge de portals immobiliaris) per l'anàlisi dels habitatges en mans de la SAREB, pel conjunt de l'Estat. Així, es tracta del primer treball, tant a Catalunya, com al conjunt de l'Estat, que permet una radiografia completa (i no una mostra) de tot l'estoc acumulat per la banca via execució hipotecària. En aquest cas, com es detallarà al capítol sobre la metodologia es tracta de l'estoc acumulat a data de març de 2016.

Després d'aquesta introducció, es destina el primer capítol a situar els antecedents bibliogràfics sobre les lògiques d'un model immobiliari definit a partir de la inversió massiva de capital en el circuit secundari, consolidat com a *solució espacial* (*spatial fix*) (Aalbers, 2016; Gotham, 2009; Harvey, 2001; Wyly, Atia, Foxcroft, Hamme, i Phillips-Watts, 2006). Se situaran breument com les arrels del model immobiliari espanyol es troben en les polítiques econòmiques impulsades durant el règim franquista i que es consolidaren com a model hegemònic a través de l'entrada d'Espanya a la UE (López i Rodríguez, 2011). També s'aporten dades i

informació que ajuda a dimensionar i entendre les fases expansiva i recessiva, pròpies del sistema capitalista i que expliquen les dinàmiques d'acumulació per desposseïció, en aquest cas materialitzades a través dels desnonaments.

Les execucions hipotecàries, com qualsevol fenomen socioeconòmic, també han de ser analitzades a partir de les seves pautes territorials. Malauradament, com ja s'ha apuntat, les fonts oficials no permeten l'estudi de les execucions hipotecàries a escala urbana. En aquest sentit, el segon capítol detalla reptes metodològics per a l'estudi de la geografia de les execucions hipotecàries a escala inframunicipal, justifica les fonts utilitzades en el present estudi i els mètodes utilitzats per validar-les i explotar-les de forma sistematitzada.

En el tercer i quart capítol es desenvolupa una anàlisi de com les anomenades solucions a la crisi han suposat una intensificació del desenvolupament geogràfic desigual. És a dir, aquells territoris i barris més precaritzats, són precisament aquells on més s'han concentrat els processos de desposseïció d'habitatge (Gutiérrez i Domènech, 2017a; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018). En el tercer capítol s'analitzen les propietats de la SAREB al conjunt de l'Estat i a les ciutats d'Alacant, Madrid, Màlaga, Múrcia, Saragossa i València. Mentre que en el quart s'aborda l'estudi als habitatges en mans de totes els entitats financeres a Catalunya a través d'execució hipotecària i desnonament, tant pel conjunt del principat, com per les 10 ciutats amb més de 100.000 habitants (Badalona, Barcelona, Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Reus, Sabadell, Santa Coloma de Gramenet, Tarragona i Terrassa). Així, en ambdós casos es combinen diverses escales d'anàlisi (des del conjunt de l'Estat i Catalunya, fins a l'anàlisi per barris) i s'aporta de cartografia que ho detalla.

En el cinquè capítol s'analitzen les pautes territorials de l'estoc d'habitatges nous, sense primera ocupació, acumulats en mans de les entitats financeres a Catalunya. Es tracten d'aquelles promocions que, en no ser venudes després de l'esclat de la bombolla, i en fer fallida el promotor, el banc executà el crèdit a la construcció i assumí la propietat i ara la gestió com a actiu immobiliari. Aquest

capítol porta evidències complementàries als anteriors, centrats en els propietats dels bancs adquirides via execucions hipotecàries que han comportat desnonament de les famílies residents. En aquest capítol s'apunta com el mapa de l'acumulació d'estoc d'habitatges nous buits és el negatiu de la fotografia dels territoris prèviament més exposats al boom immobiliari (Burriel, 2014).

Finalment, el sisè capítol presenta les conclusions. Com veurem, els resultats de l'estudi demostren que hi ha uns processos territorials i sociodemogràfics subjacents sobre els quals s'han materialitzat els patrons de concentració de les execucions hipotecàries. A nivell estatal, els patrons de distribució espacial les execucions hipotecàries reflecteixen aquells territoris que han estat més exposats al crèdit hipotecari i a la bombolla immobiliària. Mentre que a nivell inframunicipal els desnonaments tendeixen a concentrar-se en els barris que presenten unes estructures econòmiques i socials més vulnerables, cosa que ha contribuït de forma decisiva a aprofundir la seva situació de precarietat.

També es destaca en aquest capítol les dinàmiques que s'apunten a partir de la situació present, on ja resulta evident com les denominades solucions a la crisi de l'habitatge han contribuït a alimentar la segona bombolla immobiliària. Bombolla que aquest cop està focalitzada en el mercat de lloguer i en la qual jugaran un paper rellevant aquestes propietats acumulades per part de les entitats financeres i, a través d'aquestes, en mans de fons voltors.

1. El model immobiliari espanyol

Els cicles d'alça i caiguda de l'activitat econòmica en general i del mercat immobiliari en particular s'expliquen a partir de les lògiques pròpies del model global d'acumulació de capital. Per la qual cosa la creació i la punxada de la bombolla immobiliària no s'han d'interpretar com un fenomen particular d'Espanya, sinó tot el contrari. Malgrat això, cada regió manifesta unes formes específiques segons la seva posició dins del mercat global. Així, l'especialització dels estats del sud d'Europa, i especialment Espanya, en el turisme i la construcció com a motors econòmics ha comportat que siguin els estats que hagin patit una crisi més profunda (Charnock, Purcell, i Ribera-Fumaz, 2015).

El context global de progressiva financiarització de l'economia, intensificat a partir dels anys setanta del segle XX (Foster, 2007; Lapavistas, 2011) es traduí a partir dels anys noranta en una intensiva financiarització de l'entorn construït (Christophers, 2015; Lapavistas, 2009) i en una galopant especulació immobiliària. Aquest procés es basa en la concepció de l'habitatge com a bé d'inversió (Madden i Marcuse, 2016), com a producte financer i, finalment, com a instrument per creació i acumulació de capital (Gotham, 2009; Rolnik, 2013). Es tracta del procés ja conceptualitzat per diversos autors com la financiarització de l'habitatge (M. Aalbers, 2009, 2011; M. B. Aalbers, 2008). De fet, l'anomenat "Model Espanyol" (López i Rodríguez, 2011) suposa un dels exemples més evidents de l'expansió del circuit secundari d'acumulació de capital centrat en la producció de l'espai urbà i, concretament, en l'habitatge (Coq-Huelva, 2013; Harvey, 2006).

En aquest context, la circulació de capital especulatiu provinent dels principals estats de la UE és clau per la formació i esclat de

la bombolla immobiliària espanyola. Durant la segona meitat dels anys noranta i l'inici dels 2000, un context d'estancament econòmic de les economies francesa i alemanya i un descens històric dels tipus d'interès per part del Banc Central Europeu crearen el marc propici per la recerca de inversions més rentables a les economies del sud d'Europa. Això facilità el crèdit barat necessari, tant per les entitats financeres espanyoles, com per les famílies, que va permetre alimentar la bombolla.

Les xifres il·lustren la magnitud històrica del cicle alcista a Espanya. Segons dades del Ministeri de Foment del Govern d'Espanya, durant el període 1997-2007 es van construir més de 5,5 milions d'habitatges, el que suposa un ritme de construcció de 1.500 habitatges nous al dia durant tota la dècada. En un context on, al mateix temps es triplicava el preu mitjà de l'habitatge i s'acumulaven els habitatges nous sense vendre (Hoekstra i Vakili-Zad, 2011; Martín, 2013). En un estat on l'accés a l'habitatge està centrat en la propietat a través de crèdit hipotecari, l'expansió d'aquesta bombolla d'actius immobiliaris va anar acompanyada per una altra paral·lela i indissociable de passius hipotecaris (Gutiérrez i Domènech, 2017a). Així doncs, l'endeutament hipotecari de les llars respecte a la seva renda disponible es va situar al final del cicle per sobre del de tots els països desenvolupats, inclòs Estats Units (Naredo, 2008).

Amb l'arribada de la crisi econòmica aquest model basat en la revaloració dels actius immobiliaris i l'endeutament massiu va evidenciar les seves dramàtiques conseqüències. El ràpid ascens de l'atur a partir de 2009, combinat amb la sobreexposició al crèdit de les famílies, derivà en la impossibilitat del pagament dels deutes contrets i l'explosió de la crisi dels desnonaments per execució hipotecària. En aquest sentit, cal subratllar que la proliferació massiva de desnonaments no és una simple conseqüència o una manifestació més de la crisi econòmica, sinó del model immobiliari espanyol. Els desnonaments no s'expliquen sense el previ sobreendeutament fomentat i alimentat pel propi sistema financer, tampoc sense una política pública orientada a la promoció del règim de propietat com a forma principal d'accés a l'habitatge, ni sense

l'absència d'una política pública de promoció del lloguer i de provisió d'habitatge social; tampoc es poden explicar sense la llei hipotecària, la d'arrendaments urbans i la llei de desnonaments exprés.

L'altra cara de la mateixa moneda és la reestructuració del sector bancari viscut durant aquesta darrera dècada. Rescat a la banca amb diners públics –que no seran retornats–, mentre al mateix temps les entitats nacionalitzades van acumulant habitatges via execucions hipotecàries i desnonaments. Aquest primer capítol pretén definir, breument, el context econòmic, polític i financer que explica la crisi hipotecària espanyola; contextualització que ens permetrà abordar en les següents seccions l'anàlisi de l'espacialitat d'aquest procés.

1.1. Alimentant la bombolla immobiliària

La creació d'una societat de propietaris, no de proletaris, fou ja un pilar central de las polítiques d'habitatge del règim feixista de Franco a Espanya; assumint també la propietat com un instrument de control social (García-Lamarca i Kaika, 2016; López i Rodríguez, 2011; Palomera, 2014). Els governs democràtics posteriors no reorientaren les polítiques públiques d'habitatge en favor del foment del lloguer i, amb l'entrada a la UE, es profunditzà i consolidà aquest model (Naredo, 2009). Durant els anys noranta s'impulsaren noves polítiques que resultaren clau per alimentar la bombolla. Aquestes foren: la liberalització del mercat hipotecari i l'expansió de la titulació, la liberalització del sòl i la reducció de les restriccions que la planificació urbana disposava sobre la urbanització extensiva. Així, la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions, va liberalitzar el mercat de l'habitatge convertint gran part del territori en potencialment urbanitzable, alhora que acceptava el protagonisme dels agents urbanitzadors privats en detriment d'una ordenació del territori més efectiva en l'establiment de controls (Burriel, 2011).

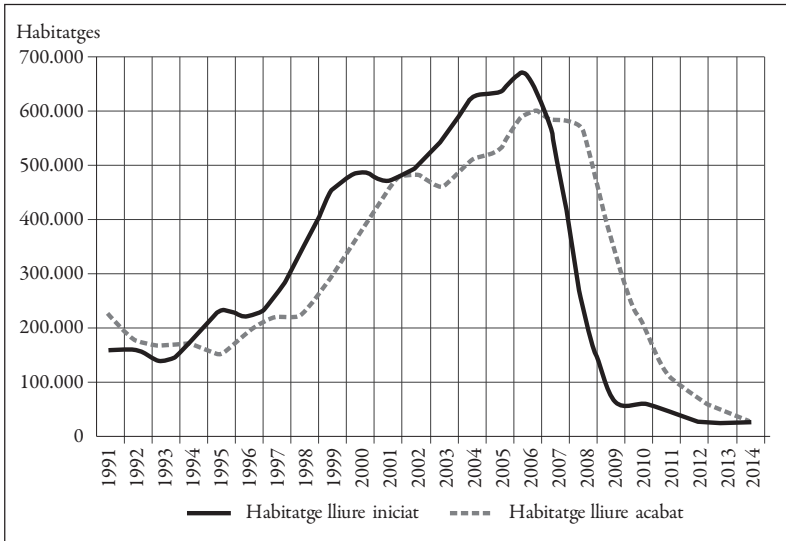
En un marc d'estabilitat monetària i baixos tipus d'interès, reforçat arran de la incorporació d'Espanya a la Unió Europea i a l'euro, el sector immobiliari va comptar amb suport públic directe i indirecte que van propiciar un escenari òptim per a desenvolupar un procés immobiliari expansionista. El capital financer global, alimentat per la creixent desregulació, i a la recerca d'inversions en productes que aportessin altes rendibilitats a curt termini, va trobar en el sector immobiliari espanyol un producte molt atractiu.

D'altra banda, el comú argument de la creació d'ocupació i riquesa va afavorir el desenvolupament de grans projectes urbanitzadors per la importància de l'activitat immobiliària en el finançament de les hisendes locals i, massa sovint, la connivència dels responsables públics amb determinats interessos privats. Aquestes polítiques s'expliquen en el marc d'un procés de reescalament de l'Estat i de creació d'unes xarxes fortes de poder entre els inversors, polítics locals i caixes d'estalvis. Aquest context, que propicià l'anomenat "miracle espanyol", les entitats financeres han estat un actor clau. Han finançat la compra de sòl i la construcció als promotors, així com l'adquisició dels habitatges als compradors, gràcies a un tipus d'interès especialment baix (García-Montalvo, 2008; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010, 2013; Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2011).

Aquest context va propiciar un urbanisme expansiu i depredador, que ha consumit sòl amb una rapidesa inèdita fins a la data. A partir de dades de Corine Land Cover, s'ha pogut verificar com entre 1987 i 2005 es produí un increment del 34% de la superfície artificial fins al 1.036.332 hectàrees ocupades el 2005 pel teixit urbà continu i discontinu, zones industrials i comercials, entre d'altres elements artificials (Observatorio de la Sostenibilidad, 2014). Pel que fa al nombre d'habitatges construïts, anteriorment ja s'ha mencionat la xifra dels 5,5 milions que, segons dades del Ministeri de Foment, es van construir en la dècada 1997-2007. Els 258.337 habitatges lliures iniciats el 1997 es van duplicar el 2003 (550.465) per assolir els 664.923 el 2006 (vegeu gràfica 1 per a més detall). Després de l'esclat de la bombolla, el nombre d'habitatges iniciats i

acabats cau dràsticament, fins a llindars mínims històrics. Seran els anys de la digestió pesada de la hipertròfia immobiliària (Gutiérrez i Delclòs, 2015)

Gràfica 1: Habitatge lliure iniciat i acabat en el període 1991-2014



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Foment del Govern d'Espanya

Pel que fa a l'evolució dels preus, durant la dècada més accelerada del cicle alcista la mitjana dels habitatges de nova construcció va passar de 771 €/m² l'any 1997 a 2.056 €/m² el 2006, tot en un context amb uns salaris reals estabilitzats (Méndez, 2017). Malgrat això, la demanda de compra d'habitatge no parava de créixer. De fet, el successiu encariment de l'habitatge va alimentar l'*efecte riquesa* dels propietaris per la revaloració dels seus béns immobles, cosa que alimentava les expectatives especulatives. Això reforçava la percepció de l'habitatge com a la inversió més segura i rentable, cosa que va actuar com a estimulants per a la demanda (Gaja, 2013; Méndez i Plaza, 2014). Aquest context, sumat a la facilitat de crèdit i les polítiques fiscals favorables, es va traduir en l'adopció generalitzada de la hipoteca com a principal fórmula d'accés a

l'habitatge per part de les famílies espanyoles. Així, a finals del cicle alcista, segons dades d'Eurostat, a l'Estat espanyol més del 80% de les famílies vivia en un habitatge en règim de propietat; mentre que fa cinc dècades l'habitatge en propietat no arribava al 50%. Així, España es consolidà com l'estat d'Europa Occidental amb major presència d'habitatge en propietat, amb gairebé 30 punts per sobre de la mitjana de la UE-15.

Per tal de poder afrontar aquest continu encariment de l'habitatge les famílies van accentuar les pràctiques de risc. Així, davant de la passivitat dels organismes reguladors, l'augment en la proporció del préstec concedit pel que fa al preu de taxació es va pal·liar amb l'ampliació del període d'amortització fins a 30-40 anys, o la superació de la relació aconsellable entre import de les lletres i ingressos familiars (Méndez, 2017; Rodríguez López, 2009). L'augment del preu de l'habitatge es justificava per l'augment de població registrat entre 1996 i 2007. No obstant això, s'ha estimat que només un 30% dels habitatges construïts es va relacionar amb la formació de noves llars (Alguacil *et al.*, 2013), cosa que limita l'efecte exercit per la demanda en el creixement dels preus.

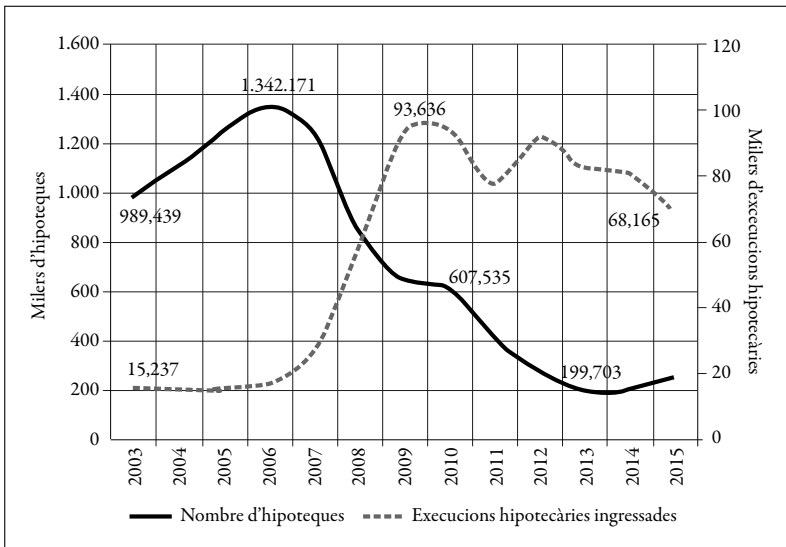
1.2. Crisi hipotecària i proliferació dels desnonaments

L'augment dels anys d'amortització dels crèdits hipotecaris, sumat a la reducció dels tipus d'interès, va facilitar que, malgrat el continu increment dels preus i l'estancament de les rendes del treball, el nombre de famílies hipotecades creixés any a any (Donat Muñoz, 2014). Així, segons dades del Banc d'Espanya, analitzades per l'Observatori Metropolità de Madrid, durant el període 1994-2007 es va multiplicar per dotze el volum total d'endeutament hipotecari a Espanya; a més, el volum total del deute privat (famílies i empreses) es va multiplicar per tres (López i Rodríguez, 2010).

La gràfica 2 permet il·lustrar el creixement ràpid, tant del nombre d'hipoteques noves constituïdes com del seu import. Durant els darrers cinc anys del cicle expansionista immobiliari (2003-2007),

segons mostren les dades de l'Estadística Hipotecària de l'INE, es van constituir gairebé 6 milions d'hipoteques per a la compra d'habitatge, per un import proper als 750 mil milions d'euros. El valor mitjà de la hipoteca era de 97.202 euros el 2003 i va arribar a ser de 148.865 euros cinc anys després.

Gràfica 2: Evolució del nombre d'hipoteques i execucions hipotecàries a Espanya, 2003-2015.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (Estadística Hipotecària) i del Consell General del Poder Judicial (Estadística Judicial).

Per contra, en aquest mateix període les execucions presentades van sumar un total de 88.559, amb una evolució des de les 15.237 del 2003 a les 25.943 de l'any en què es va produir el canvi de tendència. Des del 2008 i fins a finalitzar el 2015 la xifra d'execucions hipotecàries ha ascendit fins a 646.755, una mitjana de 221 diàries, amb un màxim de 93.636 el 2010. Des del 2010 el volum anual d'execucions hipotecàries s'ha estabilitzat, com a reflex d'una pressió social creixent, juntament amb unes mesures legislatives que estableixen certes restriccions i propicien una major negociació entre

creditors i deutors, per la qual cosa el seu volum anual se situa al voltant de les 70.000.

Després de l'explosió de la bombolla immobiliària i amb l'inici de la crisi global després de la crisi de les hipoteques *subprime* als EUA, arribà la crisi hipotecària, el rescat bancari i les polítiques d'austeritat que retroalimentaren la fase recessiva del cicle. En aquest context, la sobreexposició i dependència del crèdit de les economies familiars i la fràgil i inestable situació del mercat laboral espanyol (2,8 milions d'aturats nous entre 2008 i 2010) alimentaren la proliferació de desnonaments per execució hipotecària (Gutiérrez i Domènech, 2017a; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018).

Segons dades del *Consejo General del Poder Judicial* en el període 2007-2015 s'han produït més de 650.000 execucions hipotecàries,¹ cosa que situa Espanya com l'estat amb una ràtio superior que la registrada a Irlanda, Regne Unit, Itàlia i Grècia (Gutiérrez i Arauzo-Carod, 2018; Gutiérrez i Domènech, 2017c). No obstant, aquesta xifra inclou tots els béns immobles (solars, edificis, locals i habitatges). Raó per la qual que no totes es corresponen amb habitatges principals. No es disposa de dades oficials sobre els desnonaments vinculats a execucions hipotecàries anteriors al 2012 (a partir d'aquest moment ja són registrats, a nivell provincial, per l'INE). Estimacions no oficials realitzades per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) xifren en més de 260.000 el total de execucions hipotecàries que han desembocat en la pèrdua de l'habitatge principal via execució hipotecària i desnonament en el període 2007-2015.

Diversos estudis ja han constatat com la crisi hipotecària no està afectant per igual tota la societat, sinó tot el contrari. Els col·lectius més vulnerables és sobre els quals ha recaigut el pes de la recessió i la crisi hipotecària. Diferents estudis basats en casos d'estudi (Delgado i Escorihuela, 2016) i enquestes a famílies afectades (Colau i Alemany, 2012; Valiño, 2015), han permès il·lustrar com els desnonaments per execució hipotecària es concentren especialment en

1. Acció que, seguint procediments tramitats en els jutjats de primera instància, permet exigir el pagament dels deutes garantits per hipoteques al creditor amb escriptura d'hipoteca al seu favor, degudament inscrit en el Registre de la Propietat.

les famílies amb menor renda i amb més membres a l'atur i, també, altres col·lectius especialment vulnerables, com famílies monoparentals o immigrants extracomunitaris. En aquest sentit, l'estudi de Díaz-Serrano i Raya (2014) demostrà que els immigrants havien estat víctimes, en major proporció que la resta de ciutadans, d'uns crèdits hipotecaris amb uns tipus d'interès superiors a la resta. La qual cosa indica pràctiques abusives i discriminatòries contra aquells que disposen de menor informació o capacitat d'elecció al mercat hipotecari.

En aquest context, s'ha produït un fet paradoxal. L'extensió dels desnonaments conviu amb l'acumulació d'un gran estoc d'habitatges buits per part de les entitats financeres. De fet, la primera conseqüència de la crisi immobiliària és l'ascens de les entitats financeres com els principals propietàries d'habitatges de l'Estat (propietats que actualment ja s'estan redirigint a la SAREB, fonts voltors i/o SOCIMI)². En aquest sentit, cal remarcar que, a més dels habitatges adquirits via execució hipotecària i desnonament, des de l'esclat de la bombolla les entitats financeres també acumulen un important estoc habitatges nous buits, sense primera ocupació. Es tracta de promocions senceres (en alguns casos, fins i tot sense acabar) on els promotors o empreses immobiliàries han fet fallida i no han pogut respondre del crèdit hipotecari per la construcció. Fet que implica que les promocions senceres acabin en mans de les entitats financeres. Aquest representa un altre estoc importantíssim d'habitatge en mans de les entitats financeres. Ambdós estocs seran objecte d'estudi en aquest treball, encara que seran tractats de forma desagregada. En primer terme, perquè es tracten d'habitatges adquirits a través de processos completament diferents. Un està relacionat amb la pèrdua d'habitatge familiar per la incapacitat d'assumir el crèdit hipotecari, mentre que l'altre es tracta de promocions fallides en territoris de baixa demanda. En segon lloc, perquè, tal com es podrà comprovar, es tracten d'estocs que tenen una especialitat força diferenciada.

2. Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió Immobiliària. Són societats dedicades al lloguer d'immobles que gaudeixen d'un tractament fiscal especial.

1.3. El rescat bancari i sociabilització de pèrdues. Preparant la següent bombolla

La gestió de la crisi i les polítiques implantades a Espanya des que va esclatar la bombolla immobiliària han estat dirigides a mantenir el mateix model d'acumulació esgotat. L'extensió dels desnonaments per execució hipotecària ha estat acompanyada i alimentada pels anomenats processos de *reestructuració* i *sanejament* del sector financer espanyol (Gutiérrez i Domènech, 2017a; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018).

Per tal de canalitzar el rescat bancari, entre 2008 i 2009 es van crear els instruments que s'encarregarien de la seva gestió: el Fons d'Adquisició d'Actius Financers (FAAF)³ i el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB)⁴. El rescat de la banca es va desenvolupar per mitjà de dues línies. En primer lloc, es va procedir a la bancarització de les caixes d'estalvi regionals (reestructuració). Com a resultat d'aquest procés, de les 45 caixes existents el 2009, queden tan sols 11 entitats i dos petites caixes d'estalvi locals (Vives-Miró i Gutiérrez, 2017). En segon lloc, es va crear la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) per a transvasar-li actius tòxics (sanejament) provinents del sector immobiliari (sòl, promocions d'habitatge buit i habitatges adquirits a través d'execució hipotecària) (Gutiérrez i Domènech, 2017a, 2017b).

La SAREB, coneguda popularment com el “banc dolent”, va ser creada el novembre de 2012 fruit dels acords del Memoràndum of Understanding (MoU) signat entre l'Estat espanyol i la Comissió Europea (RDL 24/2012 i Reial Decret 1559/2012) en el marc del

3. El FAAF va ser creat a l'octubre de 2008 a través d'un reial decret RD-Llei 6/2008 del 10 d'octubre 2008 dotat amb efectiu provinent dels pressupostos generals de l'estat.

4. El FROB va ser creat pel RD-Llei 9/2009 amb l'objectiu de promoure la reestructuració d'entitats i les fusions voluntàries, la bancarització de caixes i el reforçament de les entitats financeres amb aportacions de capital durant els processos d'integració. Inicialment, és dotat amb 9.000 milions d'euros, el 75% dels quals a càrrec dels pressupostos generals de l'Estat i el 25% restant a càrrec del FAAF.

rescat a la banca espanyola. El Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB), principal accionista de la SAREB, disposa d'un 45% del capital de la societat i va aportar, en la seva constitució, 2.192.000 d'euros de diners públics. El 55% del capital és privat i es reparteix entre 27 societats, essencialment entitats financeres. El MoU va definir els mecanismes per a la constitució de la SAREB i els objectius que havien de guiar el procés. Aquests són, en primer lloc, disposar d'una entitat, un "banc dolent", amb capacitat de rebre ajuda financera i, en segon lloc, transferir els actius immobiliaris de les entitats que travessaven dificultats a aquesta societat per reduir els seus riscos i liquidar de forma ordenada els actius "tòxics" acumulats a conseqüència de les seves males decisions creditícies. Aquests actius inclouen els diferents productes vinculats amb el sector immobiliari, bàsicament, deute a promotors de difícil cobrament, sòl (en alguns casos ja urbanitzat), promocions d'habitatge buit o vacant (en alguns casos sense acabar de construir) i habitatges adquirits a través d'execució hipotecària.

El 2012 es va realitzar la transferència dels actius "tòxics" dels bancs nacionalitzats del Grup 1 (Bankia, Catalunya Caixa, Novacaixa Galícia i Banc de València) amb un valor aproximat de 44.000 milions d'euros, pagats a través de garanties que l'Estat va transferir a la SAREB. Posteriorment, el 2013, es va transferir els actius dels bancs del grup 2 (BMN, Ceiss, Liberbank i Caja3) per 21.000 milions d'euros més, també a través de garanties de l'Estat. Els bancs van canviar aquestes garanties per liquiditat del Banc Central Europeu. Per tant, al tractar-se d'entitats que prèviament havien estat rescatades, han estat entitats doblement intervingudes amb diners públics.

Aquests actius van ser adquirits a un preu superior al preu de mercat i amb diner públic provinent del rescat. El compromís de la SAREB és vendre tots aquests actius en un termini de quinze anys des de la seva constitució. Els paquets immobiliaris són venuts, principalment, a fons d'inversió (els anomenats fons voltor), encara que també es promou la venda d'immobles a particulars i societats interessades a través d'altres societats que presten serveis

de comercialització. Les garanties signades per la societat i les entitats financeres impliquen que si en aquests quinze anys la SAREB no assolix aquest objectiu l'Estat haurà d'assumir les pèrdues econòmiques que puguin generar-se. De tot això es deriva l'acumulació d'ajudes públiques a una estructura concebuda perquè inversors privats (bàsicament fons voltor) rendabilitzin la revenda, entre d'altres productes, d'habitatges adquirits mitjançant el desallotjament de les famílies residents. En cas que aquesta revenda no resulti rendible, l'Estat respondrà amb més diners públics.

Així, en definitiva, l'estratègia del rescat bancari implica una subvenció pública al sector bancari, la sociabilització de les pèrdues dels negocis immobiliaris de les caixes d'estalvis i la conversió del deute privat en deute públic. Segons les dades del Banc d'Espanya,⁵ el diner públic que han rebut les entitats financeres suposa un total de 61.000 milions d'euros. Tanmateix, les dades que proporciona la Plataforma Auditoria Ciudadana de la Deuda (PACD) indiquen una xifra molt superior. De fet, quantifiquen en 1,4 bilions d'euros el volum total de diner públic que directament o indirecta s'ha injectat a les entitats financeres (Plataforma Auditoria Ciudadana de la Deuda, 2013). En aquest escenari, les entitats financeres s'han convertit en grans propietaris d'habitatges, acumulats via execucions hipotecàries. La reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans i la nova legislació favorable a les SOCIMI, ambdues del 2013, orientades a propiciar les condicions per un nou cicle especulatiu, dibuixen un marc en el que la gestió d'aquests estocs, ja sigui per part de les mateixes entitats o transferides directament a fons voltors, jugaran un paper clau en el proper cicle alcista.

5 http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notas/es/notabe120614.pdf

2. Reptes metodològics per a l'estudi de la geografia dels desnonaments

Les dades sobre desnonaments d'habitatges habituals o principals sempre han estat una preocupació per a moviments i col·lectius que treballen en defensa del dret a un habitatge digne (Colau i Alemany, 2012).

La informació oficial i en accés obert dels organismes competents (Consell General del Poder Judicial – CGPJ; Col·legi de Registradors de la Propietat; Banc d'Espanya; Institut Nacional d'Estadística – INE) disposa de determinades limitacions que impedeixen desenvolupar anàlisis en profunditat i a gran escala. De fet, el principal fre d'aquestes dades és que no es publiquen a escala municipal i/o inframunicipal. Per tant, es dificulta especialment la planificació de polítiques d'habitatge i, en general, de polítiques socials.

Fruit de la necessitat de pal·liar les limitacions d'escala geogràfica de les dades oficials d'accés obert, diversos acadèmics i investigadors han explorat altres fonts alternatives. I, efectivament, demostren que no només són útils per a efectuar lectures a gran escala, sinó que serveixen com a indicadors fidedignes a escala regional, urbana i inframunicipal.

En conseqüència, en aquest capítol ens proposem d'exposar les diferents fonts oficials d'accés obert que proporcionen dades sobre desnonaments d'habitatges en el territori espanyol. Com també ens adrecem a altres fonts alternatives utilitzades per acadèmics i investigadors.

2.1. Fonts estadístiques oficials disponibles

Les fonts oficials proveeixen informació agregada per províncies (Institut Nacional d'Estadística –INE), partits judicials (Consell General del Poder Judicial –CGPJ) o per al conjunt de l'estat (Col·legi de Registradors de la Propietat i Banc d'Espanya), permetent una lectura geogràfica per al conjunt l'Estat, però sense possibilitar una anàlisi de la desigual distribució dels desnonaments a les ciutats espanyoles.

Fins al moment la pràctica totalitat d'anàlisis i valoracions sobre els desnonaments a Espanya s'han realitzat a través de l'Estadística Judicial del CGPJ que recull les execucions hipotecàries presentades als jutjats de primera instància, o de primera instància i instrucció. Les dades indiquen la quantitat d'execucions hipotecàries presentades o iniciades, resoltes i en tramitació. No obstant això, no proporcionen cap detall sobre els béns objecte de la hipoteca ni la naturalesa dels seus titulars, el que suposa incloure tant habitatges (principals o secundaris, ocupats o buits) com altres tipus d'immobles (locals comercials o industrials, oficines, garatges, entre d'altres). A més, fins al 2012 l'estadística sobre llançaments sol·licitats als serveis comuns d'actes de comunicació i execució, no distingia l'origen del llançament, la qual cosa impedia diferenciar entre desnonament (impagament hipotecari) i desallotjament (incompliment d'un contracte d'arrendament).

Per la seva banda, el Col·legi de Registradors de la Propietat va publicar el 2012 un informe sobre impagaments hipotecaris d'habitatge (Colegio de Registradores de la Propiedad, 2013), que va recollir el volum d'execucions hipotecàries iniciades, el d'adjudicacions d'habitatge per execució d'hipoteca i el de dacions en pagament. En la mateixa línia, el 2013 el Banc d'Espanya va començar a elaborar una nova estadística sobre processos d'execució hipotecària d'habitatges a partir d'una enquesta dirigida a entitats financeres que concentren el 85% del crèdit hipotecari viu a llars i que aporta dades sobre els lliuraments d'habitatges realitzats i sobre el fet d'estar o no ocupats com principal novetat.

Pel que fa referència a l'INE, s'encarrega de proporcionar dades sobre el conjunt de l'estat i amb un nivell màxim de desagregació per províncies mitjançant les operacions d'Estadística d'Arrendaments Urbans (elaborada a partir de les resolucions de litigis sobre arrendaments urbans que conclouen el procés judicial en forma de sentència o decret) i l'Enquesta sobre Execucions hipotecàries (en col·laboració amb el Col·legi de Registradors de la Propietat).

2. 2. Fonts alternatives

El dèficit de dades sobre desnonaments desagregades a escala municipal i inframunicipal invoca la necessitat de treballar amb fonts alternatives que facilitin una aproximació a escala urbana del fenomen. En aquest sentit, les metodologies sorgides arrel d'aquesta iniciativa són diverses. Algunes utilitzen dades que provenen directament de fonts oficials o primàries, mentre que d'altres s'abasteixen d'un procés d'extracció d'informació de pàgines web d'entitats financeres de manera automatitzada.

a) Fonts primàries

Existeixen un parell de fonts alternatives que es fonamenten en l'extracció directa de dades de fonts primàries i oficials, però no d'accés obert. Aquestes dades permeten obtenir l'adreça postal dels habitatges desnonats i, per tant, facul·tten l'anàlisi del fenomen a escala inframunicipal.

D'una banda, existeix una metodologia que pot ser replicable pel conjunt de l'Estat. Consisteix en efectuar un inventari dels desnonaments a través d'una recopilació manual al Servei Comú de Notificacions i Embargaments d'un partit judicial determinat. Evidentment, sol·licitar permisos per a realitzar-ho és essencial. Aquesta és, precisament, la metodologia desenvolupada per Vives-Miró *et al.* (2015). Concretament van efectuar un inventari dels desnonaments produïts als anys 2003 i 2012 al partit judicial de Palma de Mallorca. Les dades les van obtenir del Servei Comú de

Notificacions i Embargaments de Palma. Això els va permetre cartografiar al detall tots els desallotjaments de llogaters i els desnonaments de propietaris que van tenir lloc durant els dos anys de referència.

D'altra banda, existeix una metodologia que tan sols és vàlida a Catalunya, ja que es tracta de l'única comunitat autònoma que ha creat un registre d'habitatges en mans de les entitats financeres. Així doncs, la metodologia consisteix en l'extracció de dades del registre d'habitatge buit adquirit, a través d'execució hipotecària, per les entitats financeres (Gutiérrez i Domènech, 2018; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018). Es tracta d'un registre administratiu creat a partir de l'aprovació, al març de 2015 al Parlament de Catalunya, del Decret Llei 1/2015, *de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització del parc d'habitatges provinent d'execucions hipotecàries*.

Qualsevol aproximació realitzada per mitjà de l'ús d'aquesta darrera font no pot pretendre dimensionar els desnonaments produïts en un període determinat. Ja que les dades fan referència a aquells habitatges que les entitats financeres han adquirit a través d'execució hipotecària i no han pogut vendre (a través de subhastes, vendes directes o mitjançant filials immobiliàries a particulars o a fons d'inversió). No obstant això, l'ús d'aquesta font sí que permet analitzar les lògiques subjacents de les pautes territorials de distribució dels desnonaments. El qual proporciona una radiografia dels territoris més afectats per l'impacte de la crisi econòmica i financera iniciada el 2007.

b) Buidatge de webs

Les entitats financeres que han obtingut habitatges a través d'execucions hipotecàries els publiciten als seus portals webs o al de les seves filials immobiliàries per tal de garantir la seva sortida al mercat. Existeixen dues tipologies d'habitatge, el nou i el de segona mà. S'entén, doncs, que el de segona mà l'han obtingut després d'haver-se produït un desnonament. Així doncs, d'aquestes pàgines web es poden realitzar extraccions sistemàtiques que

proporcionen dades sobre els habitatges desnonats en propietat de les entitats financeres.

Aquest tipus d'extracció de dades pot realitzar-se pel conjunt del territori estatal. Per exemple, Gutiérrez i Domènech (Gutiérrez i Domènech, 2017a, 2017b) van efectuar un buidatge sistematitzat dels habitatges de segona mà propietat de la SAREB en el conjunt del territori espanyol. Aquests habitatges estaven comercialitzats a través dels portals web de les filials immobiliàries dels bancs que han signat acords de comercialització amb l'entitat (Altamira, Haya, Servihabitat i Solvia). La SAREB es serveix d'aquestes plataformes per a publicitar els habitatges que pretén vendre, incorporant el seu logotip en aquells que n'és titular. En aquests portals, s'ofereix informació, en forma d'anunci, de cada habitatge en venda on s'inclou l'adreça postal i un mapa d'ubicació.

Tanmateix, les extraccions poden realitzar-se per un àmbit més reduït. És el cas de Gutiérrez i Delclòs (2016), que van georeferenciar els habitatges de segona mà propietat de les entitats financeres a partir d'un buidatge dels portals de les filials immobiliàries de les 17 principals entitats financeres de Catalunya.

Cal apuntar que aquestes dades obtingudes a partir del buidatge de webs, igual que les que provenen del registre d'habitatges buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge, no indiquen el total de desnonaments que han tingut lloc des de l'inici de la crisi hipotecària, sinó que fan referència a aquells habitatges que les entitats financeres han adquirit a través d'execució hipotecària i no han pogut vendre.

3. Geografia dels desnonaments a Espanya

Com s'ha comentat en l'anterior capítol, les dades oficials d'accés obert sobre desnonaments no permeten efectuar anàlisis de la proliferació i la concentració d'aquest fenomen a gran escala. Fruit de la necessitat d'aprofundir en el coneixement de la geografia dels desnonaments i de l'impacte que generen a escala inframunicipal, els sotasignants del present llibre van procedir en la cerca de fonts alternatives. D'aquesta manera, durant cinc mesos (de novembre de 2015 a març de 2016) van efectuar un buidatge sistematitzat de l'estoc d'habitatges de segona mà provinent d'execucions hipotecàries acumulat per la SAREB. En conseqüència, van quantificar per al conjunt d'Espanya un total de 33.207 habitatges de segona mà en propietat de la SAREB (habitatge desnonat de la SAREB en endavant).

Malgrat que l'estoc d'habitatge desnonat en mans de la SAREB és tan sols una porció del conjunt d'habitatges desnonats en propietat de les entitats financeres, les dades permeten efectuar un estudi acurat i fidedigne de la geografia dels desnonaments a Espanya. En aquest sentit, el present capítol permet, d'una banda, constatar que la distribució territorial dels habitatges desnonats no ha estat aleatòria, sinó que ha tendit a concentrar-se en àrees urbanes que han estat més exposades al crèdit hipotecari i a la bombolla immobiliària. Com també, d'altra banda, s'identifiquen patrons de distribució espacial dels habitatges desnonats a escala inframunicipal en determinats barris de les ciutats d'Alacant, Madrid, Màlaga, Múrcia, Saragossa i València incrementant les desigualtats urbanes i socials.

3.1. Distribució territorial dels habitatges desnonats propietat de la SAREB

La distribució territorial dels habitatges desnonats de la SAREB pot definir-se a partir de dues tendències. En primer lloc, es constata que les grans ciutats tendeixen a concentrar els principals volums. Distribució lògica, encara que hi ha notables diferències entre ciutats de mida similar. En segon lloc, el litoral mediterrani acumula una part significativa d'aquest estoc (veure mapa 1). Així doncs, dels 33.207 habitatges desnonats identificats, Catalunya (8.186 unitats) i la Comunitat Valenciana (9.255 unitats) acumulen el 52,5% del total. Xifra que arriba al 66,2% si s'inclou Andalusia (4.525 unitats).

El mapa 1 permet identificar els territoris més afectats per la bombolla immobiliària i la sobreexposició al risc hipotecari. Per això, el conjunt del litoral mediterrani i la gran àrea metropolitana de Madrid són les regions amb major afectació. Com apunten Burriel (2014) i Méndez i Plaza (2014), aquells territoris que han experimentat una major expansió del crèdit associat al cicle immobiliari alcista han estat els que, posteriorment, han concentrat un creixement accelerat de les execucions hipotecàries. En aquest context, les zones turístiques del litoral han jugat un paper central. Són zones que han patit una pressió urbanitzadora i una bombolla de preus també especialment intenses.

Si s'expressen les dades en valors relatius, utilitzant l'indicador d'habitatges desnonats de la SAREB per 1.000 habitatges, la Comunitat Valenciana presenta una xifra especialment més elevada que la resta de comunitats (2,9 habitatges desnonats per 1.000 habitatges), seguida de la regió de Múrcia (2,6 habitatges desnonats per 1.000 habitatges), Catalunya, Castella-la Manxa i les Balears (2,1, 1,8 i 1,5 habitatges desnonats per 1.000 habitatges, respectivament). Així, a més del litoral mediterrani, el sud metropolità de Madrid (àrea de Castella-la Manxa fronterera amb la Comunitat de Madrid) és un altre espai d'alta concentració d'habitatges desnonats. Per contra, el País Basc, Galícia, Extremadura i Cantàbria

Taula 1: Habitatges desnonats propietat de la SAREB
per Comunitats Autònomes

Comunitat autònoma	Habitatges desnonats de la SAREB	Habitatges totals (2011)	Habitatges desnonats per 1.000 habitatges
Comunitat Valenciana	9.255	3.147.060	2,9
Regió de Múrcia	1.998	776.700	2,6
Catalunya	8.186	3.863.380	2,1
Castella-la Manxa	2.219	1.244.940	1,8
Illes Balears	907	586.710	1,5
Illes Canàries	1.165	1.040.950	1,1
La Rioja	218	198.670	1,1
Andalusia	4.525	4.353.150	1,0
Aragó	642	778.315	0,8
Comunitat de Madrid	2.016	2.894.680	0,7
Castella i Lleó	1.087	1.718.750	0,6
Navarra	136	308.600	0,4
Astúries	222	613.905	0,4
Cantàbria	124	358.500	0,3
Extremadura	150	648.350	0,2
Galícia	278	1.605.480	0,2
País Basc	77	1.017.600	0,1
Total	33.207	25.155.740	1,3

Nota: Sense dades disponibles per a les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris de la SAREB i del Cens de Població i Habitatge de 2011 (INE).

són les regions amb menors ràtios de concentració d' habitatges desnonats per 1.000 habitatges (veure taula 1 per a més detall).

L'aplicació de la autocorrelació espacial I-Local de Moran a escala municipal (vegeu resultats al mapa 2 i a la taula 2) tenint en compte la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges ha permès confirmar que, efectivament, tant el sud metropolità de Madrid com el litoral mediterrani constitueixen clústers o concentracions espacialment significatives de desnonaments. Com es pot apreciar al mapa 2, l'indicador I-Local de Moran categoritza els municipis espanyols en cinc categories en funció de l'associació espacial amb els municipis veïns:

- Associació espacial “Alta - Alta”: Municipis amb alts valors de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges que conformen, conjuntament, clústers espacials significatius.
- Associació espacial “Alta - Baixa”: Municipis amb alts valors de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges rodejats per municipis amb valors baixos.
- Associació espacial “Baixa - Baixa”: Municipis amb un valor baix de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges, que conformen clústers espacials conjuntament amb municipis veïns amb valors baixos.
- Associació espacial “Baixa - Alta”: Municipis amb un valor baix de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges, envoltats per municipis amb valors elevats.

El que ens interessa, doncs, és realitzar una lectura dels clústers espacials amb alts valors de la ràtio, i per tant, dels municipis categoritzats per l'autocorrelació espacial I-Local de Moran amb una associació espacial “Alta - Alta”.

D'aquesta manera, el clúster del sud metropolità de Madrid engloba la part més meridional de la Comunitat de Madrid (amb un total de 12 municipis i una mitjana de 2,44 habitatges desnonats per 1.000 habitatges), l'oest de la província de Guadalajara (10 municipis; mitjana de 5,79 habitatges desnonats per 1.000 habitatges.)

i el nord de la província de Toledo (67 municipis; mitjana de 5,93 habitatges desnonats per 1.000 habitatges). Pel que fa al clúster del litoral mediterrani, destaca especialment la Comunitat Valenciana (Castelló: 30 municipis, mitjana de 5,67 habitatges desnonats per 1.000 habitatges; València: 119 municipis, mitjana de 5,19 habitatges desnonats per 1.000 habitatges; Alacant: 43 municipis, mitjana de 5,46 habitatges desnonats per 1.000 habitatges) i la Regió de Múrcia (17 municipis; mitjana de 3,71 habitatges desnonats per 1.000 habitatges).

3.2. A major exposició al crèdit hipotecari i a la bombolla, més desnonaments

Amb la finalitat de determinar la relació de la distribució dels habitatges desnonats en el context del boom immobiliari espanyol s'ha utilitzat la versió bivariant (Wartenberg, 1985) de l'indicador local de Moran. Els càlculs s'han realitzat amb dues variables que han permès ponderar la intensitat del boom immobiliari a cada municipi. L'objectiu és utilitzar aquest càlcul espacial per comprovar la correlació espacial entre la sobreproducció d'habitatge i la sobreexposició al crèdit durant el període del boom i la concentració d'habitatges desnonats de la SAREB. Les variables utilitzades han estat:

- *La variació del parc d'habitatges entre 2001 i 2011*, segons dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE [(2011-2001)/2001x100]: Es tracta d'un indicador d'aquells municipis submergits a un major boom urbanitzador i especulatiu durant l'auge immobiliari. Pot ser especialment útil per radiografiar aquelles àrees urbanes que, a més d'experimentar un procés urbanístic expansionista han tendit a concentrar un nombre elevat de processos de desnonaments, com a conseqüència de les lògiques depredadores del model.

Taula 2: Nombre de municipis que conformen clústers *High-High* espacialment significatius i promig de la ràtio d' HSMS ·1.000 habitatges per províncies.

Àmbit	Comunitat autònoma	Província	Clústers de valors Alts	Mitjana d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges
Litoral Mediterrani	Andalusia	Almeria	21	5.28
		Granada	1	7.34
		Màlaga	5	1.61
	Catalunya	Barcelona	62	4.1
		Girona	18	4.26
		Tarragona	62	5.07
		Lleida	31	5.51
	Illes Balears	Illes Balears	2	1.35
	Comunitat Valenciana	Castelló	30	5.67
		València	119	5.19
		Alacant	43	5.46
	Regió de Múrcia	Múrcia	17	3.71

Àmbit	Comunitat autònoma	Província	Clústers de valors Alts	Mitjana d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges
Sud metropolità de Madrid	Madrid	Madrid	12	2.44
	Castella-la Manxa	Guadalajara	10	5.79
		Conca	4	5.33
		Toledo	67	5.93
Altres clústers dispersos	Castella i Lleó	La Rioja	1	1.2
		Àvila	1	6.45
		Burgos	1	7.32
		Segòvia	10	6.87
		Valladolid	2	2.1
	Aragó	Saragossa	1	2
		Osca	3	11.51
	Illes Canàries	Las Palmas	1	3.53

Font: Elaboració pròpia

- *El nombre total de transaccions immobiliàries d'habitatge per municipi entre el 2004 i el 2007* (ambdós inclosos): El Ministeri de Foment publica des del 2004 el nombre de transaccions d'habitatge lliure i protegit. Es considera un indicador que, tot i no tenir una cobertura temporal que cobreixi tots els anys de la bombolla immobiliària, és especialment útil per a detectar aquells espais urbans amb una major exposició al crèdit hipotecari. En aquest sentit, una major exposició al crèdit hipotecari ha pogut traduir-se a Espanya en una major concentració de desnonaments per impossibilitat de pagament de l'habitatge.

En termes de Vives-Miró *et al.* (2015), els espais turístics del litoral i zones d'expansió metropolitana han resultat un escenari hegemònic per a l'apropiació de rendes urbanes a través de la financiarització de l'espai construït. Aquesta financiarització i les expectatives d'increment de renda potencial per l'efecte riquesa derivat de l'augment de valor de les propietats immobiliàries han conduït a un procés d'endeutament massiu que ha conduït al present procés de desposseïció d'habitatge; conformant així un cicle complet d'acumulació per desposseïció (Harvey, 2003). Per això, com més exposició a la bombolla immobiliària durant el cicle alcista, més pressió dels desnonaments durant la crisi. Pel que, per a donar més valor a aquests arguments, l'estadístic bivariant Local de Moran ha permès categoritzar amb un tipus d'associació espacial "Alta – Alta", aquells municipis que disposen d'uns elevats valors de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i la variació del parc d'habitatge entre el 2001 i el 2011 per una banda, i entre el nombre d'habitatges desnonats i el nombre de transaccions immobiliàries per altra banda.

En aquest sentit, el mapa 3, que mostra els resultats de l'estadístic bivariant I-Local de Moran entre la ràtio d'habitatges desnonats de la SAREB per 1.000 habitatges i la variació del parc d'habitatges entre el 2001 i el 2011, posa en relleu, novament, el sud metropolità de Madrid i zones el litoral mediterrani (sud de la Comunitat

Valenciana, Regió de Múrcia i costa d'Almeria). Cal destacar també una important acumulació de la ràtio de desnonaments i un fort creixement del parc d'habitatges a i entorn a ciutats grans com Saragossa i València. No obstant això, aquest fenomen d'acumulació d'habitatges desnonats conjuntament amb un increment del parc d'habitatges ha tingut lloc especialment en ciutats mitjanes d'entre 5.000 i 50.000 habitants.

Al mapa 3, en considerar les ràtios d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges, les grans ciutats espanyoles amb uns alts valors absoluts s'emmaskaren. En aquest sentit, la correlació bivariant entre el total d'habitatges desnonats i el nombre de transaccions immobiliàries entre el 2004 i 2007 (vegeu mapa 4) revela, de manera clara, que en aquells municipis on ha hagut un major nombre de transaccions d'habitatge s'han concentrat els majors processos d'acumulació d'habitatges desnonats. En altres paraules, aquests territoris amb major nombre de transaccions immobiliàries han tingut una major exposició al risc hipotecari. Posteriorment han patit un major nombre de desnonaments per impossibilitat de pagament del crèdit hipotecari.

3.3. Desigualtats urbanes i socials profunditzades per la proliferació dels desnonaments

Per a comprovar la influència de la proliferació dels desnonaments en la profundització de les desigualtats urbanes i socials a escala inframunicipal s'han seleccionat les ciutats d'Alacant, Madrid, Màlaga, Múrcia, Saragossa i València com a casos d'estudi. A les sis ciutats, la SAREB acumula gairebé 3.000 habitatges desnonats. Així, mentre que a València i a Madrid, per una qüestió demogràfica, és on hi ha una major quantitat d'habitatges desnonats, a Múrcia i a Alacant les ràtios per 1.000 habitatges són les més elevades (vegeu taula 3).

En el mapa 5 es pot observar que la distribució dels habitatges desnonats a les ciutats analitzades no és homogènia i/o alea-

tòria, sinó que aquests tendeixen a concentrar-se en determinats barris. A més, en el mateix mapa, sobre una base cartogràfica de subdistrictes,⁶ es representa la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges. Aquesta representació dels habitatges desnonats en termes relatius sobre el total de parc d'habitatge és essencial per tal de demostrar que el nombre alt d'habitatges desnonats no es deu, simplement, al fet que el barri en qüestió posseeix un nombre elevat d'habitatges. Sinó que aquesta concentració es produeix tant en termes absoluts, com relatius; reafirmant la seva definició de clústers o punts calents.

La concentració de desnonaments en determinats barris ha difós efectes negatius sobre el seu entorn més proper configurant pràcticament una proliferació consecutiva dels desnonaments. De fet, es compleix la Primera Llei de la Geografia promulgada per Waldo Tobler (1889) que indica que totes els elements (en aquest cas els barris) estan relacionats entre sí, però els que estan més properes en l'espai tenen una relació major que els distants. Així, en la mateixa línia, autors que analitzen el fenomen dels desnonaments en el context nord-americà com Immergluck i Smith (2006) o Harding, Rosenblatt i Yao (2009) emfatitzen en el fet que en àrees amb presència de desnonaments el preu dels habitatges propers es desvaloren, convertint-se el fenomen en un clar indicador de deteriorament i devaluació de l'entorn i, per tant, d'increment de les vulnerabilitats de l'àrea.

En el cas de les ciutats espanyoles analitzades els desnonaments han tendit a concentrar-se en aquells barris més vulnerables. Profunditzant, d'aquesta manera, les desigualtats socioeconòmiques entre zones de les ciutats. De fet, la major part d'aquestes zones es corresponen amb les que han estat definides com a barris vulnerables per l'*Atlas de Barrios Vulnerables de España* elaborat pel Ministeri de Foment⁷; el que aporta una primera evidència del tipus

6. Els subdistrictes o àrees submunicipals es construeixen mitjançant l'agregació de seccions censals i amb una condició de què cadascun sumi entre 5.000 i 40.000 habitants. Es tracta de la base cartogràfica que utilitza el projecte Urban Audit.

7. Adreça web simplificada <http://bit.ly/2gmdjLv>

Taula 3. Quantitat d'habitatges desnonats de la SAREB, població i habitatges totals a les ciutats seleccionades com a casos d'estudi

	Alacant	Madrid	Màlaga	Múrcia	Saragossa	València
Habitatges desnonats de la SAREB	405	725	179	454	295	933
Habitants (2011)	329.325	3.198.645	561.435	437.667	678.115	792.054
Habitatges (2011)	106.880	1.530.957	170.510	112.255	244.365	419.929
Habitatges desnonats per 1.000 habitatges	3,8	0,5	1,1	4,0	1,2	2,2

Font: Elaboració pròpia

de barri on han tendit a concentrar-se els desnonaments derivats d'execució hipotecària.

No obstant això, per tal de demostrar gràficament la tipologia socioeconòmica dels barris que tendeixen a concentrar els desnonaments es presenten tres mapes en els quals es representen tres indicadors que són determinants per a caracteritzar la vulnerabilitat dels barris. En el mapa 6 es representa el percentatge de població resident sense estudis el 2011;⁸ en el mapa 7 el percentatge de població estrangera el 2011⁹ respecte el total de població resident; i en el mapa 8 la renda mitjana de les llars el 2012.¹⁰ Tots ells posen en relleu la correlació entre els indicadors socioeconòmics i la distribució espacial dels HSMS a les ciutats seleccionades com a casos d'estudi.

La pauta és clara en els tots els casos. Tan sols cal contrastar la informació que revela el mapa 5 amb cadascun dels mapes dels indicadors socioeconòmics seleccionats. Així, s'aprecia que els sub

8. Dades obtingudes del Cens de Població i Habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

9. Dades obtingudes del Cens de Població i Habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

10. Dades obtingudes del projecte europeu Urban Audit (2013).

districtes amb major percentatge de població sense estudis concentren també un major ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges (vegeu mapes 6 i 7). Pot observar-se, també, una correlació positiva entre els subdistrictes amb un alt percentatge d'estrangers i els que concentren un major valor d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges (vegeu mapes 6 i 8). Mentre que els subdistrictes amb menor renda tendeixen a concentrar més habitatges desnonats (vegeu mapes 6 i 9).

Els contrastos socioeconòmics entre els barris que concentren una major ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i els que presenten uns valors menors són significatius. Per tal de demostrar-ho empíricament es presenta la taula 4, on s'exposa el promig dels valors dels indicadors socioeconòmics de les ciutats seleccionades, així com el valor dels indicadors socioeconòmics en els barris amb unes xifres relatives més elevades i més baixes d'habitatges desnonats.

En tots els casos els valors del percentatge de residents estrangers i de residents sense estudis dels barris amb més ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges superen el promig de la ciutat amb escreix. I en aquests mateixos barris el valor de la renda mitjana per llar és, de lluny, molt inferior a la mitjana de la ciutat.

Mentre que, de manera oposada, els barris amb els menors valors de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges presenten també inferiors percentatges de residents estrangers i residents sense estudis, i superiors valors de renda mitjana per llar respecte la mitjana de les ciutats.

D'aquesta manera es constata que en totes les ciutats les desigualtats socials i econòmiques són abismals entre els barris on se n'han produït més desnonaments, respecte els barris en els quals no se n'han produït tants o no han tingut lloc.

A la ciutat d'Alacant, per exemple, el barri amb un valor més elevat de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges disposa d'una renda mitjana per llar de 13.116 € anuals. Cosa que suposa gairebé menys de la meitat de la mitjana de la ciutat i gairebé tres vegades menys que el barri amb la menor ràtio d'habitatges desnonats

Taula 4. Valors màxims, mínims i mitjans dels indicadors socioeconòmics i de la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges dels barris de les ciutats d'Alacant, Madrid, Màlaga, Múrcia, Saragossa i València.

		Habitatges desnonats de la SAREB	Habitatges desnonats per 1.000 habitatges	Renda mitjana de la llar (en €)	Estrangers (en %)	Població sense estudis (en %)
Alacant	Màxim	81	4,84	13.116,21	22,19	14,77
	Mínim	4	0,11	34.445,49	10,71	2,61
	Mitjana			25.138,89	13,44	7,21
Madrid	Màxim	37	5,96	18.121,61	48,39	16,00
	Mínim	0	0,00	55.459,70	8,05	2,17
	Mitjana			37.043,37	14,67	6,52
Màlaga	Màxim	23	2,64	23.998,85	7,42	9,26
	Mínim	0	0,00	46.365,92	6,83	2,76
	Mitjana			25.140,01	7,86	9,41
Múrcia	Màxim	28	11,18	19.414,52	42,85	18,94
	Mínim	9	1,40	33.659,28	11,16	7,99
	Mitjana			28.451,27	12,27	9,23
Saragossa	Màxim	41	5,06	22.310,55	27,69	8,31
	Mínim	0	0,00	45.564,88	10,93	1,05
	Mitjana			31.161,12	12,47	5,08
València	Màxim	139	11,54	26.219,64	19,72	7,58
	Mínim	0	0,00	55.187,58	7,32	1,93
	Mitjana			29.302,52	12,89	6,34

Nota: Màxim = Barri amb major ràtio d'habitatges desnonats propietat de la SAREB per 1.000 habitatges; Mínim = Barri amb menor ràtio d'habitatges desnonats propietat de la SAREB per 1.000 habitatges; Mitjana = Mitjana dels valors d'habitatges desnonats propietat de la SAREB per 1.000 habitatges de tots els barris de cada ciutat.

Font: Elaboració pròpia

per 1.000 habitatges. A la capital espanyola, la mitjana d'estrangers és gairebé del 15%. Tanmateix, el barri amb una major ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges acull tres vegades més estrangers que la mitjana de la ciutat i fins a 6 vegades més que el barri amb menor ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges. I a Saragossa clarament el barri amb major concentració de desnonaments disposa d'un percentatge de població resident sense estudis força superior al de la mitjana de la ciutat i, encara molt més elevat respecte el percentatge del barri amb menor incidència del fenomen dels desnonaments.

MAPES

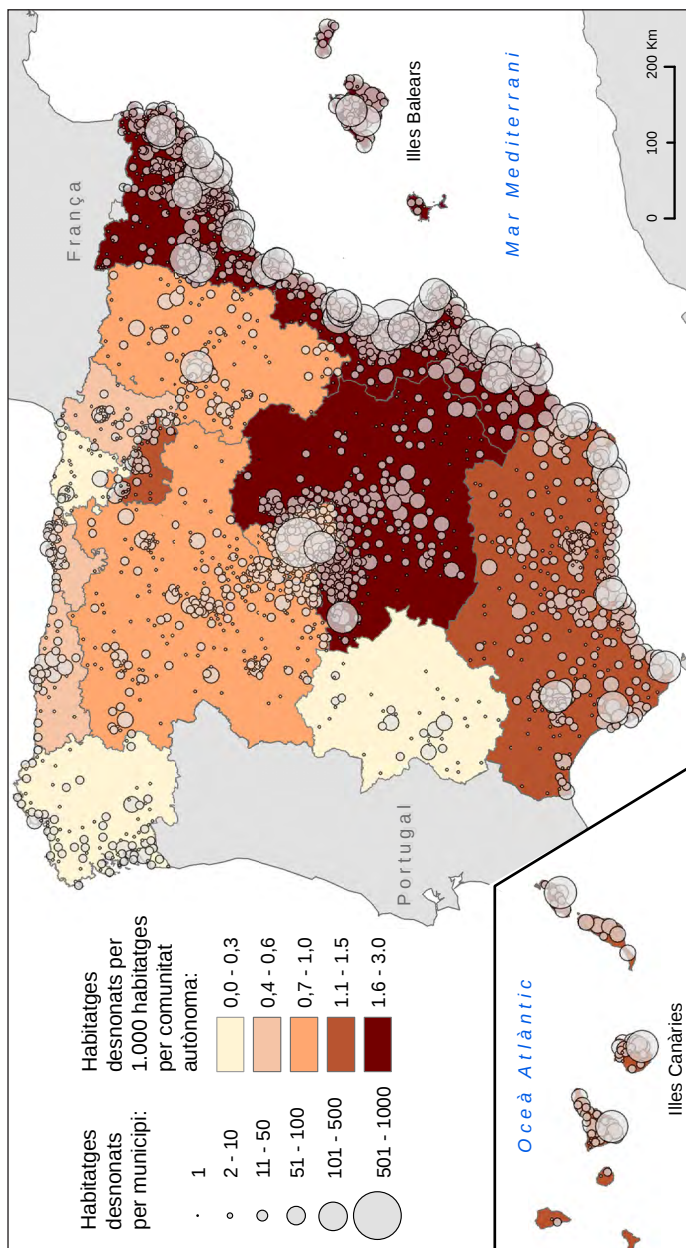
Localització de les ciutats analitzades en el context d'Espanya



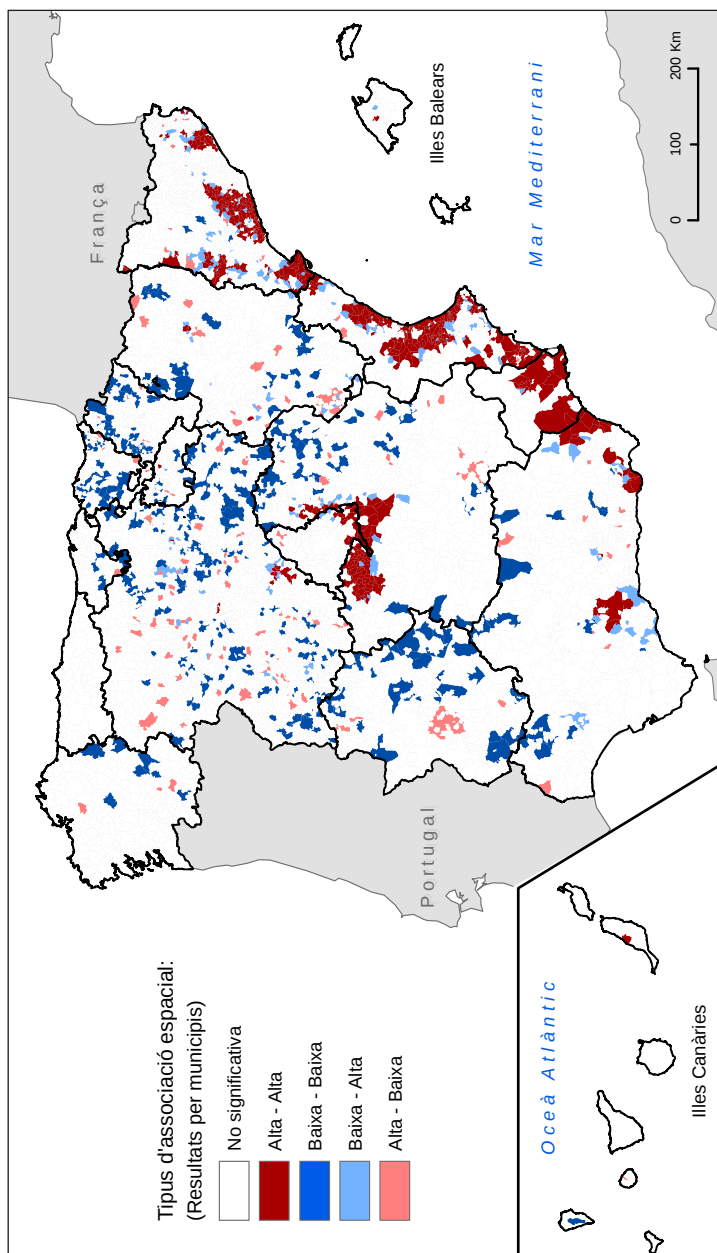
Observacions generals:

- Fonts dels mapes 1 a 4: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris de les entitats financeres i del Cens de Població i Habitatge de 2011 (INE). El mapa 4 també afegeix com a font el Ministeri de Foment del Govern d'Espanya.
- Font dels mapes 5 a 8: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris de l'entitat financera, del Cens de Població i Habitatges de 2011 (INE) i d'Urban Audit, 2013
- Els mapes urbans (del 5 al 8) els intervals, en cada ciutat, han estat definits a partir del mètode d'optimització de Jenks, que permet establir intervals segons els punts de ruptura naturals de la distribució.
- L'àmbit territorial de treball és el subdistricte.

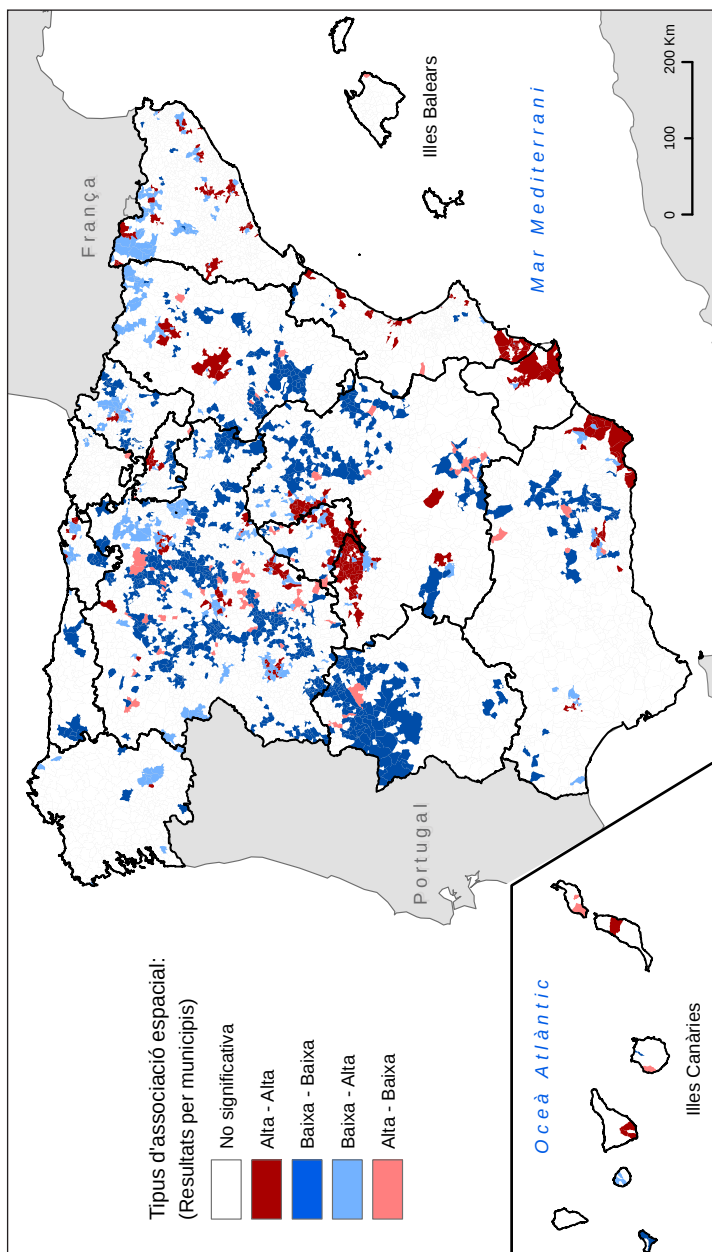
Mapa 1. Distribució territorial dels habitatges desnonats propietat de la SAREB



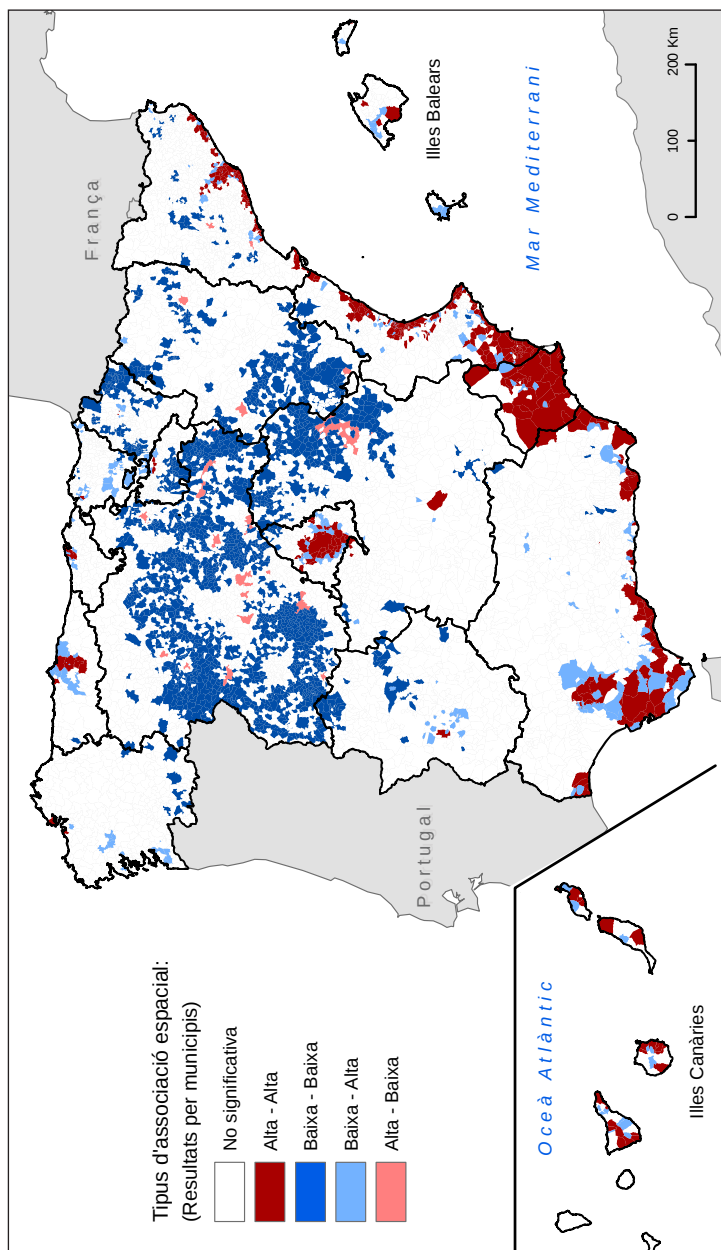
Mapa 2. Resultats de l'autocorrelació espacial I-Local de Moran: habitatges desnonats propietat de la SAREB per 1.000 habitatges



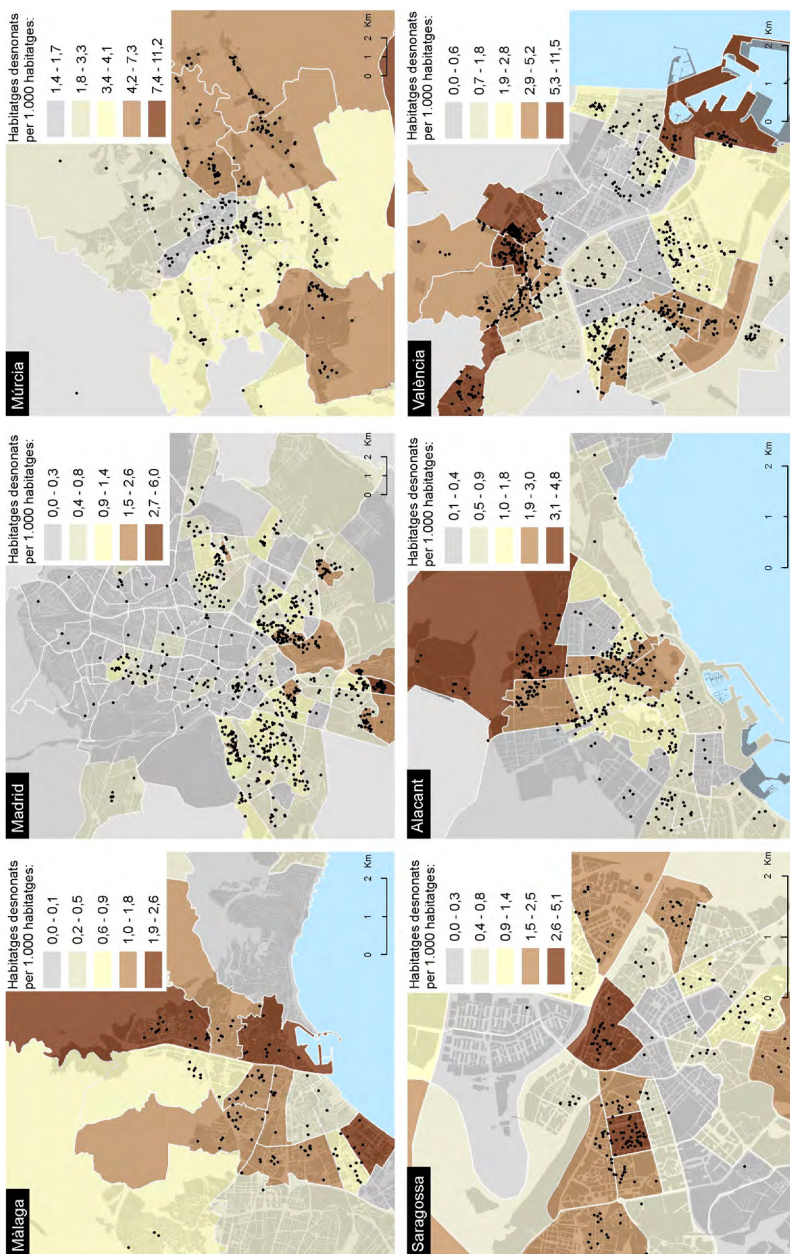
Mapa 3. Resultats de l'estadístic bivariant I-Local de Moran entre el ratio d'habitatges desnonats de la SAREB per 1.000 habitatges i la variació del parc d'habitatges entre el 2001 i el 2011.



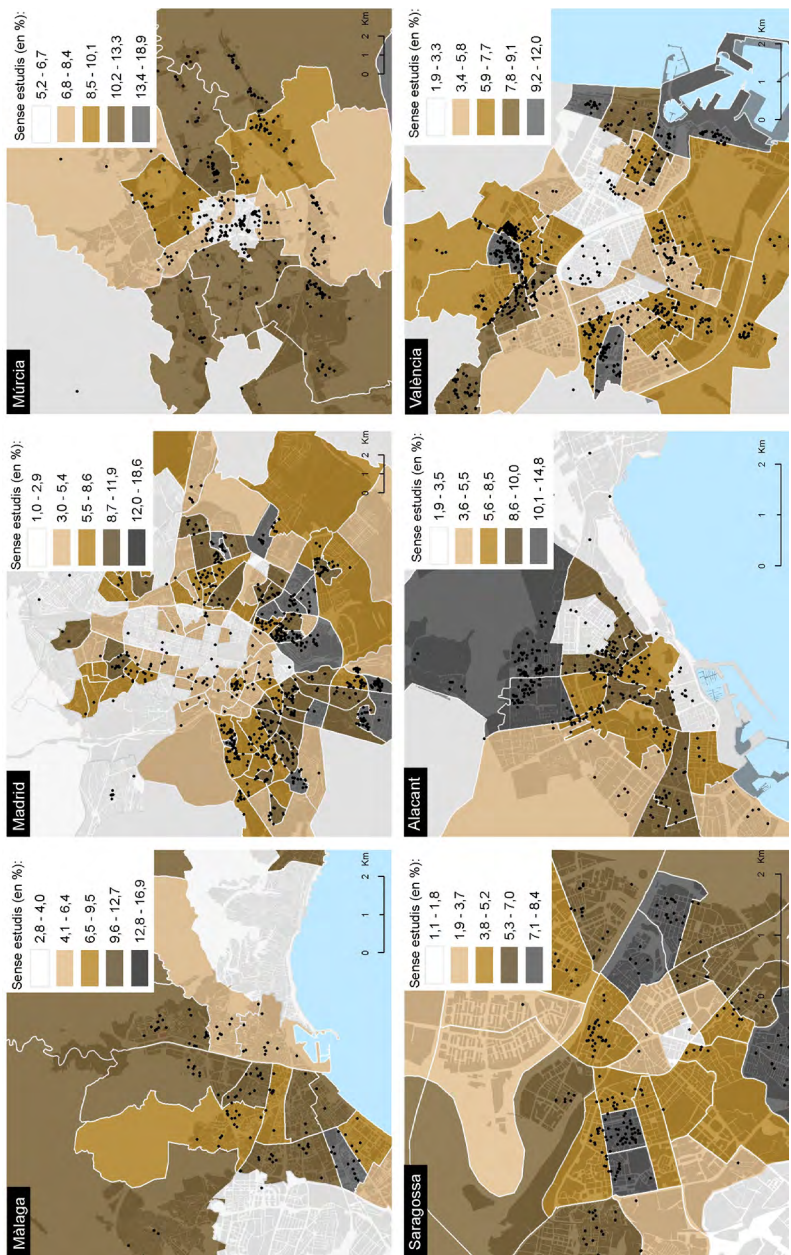
Mapa 4. Resultats del càlcul bivariante I-Local de Moran entre el total d'habitatges desnonats de la SAREB i el nombre de transaccions immobiliàries entre el 2004 i el 2007



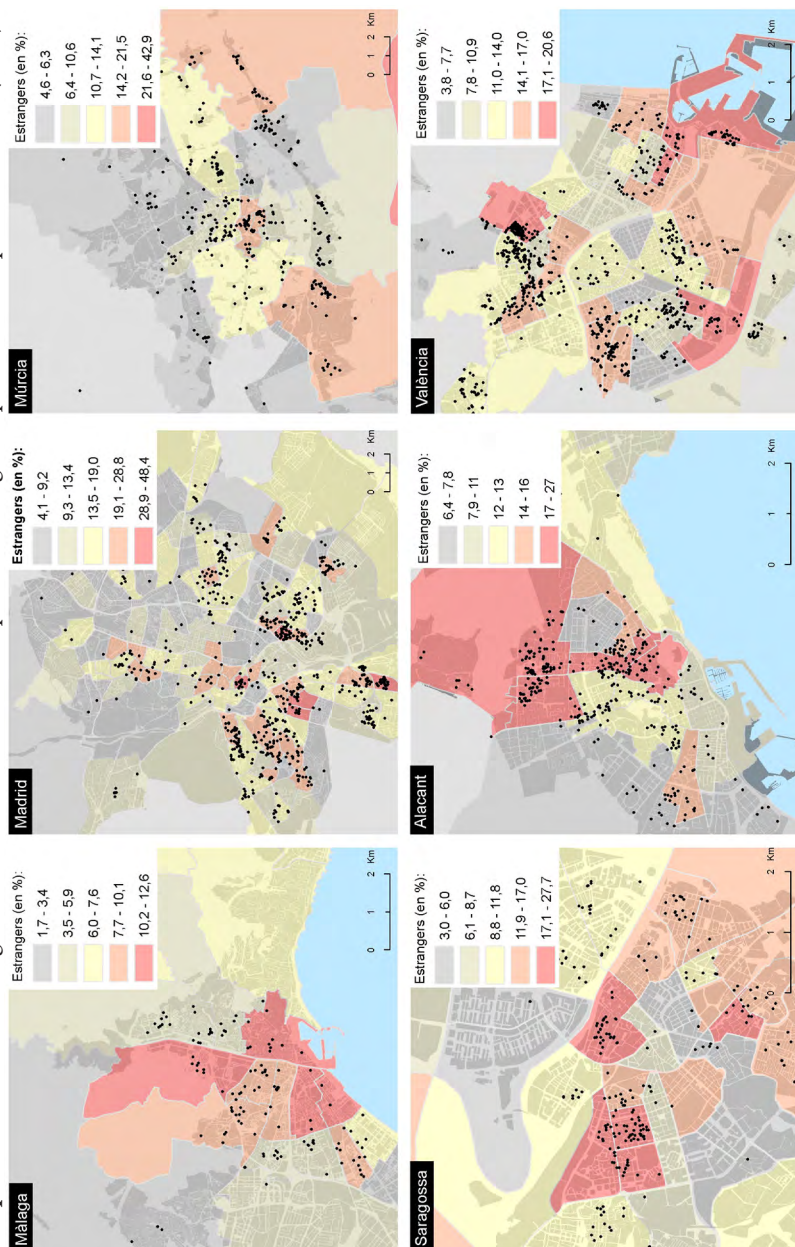
Mapa 5. Distribució d'habitatges de segona mà desnonats propietat de la SAREB i de la ràtio per 1.000 habitatges



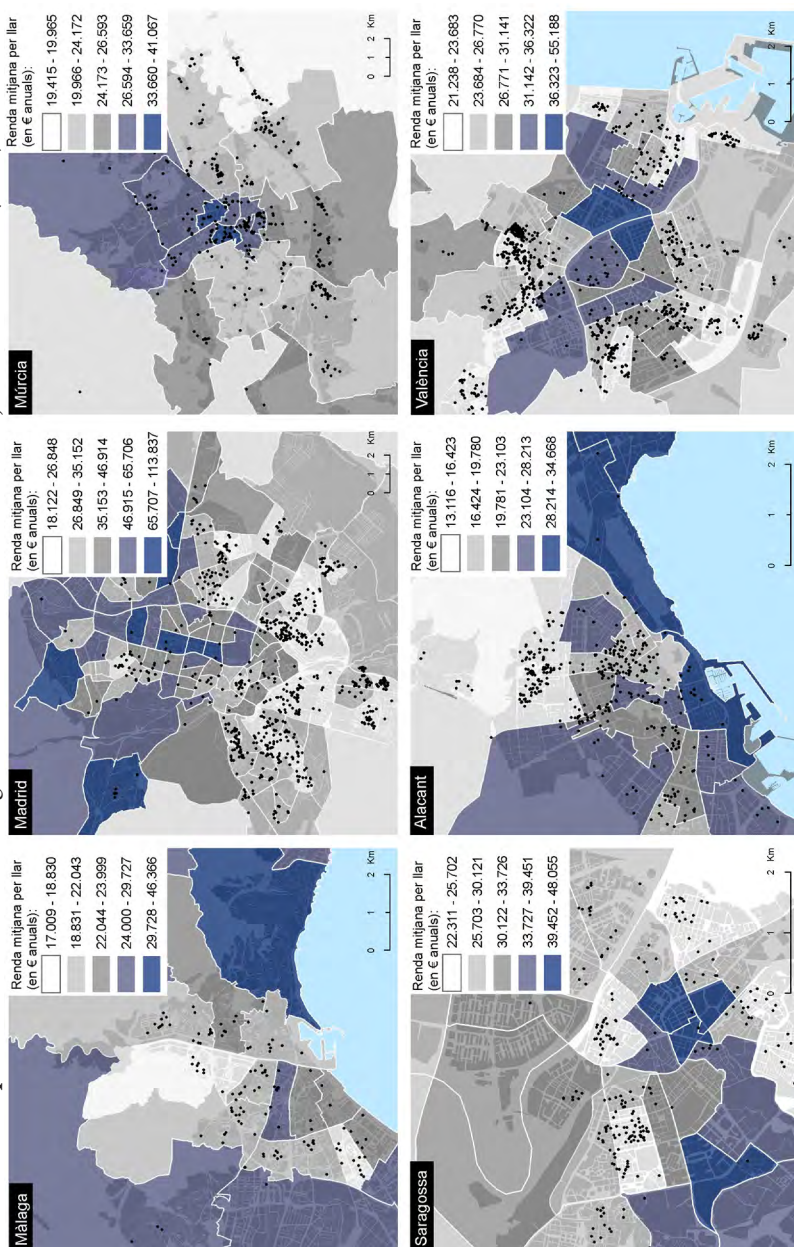
Mapa 6. Distribució d'habitatges desnonats de la SAREB i percentatge de població sense estudis respecte el total de la població resident (2011)



Mapa 7. Distribució d'habitatges desnonats de la SAREB i % de població estrangera respecte el total de població resident (2011)



Mapa 8. Distribució dels habitatges desnonats de la SAREB i renda mitjana de les llars en € (2012)



4. Geografia de l'habitatge buit adquirit per les entitats financeres a través d'execucions hipotecàries a Catalunya

A Catalunya, segons dades de l'Agència de l'Habitatge, durant el cicle del boom immobiliari (1997-2007) es van construir prop de 700.000 habitatges nous, cosa que equival a uns 170 habitatges nous al dia. Això es va traduir també en un increment de les hipoteques concedides. Així, dades provinents del Cens de Població i Habitatges indiquen que, a Catalunya, el 2011 prop del 35% dels habitatges principals comptava amb pagaments pendents, cosa que suposava un notable increment respecte al 14% del 1991 (Gutiérrez i Delclòs, 2015). Posteriorment a l'esclat de la bombolla moltes edificacions han quedat pendents de ser finalitzades. Concretament s'estima que a Catalunya entre 2007 i 2016 encara quedaven 6.825 habitatges per a finalitzar. Paral·lelament a aquesta paralització de la construcció es van desencadenar desorbitadament els processos d'execució hipotecària. Per ser precisos, a Catalunya entre 2007 i 2015 es van ingressar prop de 100.000 execucions hipotecàries, cosa que el situa conjuntament amb Andalusia i València en un dels territoris amb major volum d'execucions hipotecàries (Gutiérrez i Domènech, 2017a, 2017b; Méndez i Plaza, 2014).

La proliferació de les execucions hipotecàries davant del creixement massiu d'habitatges va generar una situació d'extremat contrastent. Així, en el primer apartat del present capítol es dona a conèixer els mecanismes de regulació del mercat d'habitatge buit català que l'administració catalana va articular per fer front a aquesta paradoxal situació. I en el segon apartat s'explica al detall les característiques d'una de les mesures adoptades per l'administració catalana: el registre d'habitatges buits provinents d'execucions hipotecàries en propietat de les entitats financeres (introduït prèviament en el capítol 2 com a font metodològica alternativa). Precisament les dades d'aquest registre permeten dues tipologies

d'aproximacions. En conseqüència, en el tercer apartat d'aquest capítol s'exploten les dades del registre segons les entitats financeres titulars dels habitatges. Mentre que en el darrer apartat s'efectua una anàlisi segons la distribució territorial (municipal i inframunicipal) dels habitatges. La primera aproximació ha permès constatar quines entitats financeres han acumulat més habitatges a través d'execucions hipotecàries, en canvi la segona ha permès analitzar els contrastos territorials en el desenvolupament de la crisi hipotecària a Catalunya.

4.1. Regulació del mercat de l'habitatge buit català

La paradoxal situació pel que fa a l'onada d'execucions hipotecàries, i dels desnonaments associats, davant del creixement massiu d'habitatges buits va portar al Parlament català a promulgar un Decret Llei per tal de pal·liar aquest escenari. Al març 2015, el parlament de Catalunya va aprovar el Decret Llei 1/2015,¹¹ *de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització del parc d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries*.¹² Després del tràmit parlamentari, al juliol del mateix any va ser aprovada la llei que regula l'impost¹³ i al febrer de 2016 va ser aprovat el reglament¹⁴ que permet l'aplicació efectiva del mateix. La política que s'inicia mitjançant aquest Decret representa una novetat a Espanya, ja que és la primera Comunitat que aprova aquest tipus de llei.

11. DOGC núm. 6839, de 26 de març de 2015.

12. El consell de ministres en funcions va aprovar el 22 d'abril de 2016 la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei 14/2015 d'impost als habitatges buits. A més, el recurs incloïa la petició d'aplicar l'article 161.1 de la Constitució Espanyola, que suposa la suspensió cautelar automàtica de qualsevol Llei autonòmica objecte de recurs per l'administració central, implicant que justament després del cobrament de la primera anualitat d'aquest impost, ha sigut paralitzat pel *Gobierno del Estado*.

13. Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. DOGC núm. 6919, de 23 de juliol de 2015.

14. DECRETO 183/2016, de 16 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías. DOGC nº 7061, de 18 de febrero de 2016.

Segons el text del reglament, les mesures aprovades pretenien fer front dos processos relacionats amb els habitatges acumulats per les entitats financeres a través d'execucions hipotecàries que apunraven problemàtiques emergents:

- a. La comercialització per part de les entitats financeres de paquets de títols hipotecaris i habitatges que transmeten a fons d'inversió internacionals amb descompte molt importants en el preu.
- b. El gran volum d'habitatge propietat de les entitats financeres o de la SAREB que no poden mobilitzar perquè requereixen obres d'adequació a les condicions d'habitabilitat vigent.

D'altra banda, segons han detallat el conseller de Territori i Sostenibilitat i la consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat, l'objectiu principal de la Llei, no és només obtenir una recaptació que permeti l'adquisició de nou habitatge públic, sinó especialment incentivar, mitjançant el recàrrec que suposa no fer-ho, la sortida al mercat de lloguer d'aquests habitatges buits.¹⁵ En aquest sentit, les principals mesures que regula el decret llei són, en primer lloc, el dret de tempteig i retracció a favor de la Generalitat de Catalunya o dels ens locals de tots els habitatges provinents d'execucions hipotecàries posteriors a abril del 2008.¹⁶ En segon lloc, la definició de dues mesures de caràcter temporal (fins 2021) per assegurar la rehabilitació dels habitatges en mal estat propietat de les entitats financeres.¹⁷ I, en

15. http://www.ara.cat/societat/Govern-recapta-11-milions-impost-pisos-buits_0_1558644328.html

http://www.eldiario.es/catalunyaplural/Els-propietaris-Generalitat-milions-dimpost_0_505349966.html

16. S'aplicarà durant sis anys, fins al 2021, en els 72 municipis amb alta demanda acreditada. Es prioritzarà l'adquisició d'habitatges situats en zones amb un elevat risc d'exclusió social i els habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària i mitjançant compensació o pagament del deute amb garantia hipotecària (desnonats).

17. Aquestes són: 1) Tipificació com una infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari (modificació article 124 f de la Llei al dret de l'habitatge) la no execució de les obres de rehabilitació i adequació necessàries per al compliment dels requisits que estableix la normativa vigent d'habitabilitat. 2) S'incorpora un mecanisme de cessió temporal dels

tercer lloc, la creació d'un registre administratiu d'habitatge buit en el qual s'han d'inscriure els habitatges buits o ocupats sense títol (ocupats de forma alegal) propietat de les entitats financeres (o altres persones jurídiques) adquirits a través d'execució hipotecària. A partir d'aquest registre d'habitatges buits en mans dels bancs, el reglament detalla que gravarà els habitatges i grans propietaris d'habitatge que estiguin buits durant dos anys o més en els 72 municipis identificats per l'Agència Catalana de l'Habitatge com a municipis amb alta demanda d'habitatge.¹⁸

Al març de 2016, es va iniciar el cobrament de l'impost, el qual ha recaptat 11,3 milions d'euros, que segons fonts de la Conselleria de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, es dedicaran a l'adquisició de 260 habitatges buits dels bancs de la borsa provinent d'execucions hipotecàries, exercint el dret de tempteig i retractació, amb la finalitat d'augmentar el parc públic dedicat a lloguer social en els 72 municipis d'acció prioritària.

4.2. El registre d'habitatges buits en propietat de les entitats financeres, de l'Agència Catalana de l'Habitatge

En el capítol 2 es definia el registre d'habitatges buits en propietat de les entitats financeres de l'Agència Catalana de l'Habitatge com una font alternativa que prové d'un registre oficial però no d'accés obert. Es tracta d'un registre que compleix els estàndards d'exhaustivitat i precisió. Per una banda, registra tot l'habitatge buit en propietat de les entitats financeres, ja que és la base sobre la qual es va recol·lectar el primer impost el març de 2016. Mentre que, d'altra banda, inclou informació precisa sobre la direcció

habitatges en el cas que el titular (entitat financera) no realitzi les obres de rehabilitació necessàries; es preveu una expropiació temporal de l'usdefruit per part de l'Administració per un període de 4 a 10 anys.

18. Són municipis amb major demanda d'habitatge i pressió de preus, que s'han considerat com a zones prioritàries per a la política pública d'habitatge a partir d'estudis de demanda i mercat de l'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

postal, la societat propietària, l'estat de conservació (habitable o requereix rehabilitació) i la seva disponibilitat (buit o ocupat).

A partir d'una extracció de dades del registre, realitzada el 18 de març de 2016, s'han pogut computar un total de 46.584 habitatges buits propietat d'entitats financeres. Cal apuntar que aquesta xifra no reflecteix el total d'execucions hipotecàries realitzades des de l'inici de la crisi a Catalunya, sinó el total d'habitatges que el març del 2016 acumulen en el seu poder els bancs o societats vinculades a aquests. És a dir, totes aquelles que després d'adquirir-les via execució hipotecària, fins a la data, els bancs no han pogut vendre (via subhastes, venda directa o mitjançant filials immobiliàries a particulars o venda a fons d'inversió).

Encara que tots aquests habitatges siguin propietat de les entitats financeres fruit d'execucions hipotecàries, poden diferenciar-se dos subcategories segons el seu origen:

- En primer lloc, aquells que l'execució hipotecària ha comportat la pèrdua d'habitatge familiar (un desnonament).
- En segon lloc, els habitatges nous i sense primera ocupació que han acabat en propietat dels bancs després que aquests executessin la hipoteca de les empreses propietàries que les comercialitzaven (empreses constructores i / o promotores).

Així, mentre la primera casuística es correspon amb famílies desnonades, la segona es refereix als blocs d'habitatge nou i buit que proliferen en les perifèries urbanes. Es tracta, per tant, de dues casuístiques molt diferents que s'han de tractar de forma desagregada.

El registre de l'Agència d'Habitatge de Catalunya no discrimina els habitatges segons aquestes dues tipologies. Per això els autors han definit un criteri per a identificar-los. S'ha assumit que les adreces postals que acumulen 4 o més habitatges en mans del mateix banc es corresponen amb habitatge nou sense vendre, ja que resulta altament improbable que tots els desnonaments d'un bloc d'habitatges els hagi realitzat el mateix banc. A partir d'aquest criteri, del total de 46.584 habitatges del registre, s'han identificat 37.310 habitat-

ges obtinguts a través d'execucions hipotecàries que han comportat un desnonament, mentre que les 9.274 restants es corresponen amb habitatge nou sense vendre que ha acabat en mans del banc que avalava al constructor i/o promotor de l'obra.

4.3. Les entitats financeres, principals propietaris d'habitatge a Catalunya

Quan es contraposa el volum d'habitatge públic a Catalunya amb les xifres d'habitatge buit en propietat de les entitats financeres es posa de relleu la magnitud i l'abast de la problemàtica que això representa. Els bancs i caixes, i societats immobiliàries vinculades a aquests acumulen més habitatge que la suma de tot el parc *públic* de Catalunya. Això és 46.584 habitatges buits adquirits per entitats financeres, contra 30.000¹⁹ habitatges públics dedicats a lloguer social (Bermúdez i Trilla, 2014). Que, per cert, es tracta de menys de l'1% del parc d'habitatge de Catalunya (que es compon de gairebé 3 milions d'habitatges principals)²⁰.

En conseqüència, ens trobem en un clar procés de concentració de la propietat, en el que els protagonistes representen una novetat en relació a la distribució històrica de la propietat d'habitatge a Catalunya (Vives-Miró i Gutiérrez, 2017).

La lògica d'apropiació de rendes per part de les entitats financeres s'ha traduït en què, a través d'execucions hipotecàries, s'han convertit en grans propietaris d'habitatge. Habitatges que romanen

19. Segons la Conselleria de Territori i Sostenibilitat, aquest parc d'habitatge públic dedicat a lloguer social inclou 14.000 habitatges titularitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 11.000 del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i uns 3.000 de la resta de patronats municipals. No obstant això, caldria afegir altres 30.000 habitatges que compten amb un lloguer social gràcies a ajudes públiques (19.000 ajuts al lloguer, 9.000 habitatges llogats a través de serveis municipals de mediació i 1.200 de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Catalunya) (Bermúdez i Trilla, 2014:4-5).

20. L'últim cens de Població i Habitatge, de l'any 2011, quantifica en 2.994.944 habitatges de residència habitual.

Taula 5. Relació entre propietaris d'habitatge procedent d'execucions hipotecàries i fons públics adquirits

	Habitatges provinents d'execucions hipotecàries	Habitatges provinents d'execucions respecte el total (%)	Fons públics adquirits (dades oficials en M€)	Fons públics adquirits res- pecte el total (%) segons dades oficials	Fons públics adquirits (Plataforma del Deute en M€)	Fons públics adquirits respecte el total (%) segons la plataforma del Deute
BBVA	15.370	43,1%	13.005 (1)	21,2%	17.309 (1)	17,3%
Bankia	7.300	20,5%	24.314 (2)	39,5%	40.795 (2)	40,8%
CaixaBank	5.432	15,2%	6.475 (3)	10,5%	8.200 (3)	8,2%
Banc Santander	4.624	13,0%	0	0,0%	0	0,0%
Banc Sabadell	1.115	3,1%	5.249 (4)	8,5%	13.222 (4)	13,2%
Altres entitats financeres (5)	1.803	5,1%	12.452	20,3%	20.556	20,5%
Total	35.644	100,0%	61.495	100,0%	100.082	100,0%

Nota: (1) Ajudes a Catalunya Banc, adquirida per BBVA. (2) Ajudes a Bankia i a Banc Mare Nostrum, absorbir per Bankia. (3) Ajudes a Banc de València i a Grup Banca Cívica, adquirides per CaixaBank. (4) Ajudes a la CAM, adquirida pel Banc de Sabadell. (5) Inclou les entitats financeres amb menor volum d'habitatge en propietat (UCI Financiera, Cajas Rurales Unidas, Abanca, Credit Agricole, Caja 3, Unicaja, Liberbank, Cajasur, Kurxabank, CGD, Targobank i Caixa d'Arquitectes).

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Butir de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016); Plataforma Auditoria Ciutadana del Deute, 2013; Sánchez Mato, 2013; Banc d'Espanya

buits a l'espera d'una major rendibilitat. Es tracta de l'estratègia de la producció de *rent gaps* (o diferencial de renda del sòl). El *rent gap* s'ha explicat com "la diferència entre el nivell de la renda potencial del sòl i la renda actual capitalitzada sota l'actual ús del sòl" (Smith, 2012, p126). En aquest sentit, la concentració d'habitatge buit procedent d'execucions hipotecàries pot generar un sostingut descens de preus que, a l'assolir un determinat nivell, permetrà una possible reinversió rentable. El que podria considerar-se com la fase zero d'un procés de gentrificació (Smith, 2012).

En un context d'austeritat i retallades socials, s'ha produït un fet paradoxal: les entitats amb més habitatges en propietat són també aquelles que més diners públics dedicats a la reestructuració bancària han rebut. Per tal d'il·lustrar-ho es presenta la taula 5, que relaciona els habitatges que té cadascuna de les entitats financeres amb el capital públic (en milions d'euros) que han rebut. A més, amb la finalitat de tenir una visió més contrastada, es presenten dues xifres relatives als fons públics: les oficials i les presentades per la *Plataforma Auditoria Ciudadana de la Deuda* (PACD)²¹.

En aquest sentit, segons les dades oficials, els dos bancs que han rebut més fons públics són Bankia (24.314.000 d'euros) i BBVA (13.005.000 d'euros), que acumulen el 61% del total dels diners públics dedicats a la "reestructuració bancària". També ho són segons l'Auditoria del Deute, encara que amb diferents xifres: 40.795.000 per a Bankia i 17.309 per al BBVA, apropiant-se del 58% del total dels diners públics. Aquests dos bancs, alhora, tenen 22.670 habitatges buits, un 64% del total. D'aquesta manera, es constata que les entitats amb més habitatges en propietat provinents d'execucions hipotecàries són, també, aquelles que més fons públics han rebut.

21. La Plataforma Auditoria Ciudadana del Deute (PACD) és una plataforma ciutadana nascuda a l'octubre de 2011 per membres que van participar al 15M, Qui deu a qui?, Attac, Democràcia ReialJa, Economistes sense Fronteres i altres grups i persones a títol individual. Forma part de la Xarxa Internacional d'Auditories Ciutadanes del deute (International Citizen Audit Network - ICAN). A través de mocions ciutadanes presentades per la PACD, s'ha declarat il·legítim part del deute públic d'alguns municipis. Han creat l'eina Observatori Ciutadà Municipal per exportar el model a tots els municipis d'Espanya. Han publicat diferents informes sobre el deute espanyol, els rescats bancaris i els pressupostos públics.

a) Els habitatges desnonats

Més de tres quartes parts (37.310) dels habitatges buits han estat adquirits a través d'execucions hipotecàries desembocades en desnonaments. Segons dades del registre d'habitatges buits, un total de 30.243 habitatges estan en mans d'entitats financeres. D'aquests, 26.938 pertanyen directament als bancs o caixes (el 55%), 7.927 a filials immobiliàries d'aquests (el 21%) i 1.667 a fons de titulització (el 5%) (vegeu taula 6). Altres 6.290 habitatges que han seguit el mateix procés són propietat de la SAREB, el 17% del total. Aquests

Taula 6. Distribució per entitats financeres dels habitatges adquirits per les entitats financeres a través d'execucions hipotecàries que han desembocat en desnonaments.

	Propietat directa	Propietat filials immobiliàries	Total	%
Entitats financeres:	20.648	7.927	28.575	76,59%
BBVA	8.475	3.234	11.709	31,38%
CaixaBank	292	3.420	3.712	9,95%
Banc Santander	3.209	482	3.691	9,89%
Bankia	6.889	69	6.958	18,65%
Banc Sabadell	656	194	850	2,28%
Altres entitats financeres	1.127	528	1.655	4,44%
Societats:			7.068	18,94%
SAREB			6.290	16,86%
Altres societats			778	2,09%
Fons de Titulització			1.667	4,47%
Total			37.310	100,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016).

estan a l'espera de ser comprats novament per entitats financeres o per fons voltors (com s'ha dut a terme amb els habitatges que ha venut la SAREB fins aquest moment). Els 778 habitatges restants (el 2%) són propietat d'un altre tipus de societats.

b) Els habitatges nous

Les entitats financeres han adquirit a través d'execucions hipotecàries un total de 9.274 habitatges nous que promotors urbanístics o particulars no van poder o bé vendre o bé habitar-los abans de declarar-se insolvents. La taula 7 permet detallar la distribució d'aquests habitatges nous diferenciant per entitats financeres i pel conjunt de filials immobiliàries associades a aquestes.

Segons les dades del registre de l'Agència Catalana d'Habitatge, un total de 7.069 habitatges nous actualment són propietat de les entitats financeres. D'aquests, 807 pertanyen directament a bancs o caixes, i 6.262 a filials immobiliàries d'aquests. Mentre que 2.205 estan en propietat d'altres tipus de societats, com la SAREB que acumula un total de 2.086 habitatges nous.

Que els bancs i caixes només disposin del 8.8% de l'estoc total d'habitatges nous propietat directa es deu a que han traspasat tots els seus actius immobiliaris a les seves filials immobiliàries, per així sanejar els seus comptes. D'aquí es deriva que més de dos terços de l'habitatge nou sigui propietat d'aquestes societats.

4.4. Distribució dels habitatges nous a Catalunya

Els processos d'acumulació d'habitatge nou en mans de les entitats financeres i, per tant, de sobreproducció immobiliària no han afectat d'igual manera a tota la geografia catalana. Així ho reflecteix el mapa 9, el qual permet obtenir una lectura espacial de l'acumulat de d'habitatges nous per municipis i del valor agregat per comarques i estandarditzat per 1.000 habitatges. Que hi hagi una alta concentració d'habitatge nou propietat de les entitats fi-

Taula 7. Distribució per entitats financeres dels habitatges nous adquirits a través d'execucions hipotecàries.

	Propietat directa	Propietat filials immobiliàries	Total	%
Entitats financeres:			7.069	76,22%
BBVA	283	3.378	3.661	39,48%
CaixaBank		1.720	1.720	18,55%
Banc Santander	158	775	933	10,06%
Bankia	342		342	3,69%
Banc Sabadell	8	257	265	2,86%
Altres entitats financeres	16	132	148	1,60%
Societats:			2.205	23,78%
SAREB			2.086	22,49%
Altres societats			119	1,28%
Total			9.274	100,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016).

nanceres en determinades porcions del territori, tant en valors absoluts com en relatius, indica que:

- 1) en el moment de l'auge immobiliari, les lògiques de construcció no responien a un criteri de demanda demogràfica; i
- 2) que durant els posteriors anys a l'esclat de la crisi els territoris que han acumulat aquest tipus d'habitatges han experimentat més dificultats per donar-los sortida al mercat.

En línies generals el mapa 9 reproduceix aquells territoris més afectats pel tsunami urbanitzador (Gutiérrez i Delclòs, 2015, 2017). Aquestes són les àrees d'expansió de la regió metropolitana

de Barcelona cap a l'interior de Catalunya, però també en sentit nord i sud a la franja litoral. Es detecta també una concentració d'habitatges nous especialment destacada, tant en valors absoluts com en relatius, a la plana de Lleida, a les comarques meridionals, i una acumulació en valors relatius no menys important en determinats punts del Pirineu, on la proximitat a estacions d'esquí va ser clau per a justificar la construcció de nou habitatge.

Clarament, l'afectació més intensa de la sobreacumulació d'habitatge nou en propietat de les entitats financeres es manifesta en els àmbits territorials de Ponent i les Terres de l'Ebre. Tots dos amb uns valors absoluts i relatius de concentració d'habitatge nou en propietat de les entitats financeres molt per sobre de la resta d'àrees funcionals de planejament (vegeu taula 8 per a més detall). De fet, de les cinc comarques catalanes amb majors ràtios d'habitatges nous per mil habitatges, quatre són de l'àmbit territorial de Ponent (Urgell, Pla d'Urgell, Noguera i Segrià) i una de l'àmbit territorial de les Terres de l'Ebre (Montsià).

El conjunt de les comarques de l'àmbit de Ponent concentren el 17,6% del total d'habitatges nous adquirits per les entitats financeres, amb un valor relativitzat de 8,9 habitatges nous per 1.000 habitatges. Mentre que les comarques de les Terres de l'Ebre, acumulen gairebé el 10% d'aquests tipus d'habitatge, amb tan sols el 2,8% del total del parc d'habitatges català. Cal esmentar que els majors processos de producció immobiliària i posterior acumulació d'habitatge nou en mans de les entitats financeres han tingut lloc a les capitals i als municipis costaners de les dues comarques més meridionals: Tortosa, Amposta, l'Ametlla de Mar i l'Ampolla, Alcanar i Sant Carles de la Ràpita. Els totals comarcals són: Baix Ebre 288 unitats i Montsià 551 unitats.

Per altra banda, les dues úniques comarques catalanes on els bancs no disposen d'habitatge nou en propietat són les comarques de la Terra Alta i el Priorat. Ambdues es caracteritzen per ser de les comarques amb una renda familiar bruta disponible de les més

baixes de Catalunya i també amb més baixa densitat demogràfica (Terra Alta: 12.558 habitants; Priorat: 9.932 habitants). No

obstant això, el dinamisme econòmic entorn al sector vitivinícola i als recursos naturals els ha permès resistir-se a les dinàmiques de sobre producció immobiliària.

El fenomen de l'acumulació d'habitatge nou en mans de les entitats financeres ha estat també important a les comarques centrals, on concentren el 15,2% d'aquest tipus d'habitatge. Cosa que es tradueix en un valor de 5,3 habitatges nous per mil habitatges. Destaca el Bages, ja que probablement per la seva localització a la tercera corona metropolitana de Barcelona, ha esdevingut en la comarca d'aquest àmbit territorial de planejament amb més presència d'habitatges nous adquirits per les entitats financeres (782).

Taula 8. Distribució dels habitatges nous propietat de les entitats financeres per àmbits territorials de planejament

Àmbits territorials	Habitatges nous entitats financeres	Habitants (2011)	Habitatges (2011)	Habitatges nous per 1.000 habitatges
Alt Pirineu i Aran	167	75.274	68.249	2,4
Camp de Tarragona	1.096	618.287	416.426	2,6
Comarques Centrals	1.408	513.226	263.841	5,3
Comarques Gironines	1.410	736.965	472.381	3,0
Metropolità de Barcelona	2.643	5.023.161	2.348.453	1,1
Ponent	1.632	364.173	184.230	8,9
Terres de l'Ebre	918	188.757	109.803	8,4
Catalunya	9.274	7.519.843	3.863.383	2,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016) i del Cens de Població i Habitatge de 2011.

4.5. Distribució dels habitatges desnonats a Catalunya

A Catalunya, la distribució espacial dels habitatges desnonats propietat de les entitats financeres ha tingut un desigual desenvolupament. Gutiérrez i Vives-Miró (2017) han detectat una correlació negativa entre els valors de renda familiar disponible bruta per habitant per municipi i la ràtio d'habitatges desnonats propietat de les entitats financeres per 1.000 habitatges. I, per tant, afirmen que en territoris amb major renda familiar hi ha hagut un menor impacte dels processos de desposseïó d'habitatge. Mentre que inversament, en territoris amb menor renda hi ha hagut una major proliferació dels desnonaments. En altres paraules, els autors ratifiquen que existeix un vincle entre precarietat i concentració de processos de desposseïó d'habitatge.

En la present secció s'efectua una doble lectura de la geografia dels desnonaments. En primer lloc es fa referència a la distribució pel conjunt del territori català, amb la finalitat d'efectuar una radiografia de l'estoc d'habitatge desnonat en mans de la banca i veure els seus patrons territorials de concentració. Mentre que, en segon lloc, s'analitza la distribució dels desnonaments a escala inframunicipal, prenent com a casos d'estudi les 10 ciutats catalanes de més de 100.000 habitants. Aquestes són Barcelona, Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Mataró, Lleida, Reus, Sabadell, Santa Coloma de Gramenet, Tarragona i Terrassa. En aquesta segona lectura es posa de relleu que a nivell urbà els barris que tendeixen a concentrar els desnonaments són també aquells barris més vulnerables a nivell socioeconòmic. Així doncs, es demostra que no només han tingut lloc en determinats barris de les ciutats, sinó que han tendit a profunditzar les desigualtats entre barris.

a) Distribució dels habitatges desnonats pel conjunt del territori

Tot i que la província de Barcelona és on les entitats financeres acumulen un major nombre d'habitatges desnonats (vegeu taula 9), és la que disposa d'un ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges més baix. En canvi, són les províncies de Tarragona i

Lleida les que disposen d'unes ràtios més elevats. Concretament, i de manera respectiva, de 13,4 i 13,0 habitatges desnonats per 1.000 habitatges.

Taula 9. Valors provincials de l'indicador d'habitatges desnonats propietat de les entitats financeres per 1.000 habitatges

Província	Habitatges desnonats	Població (2011)	Habitatges (2011)	Habitatges desnonats per 1.000 habitatges
Barcelona	22.034	5.522.566	2.603.097	8,5
Girona	5.032	751.804	489.214	10,3
Lleida	3.171	438.427	244.841	13,0
Tarragona	7.073	807.041	526.229	13,4
Total	37.310	7.519.838	3.863.381	9,7

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016) i del Cens de Població i Habitatge de 2011.

Precisament, de les cinc comarques amb uns valors relatius superiors a 15 habitatges desnonats en mans de les entitats financeres per 1.000 habitatges, dues són de la província de Tarragona i dues més de la de Lleida (vegeu taula 10). En el primer cas, es tracta de les dues comarques catalanes més meridionals, el Montsià i el Baix Ebre. Les quals disposen, respectivament, d'un ràtio de 23,2 i 18,1. Mentre que, en el segon cas, són la comarca del Pla d'Urgell i el Segrià, amb uns ràtios de 20,9 i 17,3 respectivament.

Les diferències intercomarcals en relació a l'impacte dels processos de desposseïció d'habitatge poden apreciar-se en el mapa 10, el qual presenta el valor d'habitatges desnonats en mans de les entitats financeres relativitzat per 1.000 habitatges a nivell comarcal. El mateix mapa representa també la distribució del total d'habitatges desnonats per municipi. Així, es constata que aquesta representació en valors absoluts i per municipis tendeix a reflectir el rang urbà. És a dir, a les principals ciutats catalanes les entitats finance-

res acumulen més habitatges. Així, destaca Barcelona (2.349) i el seu entorn metropolità, el litoral i les capitals provincials: Lleida (1.212), Tarragona (1.094) i Girona (521). No obstant això, un primer signe de desenvolupament geogràfic desigual del fenomen dels desnonaments d'habitatge a Catalunya, són els valors especialment elevats en altres ciutats de l'interior de Catalunya, com Amposta (385), Balaguer (245), Figueres (325), Manresa (585), Mollerussa (251), Reus (955), Tortosa (443) i Vic (245).

Taula 10. Comarques catalanes amb valors relatius superiors a 15 habitatges propietat de les entitats financeres per 1.000 habitatges.

Comarca	Habitatges desnonats	Població (2011)	Habitatges (2011)	Habitatges desnonats per 1.000 habitatges
Montsià	976	71.264	42.031	23,2
Pla d'Urgell	346	37.094	16.584	20,9
Gironès	1.568	182.008	84.300	18,6
Baix Ebre	845	81.568	46.636	18,1
Segrià	1727	207.008	99.851	17,3

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016) i del Cens de Població i Habitatge de 2011.

Un segon signe de desenvolupament geogràfic desigual dels processos de desposseïció d'habitatge pot extreure's de l'observació del mapa 11, que representa la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges a nivell municipal. Es tracta de la geografia del deute hipotecari impagat. Per tant, representa els territoris més afectats pel tsunami urbanitzador (Gutiérrez i Delclòs, 2015 i 2017). Aquests territoris es corresponen amb les àrees d'expansió de la regió metropolitana de Barcelona fins l'interior de Catalunya, però també en sentit nord i sud del litoral. Es reflecteix també el seu efecte en ciutats petites i mitjanes d'interior (capitals comarcals com Figue-

res, Igualada, Manresa, Tàrrrega, Valls, Balaguer o Mollerussa), però també municipis del seu entorn immediat. Destaca especialment la corona de la ciutat de Lleida.

No obstant això, l'afectació més intensa es manifesta als municipis meridionals (Amposta, Deltebre, Sant Carles de la Ràpita, Tortosa i Ulldecona). En aquest cas, es reproduïx la confluència entre un territori especialment afectat per la crisi i la destrucció d'ocupació i que, paral·lelament, va experimentar un gran creixement del sector de la construcció durant el boom immobiliari. Es tracta, doncs, d'un territori amb una indústria i sector agrícola en retrocés que va veure en el creixement ràpid de la construcció i el potencial turístic del Delta de l'Ebre com un refugi de la inversió rentable i generació de rendes.

b) Distribució dels habitatges desnonats a escala inframunicipal

Amb la finalitat d'analitzar la distribució dels desnonaments a escala inframunicipal es prenen com a casos d'estudi les deu ciutats catalanes de més de 100.000 habitants (vegeu mapa 12). Les entitats financeres posseeixen en les deu ciutats catalanes de més de 100.000 habitants un total de 12.997 habitatges desnonats. A la capital de la Terra Ferma, Lleida, les entitats financeres disposen de 1.209 habitatges desnonats. A Reus (capital de la comarca del Baix Camp) i a Tarragona (capital de la comarca del Tarragonès i de la província de Tarragona) els bancs posseeixen un total de 955 i 1.069 habitatges desnonats, respectivament. A les quatre ciutats conurbades de Barcelona de més de 100.000 habitants aglutinen un total de 6.159 habitatges desnonats (Barcelona: 2.272; Hospitalet de Llobregat: 1.656; Santa Coloma de Gramenet: 924; Badalona: 1.307). Mentre que a les ciutats que capitalitzen la comarca del Vallès Occidental, sumen un total de 3.068 habitatges desnonats en propietat (Terrassa: 1.712; Sabadell: 1.356). Finalment a la capital de la comarca del Maresme, Mataró, les entitats financeres acumulen un total de 537 habitatges.

Els mapes 13 i 14 mostren la distribució dels habitatges desnonats propietat de les entitats financeres en aquestes ciutats cata-

lanes. Així com també representa aquests habitatges agregats per seccions censals i relativitzats pel total d'habitatges de cada unitat territorial. S'obté, d'aquesta manera, un indicador d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges que permet efectuar comparacions entre zones demogràficament diferenciades. D'aquesta manera es pot apreciar que la distribució d'aquests habitatges no és homogènia i tendeix a clusteritzar-se en determinats barris de les ciutats.

A Barcelona els valors més elevats de l'indicador d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges tendeixen a concentrar-se en els barris del nord i del nord-est de la ciutat (vegeu mapa 13). Aquesta zona es caracteritza per l'elevada presència d'habitatge social i d'un estàndard de qualitat inferior a la resta de la ciutat. Es tracta de barris desenvolupats de manera ràpida durant la dècada dels anys 60 i 70 del segle xx, destinats a allotjar el gran creixement demogràfic fruit de l'arribada d'immigrants provinents del sud d'Espanya (Capel, 2005; Fabre i Huertas, 2000). Des del seu origen han estat barris obrers; i actualment, son les zones de la ciutat que concentren els principals dèficits socials i econòmics (Borja, 2009).

Així, el barri Ciutat Meridiana (districte Nou Barris) és el que presenta un valor més elevat, superior a 70 habitatges desnonats per 1.000 habitatges. Alguns estudis qualitatius ja apuntaven a Ciutat Meridiana com el barri de Barcelona que concentrava més desnonaments. De fet, la pròpia Associació de Veïns va batejar el barri com "Vila Desnonament" (Blanco i León, 2017). Altres valors significativament elevats, entre 10 i 60 habitatges desnonats per 1.000 habitatges, es localitzen a seccions censals dels barris la Trinitat Vella (districte Sant Andreu), el Besòs i el Maresme (districte Sant Martí), el Carmel i la Teixonera (districte Horta-Guinardó) i la Marina de Port (Sants-Montjuïc). Caldria afegir també l'única zona amb alts valors de l'indicador ubicada al centre de la ciutat, el barri del Raval (districte Ciutat Vella). Es tracta d'una zona, que des de la meitat del segle xx ha patit problemes relacionats amb la concentració pobresa i la marginalitat social. Ha sofert, a més, certa estigmatització social per la concentració de minories ètniques (Gomà, 1997; Subirats i Rius-Ulldemolins,

Taula 11. Resultats de les correlacions estadístiques de Pearson.

Habitatges desnonats propietat de les entitats financeres · 1.000 habitatges	Població estrangera (en % respecte el total de població)	Població desocupada (en % respecte el total de població activa).	Població > 16 anys sense estudis (en %)	Habitatges pendents de pagament (en % respecte habitatges principals)
Ciutats >100.000 habitants ¹	0,268**	0,385**	0,318**	0,143**
Barcelona (n=1.061)	0,240**	0,304**	0,439**	0,221**
Santa Coloma de Gramenet (n=99)	0,204*	0,450**	-0,116	0,166
Badalona (n=149) ¹	0,263**	0,381**	0,359**	0,005
l'Hospitalet de Llobregat (n=226)	0,341**	0,303**	0,181**	-0,109
Sabadell (n=148)	0,492**	0,259**	0,454**	-0,104
Terrassa (n=143)	0,361**	0,088	0,361**	-0,137
Mataró (n=77)	0,495**	0,377**	0,508**	0,102
Lleida (n=81)	0,421**	0,472**	0,210*	-0,102
Reus (n=65)	0,283*	0,199	0,221	0,196
Tarragona (n=87)	0,286**	0,430**	0,555**	0,273*

** . Significatiu al 99,9% (p< 0,01); * . Significatiu al 95,0% (p<0,05); + Significatiu al 90,0% (p<0,10).

¹ La secció censal 0801509042 de Badalona ha estat exclosa de l'anàlisi per presentar un valor d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges (626,5) 4 vegades superior al de la següent secció censal amb el valor més elevat (155,9). La seva inclusió distorsiona els resultats estadístics. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016) i del Cens de Població i Habitatge de 2011.

2008). No obstant això, durant les darreres dècades, algunes zones del barri, han experimentat un creixent procés de gentrificació (Arbaci i Tapada-Berteli, 2012). Per contra, els barris burgesos i amb major concentració de classes altes (veure Rubiales *et al.* (2012) per a una identificació) es corresponen amb les zones on l'indicador és més elevat. Seria el cas de Sarrià, Sant Gervasi, Esquerra de l'Eixample, Sagrada Família, Gràcia, Pedralbes i Bonanova.

S'intueix que les zones que tendeixen a concentrar uns majors valors relatius d'habitatges desnonats són també zones vulnerables a nivell socioeconòmic. Per tal d'il·lustrar-ho s'utilitzen dades estadístiques a nivell de secció censal provinents del Cens de Població i Habitatges de 2011. Concretament variables sobre el percentatge de *població sense estudis* respecte el total de població amb edat superior a 16 anys, el percentatge de *població estrangera* respecte el total de població, el percentatge de *població desocupada* sobre el total de població activa i el percentatge d'*habitatges pendents de pagament* sobre el total d'habitatges principals.

Individualment aquestes variables no són explicatives de la vulnerabilitat socioeconòmica dels barris. No obstant això, de manera conjunta proporcionen informació de valor que ens permet identificar patrons comuns en totes les ciutats analitzades.

Precisament, per a calibrar en quin sentit un major o menor valor d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges en cadascuna de les seccions censals dels 10 municipis analitzats correspon a valors més elevats o més baixos de les diferents variables socioeconòmiques utilitzades, s'ha aplicat el coeficient de correlació de Pearson. Es tracta d'un estadístic que permet mesurar la correlació o associació entre dues variables quantitatives aleatòries.

Els resultats de l'estadístic de Pearson produeixen valors que oscil·len entre +1 i -1. Els valors propers a 0 mostren absència de correlació estadística entre les variables estudiades. Com més proper estigui el resultat a 1, més fort serà la correlació directa o positiva (un augment en una variable implica el de l'altra), mentre més proper estigui de -1, més intensa serà la correlació inversa o

negativa (un augment d'una variable implica la reducció en l'altra, o a la inversa).

A la taula 11 s'exposen els resultats del coeficient de Pearson entre la concentració relativa d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges a nivell de seccions censals i les seves característiques socioeconòmiques. Els resultats del càlcul conjunt efectuat per les seccions censals dels 10 municipis de més de 100.000 habitants indiquen que existeix una correlació positiva significativa al 99,9% ($p < 0,01$) entre el valor d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i les quatre variables considerades. Això implica que a major concentració de desnonaments, majors són el percentatge de població ocupada (0,385), el percentatge de població sense estudis sobre el total de població major de 16 anys, el percentatge d'estrangers (0,268) i el percentatge d'habitatges pendents de pagament (0,143).

Evidentment es tracta d'una tendència general que no es reproduïx en la mateixa intensitat a tots els municipis. Si s'analitzen els resultats per a cadascuna de les ciutats s'observa que en totes elles hi ha una correlació positiva i significativa almenys al 95,0% ($p < 0,05$) entre la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i el percentatge d'estrangers, sent especialment més destacada a les ciutats de Sabadell (0,492; $p < 0,01$), Mataró (0,495; $p < 0,01$) i Lleida (0,421; $p < 0,01$). Per tal d'il·lustrar-ho visualment, es presenta els mapes 15 i 16, que mostren el percentatge de població estrangera a nivell de secció censal de les ciutats catalanes de més de 100.000 habitants. Si es compara aquests mapes amb els mapes 13 i 14, poden apreciar-se patrons de distribució comuns, especialment en les ciutats amb resultats de Pearson més intensos.

De manera similar, existeix una correlació estadística positiva i significativa al 99,9% ($p < 0,01$) entre el valor de d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i el percentatge de població desocupada a totes les ciutats, exceptuant Reus i Terrassa. En cap d'aquestes dues ciutats els resultats són significatius. I en la segona no hi ha indicis de correlació. Una correlació que és especialment elevada en ciutats com Lleida (0,472), Santa Coloma de Gramenet (0,450) i Tarragona (0,430). De fet, aquesta correlació pot identificar-se

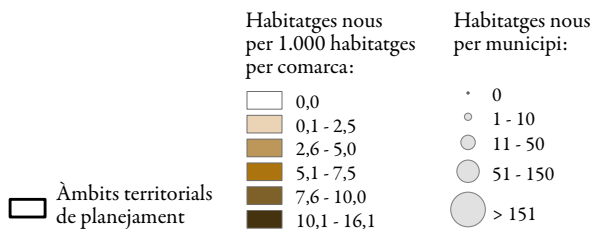
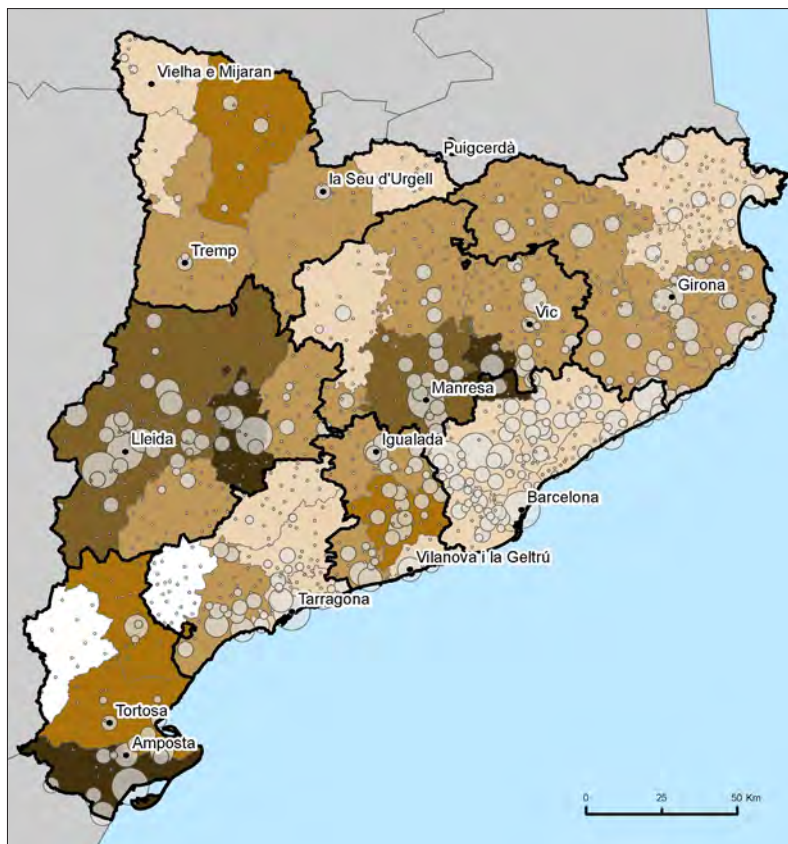
visualment si s'observen els mapes 17 i 18, que representa el percentatge de població desocupada respecte el total de població activa a nivell de secció censal i els mapes 13 i 14,, on es representava el valor d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges.

S'ha detectat també una correlació estadística positiva i significativa almenys al 90.0% ($p < 0.10$) entre la ràtio d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i el percentatge de població major de 16 anys sense estudis a totes les ciutats, tret de Reus i Santa Coloma de Gramenet. Les ciutats que presenten uns resultats de major intensitat són Tarragona (0,555), Sabadell (0,454) i Barcelona (0,439). Per tal d'observar aquesta tendència es presenten els mapes 19 i 20, que exposen el percentatge de població sense estudis a nivell de secció censal de les 10 ciutats catalanes de més de 100.000 habitants.

Finalment, en les correlacions entre el valor de d'habitatges desnonats per 1.000 habitatges i el percentatge d'habitatges pendents de pagament s'han detectat diferències remarcables entre ciutats. En la majoria de ciutats, a més a més de no presentar uns resultats significatius, s'han produït canvis en els signes (+/-). Els resultats tan sols han estat significatius a les ciutats de Barcelona (0,221; $p < 0,01$) i Tarragona (0,273; $p < 0.05$). Per tant, en ambdues ciutats es dibuixa una propensió que a major exposició al risc hipotecari més gran és la quantitat d'habitatges desnonats propietat de les entitats financeres. Aquesta pauta comú en les dues ciutats pot apreciar-se en els mapes 21 i 22 on es representa el percentatge d'habitatges pendents de pagament respecte el total d'habitatges principals a nivell de secció censal.

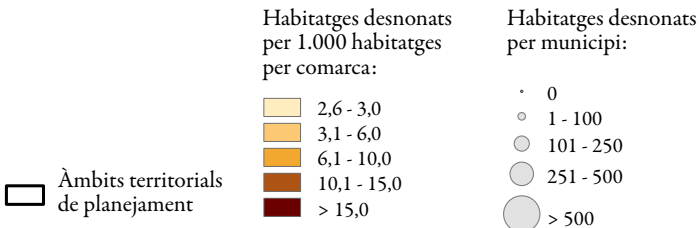
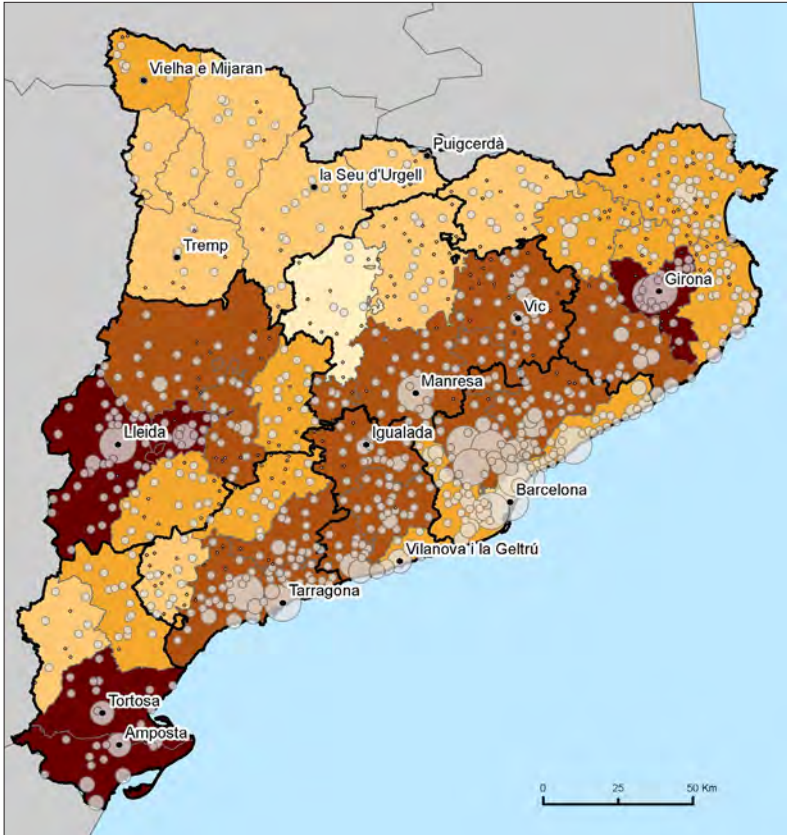
MAPES

Mapa 9. Habitatges nous propietat de les entitats financeres
(total per municipi i estandarditzat per 1.000 habitatges per comarques).



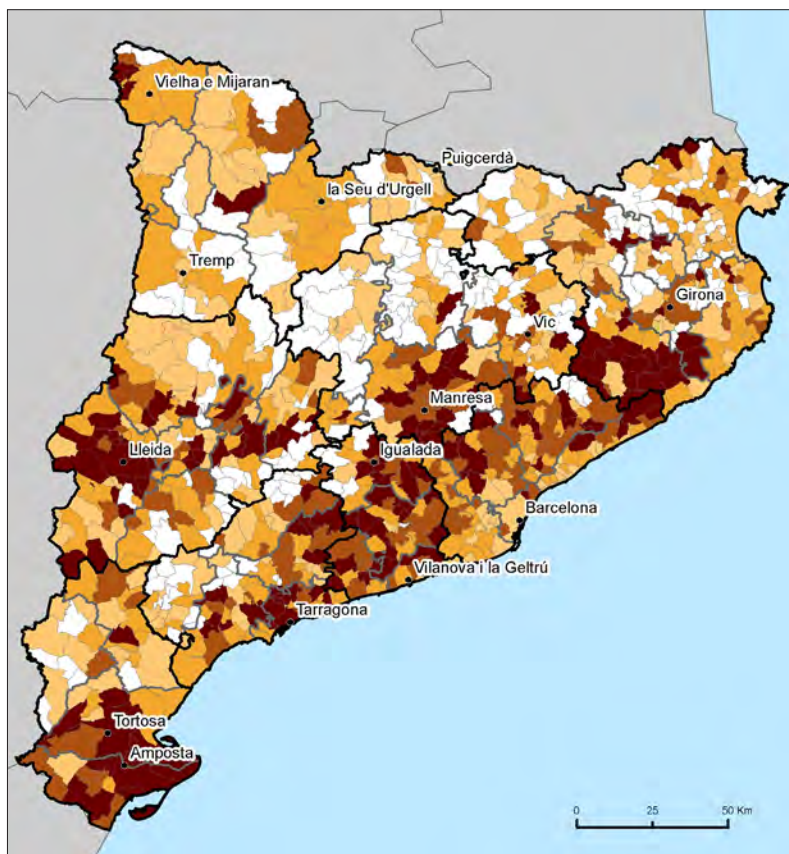
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016).

Mapa 10. Habitatges desnonats propietat de les entitats financeres.
En valors absoluts per municipis i en valors relatius (per 1.000 habitatges)
a nivell comarcal.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016).

Mapa 11. Habitatges desnonats propietat de les entitats financeres per 1.000 habitatges a nivell municipal.



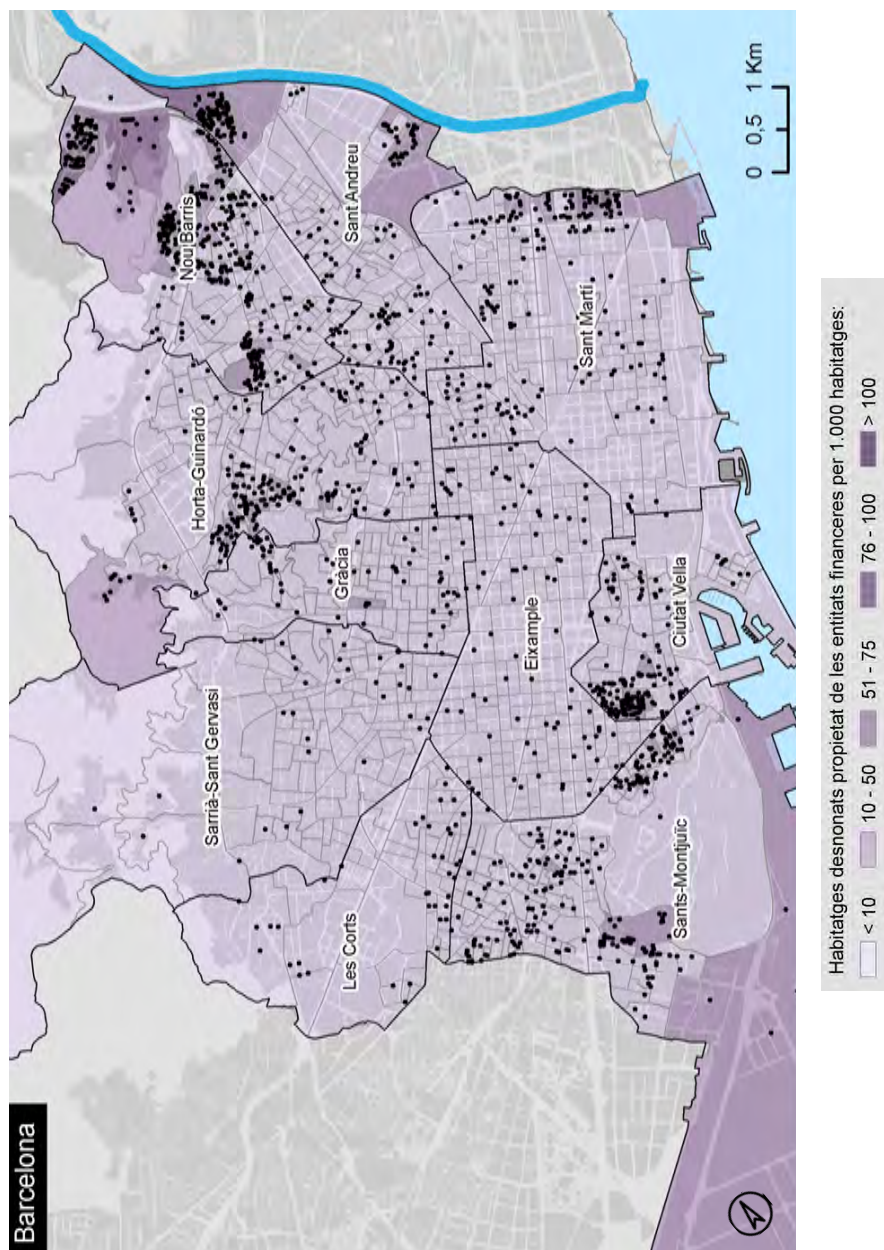
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Registre d'Habitatge Buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016).

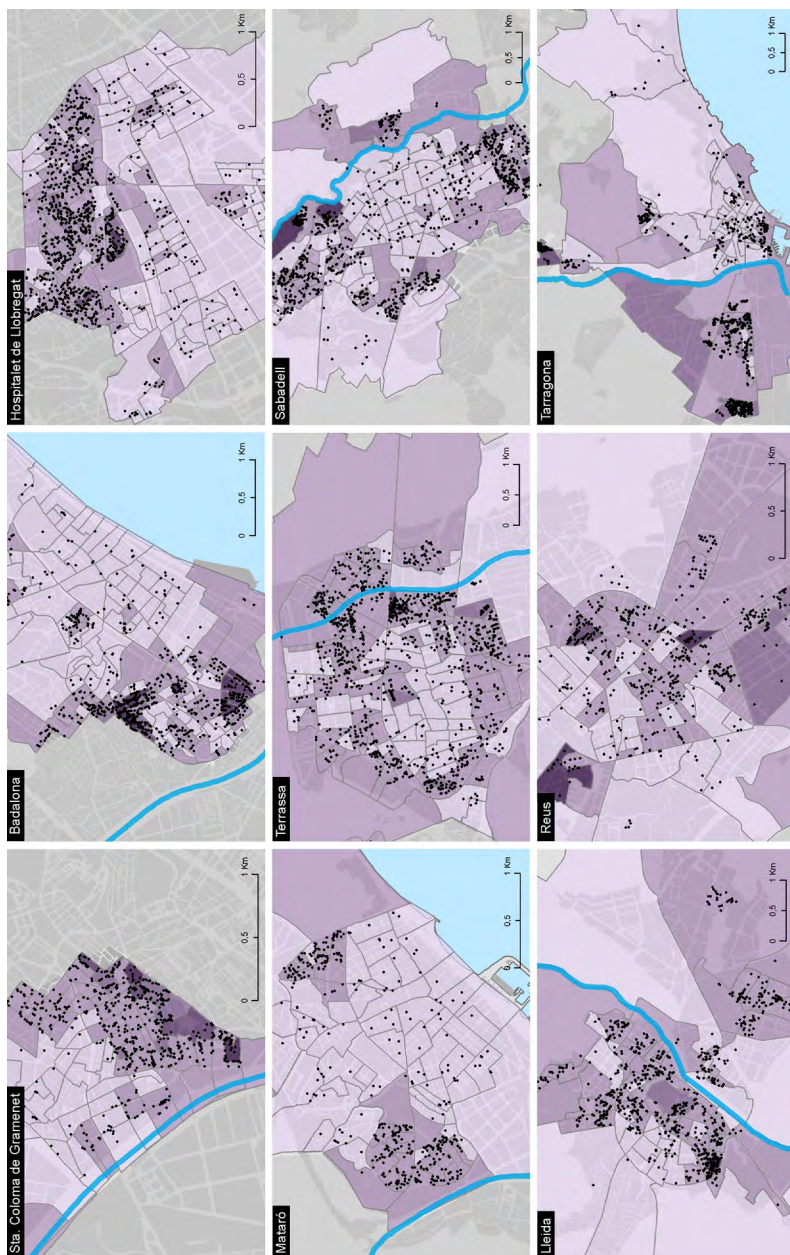
Mapa 12. Ciutats catalanes de més de 100.000 habitants l'any 2016



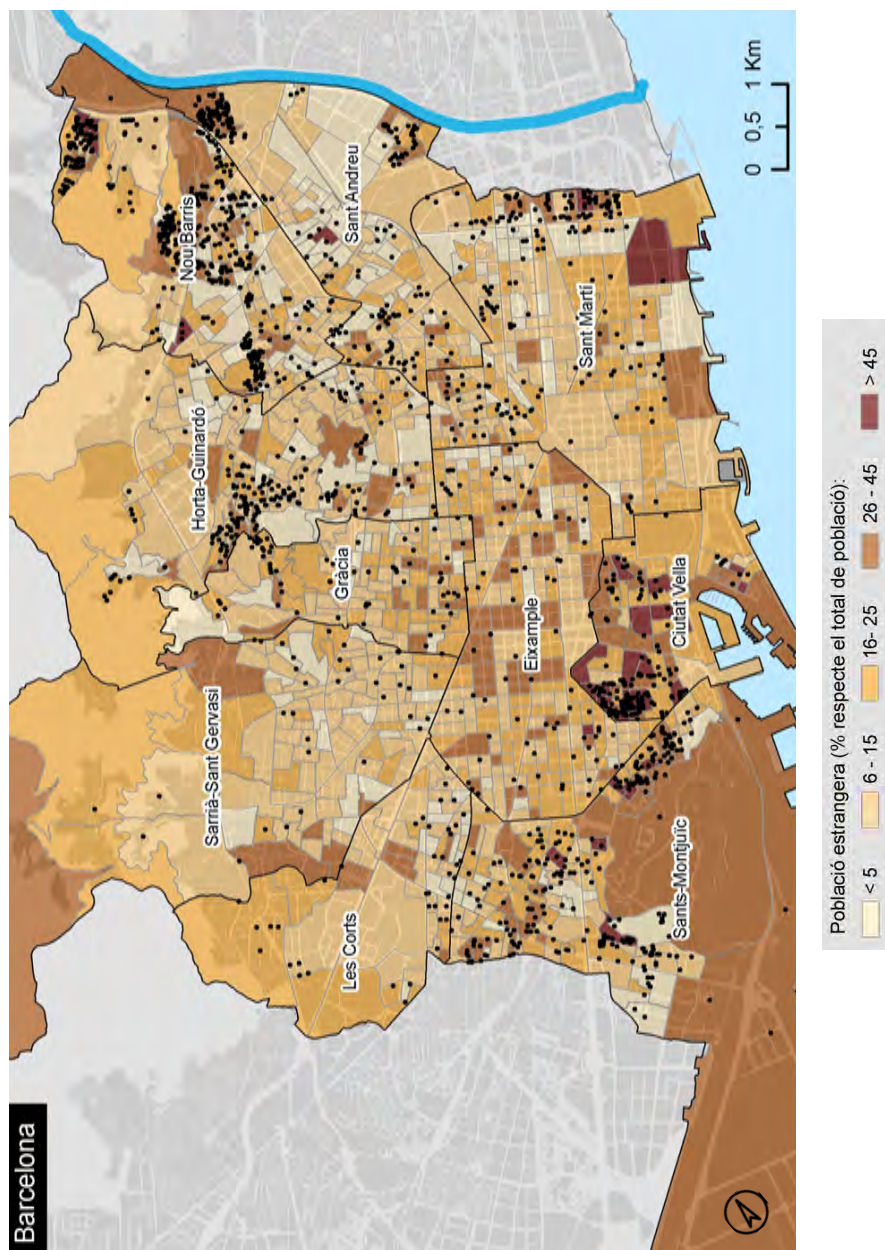
Font dels mapes 13 a 22: Elaboració de dades del Registre d'habitatge buit de la Generalitat de Catalunya (dades de març de 2016) i del Cens de població i habitatge de 2011.

Mapes 13 i 14. Distribució dels habitatges desnonats propietat de les entitats financeres, a les ciutats de Barcelona i de les altres ciutats catalanes de més de 100.000 habitants, i valors relativitzats per 1.000 habitatges a nivell de secció censal.



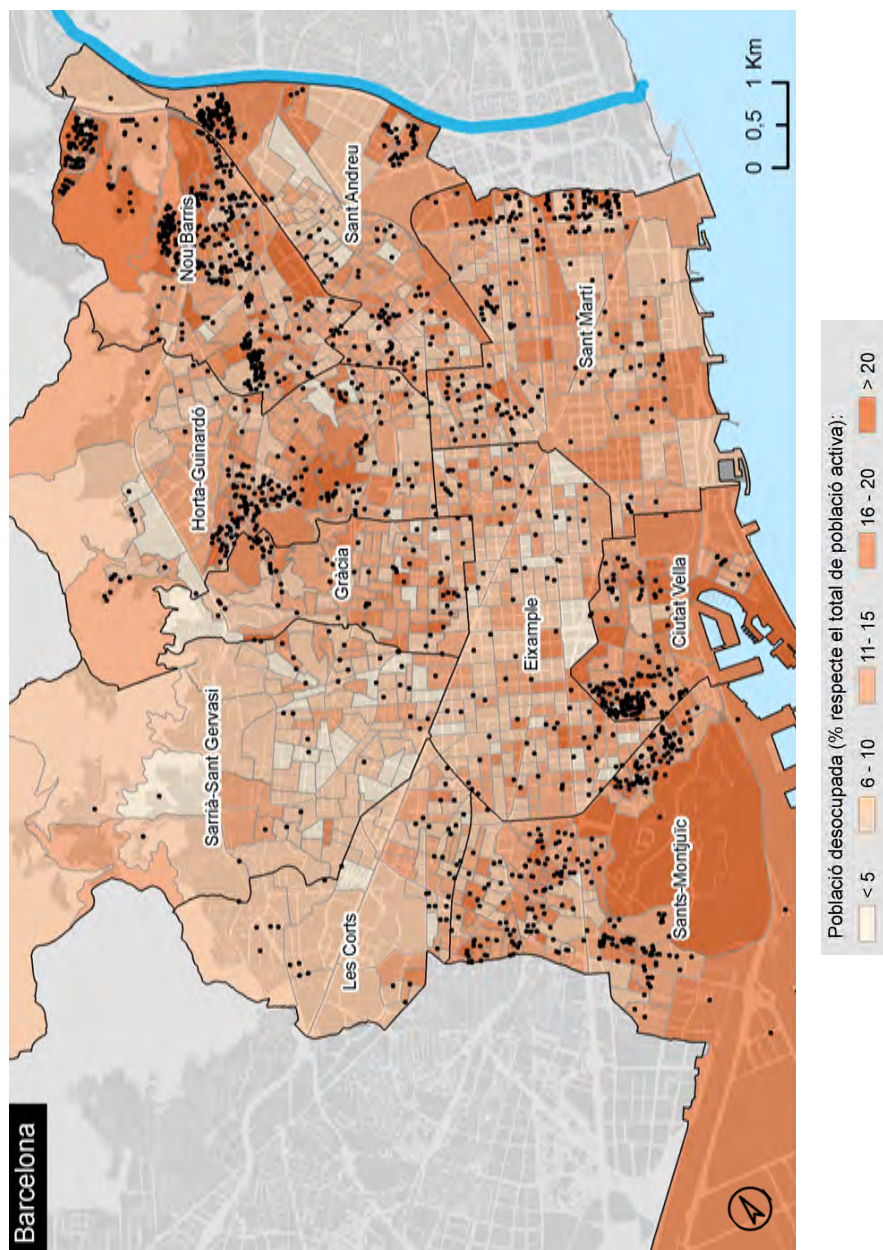


Mapes 15 i 16. Percentatge de població estrangera respecte el total de població a nivell de secció censal de la ciutat de Barcelona i de les altres ciutats catalanes de més de 100.000 habitants.



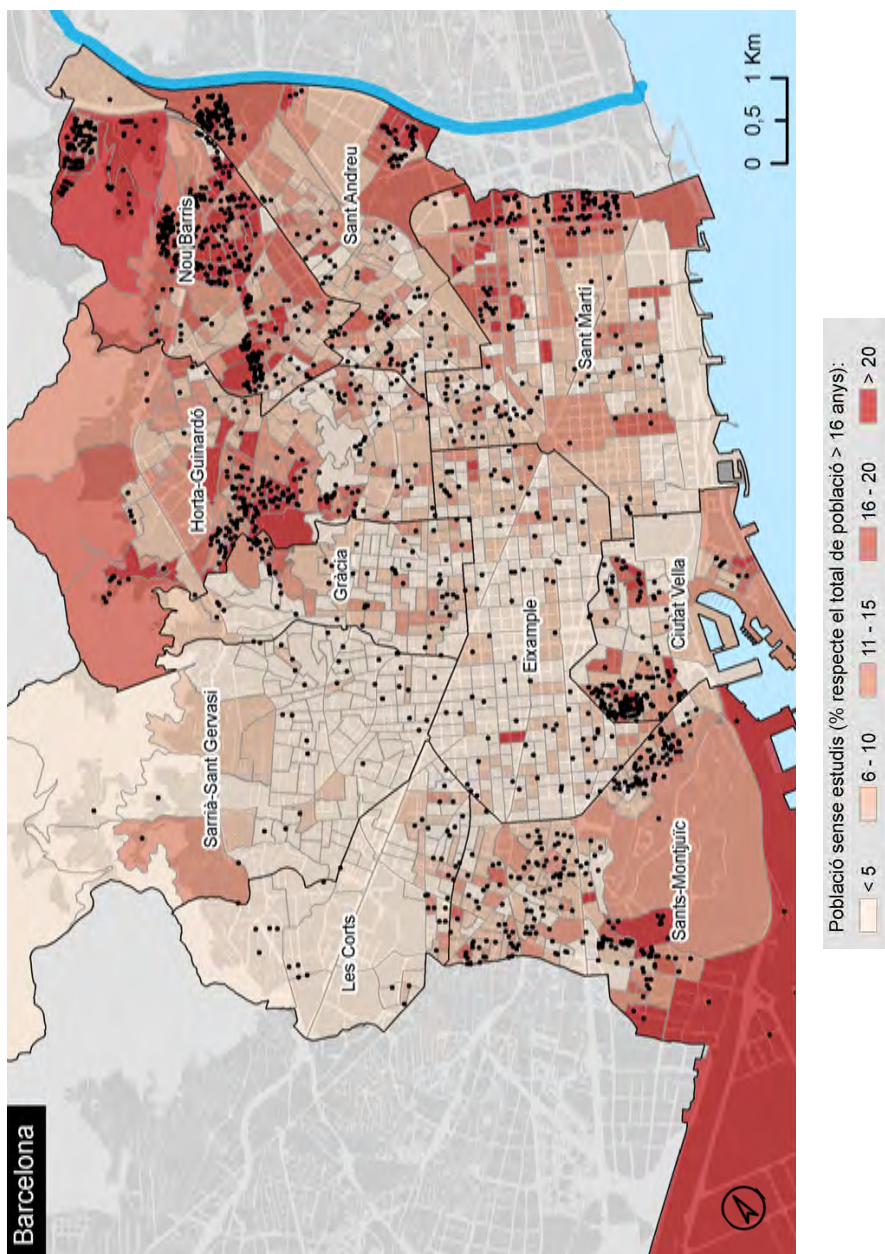


Mapes 17 i 18. Percentatge de població desocupada respecte el total de població activa a nivell de secció censal de la ciutat de Barcelona i de les altres ciutats catalanes de més de 100.000 habitants.



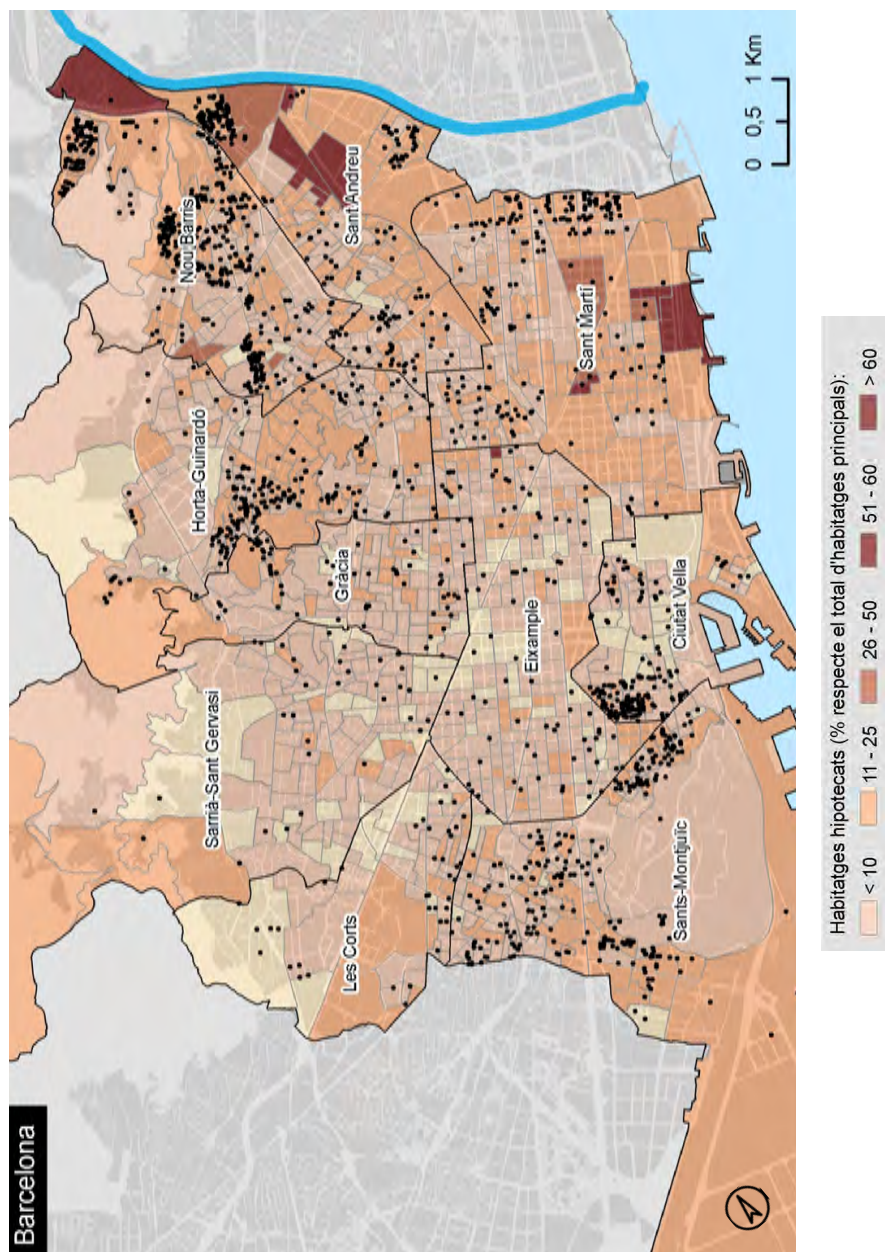


Mapes 19 i 20. Percentatge de població sense estudis respecte el total de població amb edat superior a 16 anys a nivell de secció censal de la ciutat de Barcelona i de les altres ciutats catalanes de més de 100.000 habitants.





Mapes 21 i 22. Percentatge d'habitatges pendents de pagament respecte el total d'habitatges principals a nivell de secció censal de la ciutat de Barcelona i de les altres ciutats catalanes de més de 100.000 habitants.





5. Paisatges postcrisi i visions de futur

Habitatges desnonats i habitatges nous buits; dues lògiques espacials prou diferenciades

A Espanya s'han realitzat més de 720.000 execucions hipotecàries des de 2008, cosa que el situa com l'estat amb unes ràtios superiors als registrats a altres estats que també han patit fortes crisis econòmica i immobiliària, com Irlanda, Regne Unit, Itàlia i Grècia (Cano Fuentes, Etxezarreta Etxarri, Dol, i Hoekstra, 2013; European Mortgage Federation, 2011). El treball ha permès il·lustrar les lògiques territorials de dos processos que tot i convergir en la conseqüència (acumulació d'habitatges en mans de la banca), tenen orígens i motivacions diferenciades: les execucions hipotecàries que han implicat un desnonament i aquelles sobre habitatges nous, sense vendre, que han acabat igualment en mans de la banca.

La geografia dels desnonaments és la geografia de la precarietat. És el reflex de com les conseqüències de la crisi immobiliària les han pagat les classes populars i els barris més vulnerables. L'anàlisi per ciutats i barris confirma la concentració de desnonaments per execució en aquells barris que presenten uns indicadors socials menys favorables. Aquesta dinàmica s'ha evidenciat al capítol dedicat als habitatges desnonats adquirits per la SAREB, a través dels casos de les ciutats d'Alacant, Madrid, Màlaga, Múrcia, Saragossa i València, i al capítol dedicat als habitatges desnonats identificats a partir del registre d'habitatge buit en mans de grans tenidors a les ciutats catalanes de més de 100.000 habitants (Badalona, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Reus, Sabadell, Santa Coloma de Gramenet, Tarragona i Terrassa). A partir d'aquests casos, s'ha posat de manifest com la crisi immobiliària

ha contribuït, de forma decisiva, a profunditzar les desigualtats urbanes. Aquells barris que tendeixen a concentrar els grups socials més precaris, amb menor nivell d'ingressos, menor formació, sense treball (o amb un de precari) han estat les primeres víctimes del model depredador financer-immobiliari espanyol.

L'anàlisi de la distribució territorial pel conjunt de l'Estat dels 33.205 habitatges desnonats en propietat de la SAREB ha permès identificar el litoral mediterrani i el gran àmbit metropolità de Madrid (especialment el vessant sud) com els territoris més afectats per la hipertròfia immobiliària, la bombolla de preus, la sobreexposició al risc creditici i la posterior onada de desnonaments. Com més exposició als efectes del boom immobiliari i bombolla de preus, major intensitat de desnonaments per execució hipotecària. Dinàmica que evidencia com les dues qüestions formen part indestruïble del mateix procés.

D'altra banda, els habitatges nous, sense primera ocupació, que també ha anat acumulant la banca, però que no han implicat desnonaments, es corresponen amb la sobreproducció d'habitatge fruit de la fase expansiva del cicle immobiliari. Es tracten de les promocions d'habitatge nou que ràpidament van proliferar durant els darrers anys de la bombolla, tant en perifèries urbanes de ciutats petites i mitjanes, en territoris més allunyats dels principals sistemes urbans, com en territoris que podien apuntar una futura demanda d'habitatge per ús turístic. Aquestes zones no només acumulen habitatge nou, no venut, que per fallida dels promotors ha acabat en mans de la banca, sinó també edificis sense concloure, espais urbanitzats, però sense edificar, configurant les ja conegudes perifèries urbanes a partir de l'esclat de la bombolla.

L'habitatge com un bé d'inversió

El boom immobiliària del període 1997-2007 i la caiguda posterior a partir de la crisi global no es pot interpretar, només, a partir dels cicles expansius i recessius propis de l'economia capitalista. A

l'Estat espanyol, la bombolla de preus, la sobreproducció d'habitatges, l'expansió del crèdit hipotecari i el sobreendeutament familiar assoliren, durant la fase expansiva, una dimensió superior a la resta d'economies occidentals. Igualment, la caiguda de preus, la proliferació d'habitatges buits, les execucions hipotecàries, i l'extensió dels desnonaments han assolit unes dimensions també especialment greus. Això s'explica en el marc d'un model econòmic on la mercantilització de l'habitatge hi juga un paper central, com a bé d'inversió i especulació. De fet, un bé d'inversió amb rendibilitats difícilment assolibles per altres mitjans. Com s'ha mencionat a la secció introductòria del treball, aquesta situació no és nova en el context espanyol. Aquestes dinàmiques ja foren impulsades durant el règim franquista, i els diferents governs democràtics no implementaren polítiques actives per desmercantilitzar l'habitatge. Més aviat es realitzà tot el contrari i, especialment, a partir dels anys noranta quan les polítiques i incentius probombolla s'anaren succeint.

El paper clau de la banca

En aquest context, la banca ha jugat un paper central, juntament amb les polítiques públiques que directa i indirectament han alimentat i reforçat el seu rol. En la fase expansiva del cicle ha alimentat el crèdit a promotors i constructors per facilitar la liquiditat que havia de permetre incrementar ràpidament la producció d'habitatge. També ha proveït de crèdit a les famílies per permetre la compra massiva d'habitatge en propietat. Però el paper cabdal de la banca no finalitza aquí. A partir de la recessió i del canvi de cicle immobiliari ha protagonitzat un accelerat procés de desposseïssió massiva d'habitatges via execució hipotecària, assolint els ratis més elevats d'Europa Occidental. Tot, en un context en el qual les entitats que més desnonaven (al voltant d'un 65% de tots els desnonaments) eren rescatades amb diners públics (Gutiérrez i Delclòs, 2017; Gutiérrez i Vives-Miró, 2018). Aquest procés massiu de des-

possessió d'habitatge ha acabat convertint la banca en un gran propietari d'habitatges, fet que li confereix una posició estratègica en la gestió (i planificació) dels següents cicles immobiliaris. De fet, segons dades de març de 2016 del Registre d'Habitatges buits en mans de grans tenidors elaborat per la Generalitat de Catalunya, l'estoc d'habitatge acumulat per la banca en aquell moment era superior a tot l'habitatge social de titularitat pública de Catalunya.

Preparant la següent bombolla immobiliària

Durant els anys següents les entitats financeres han anat venent paquets de la seva cartera immobiliària a fons voltors de capital internacional. Aquest procés s'ha accelerat i alimentat especialment a partir de les diferents lleis que permeten un tractament fiscal molt favorable per les SOCIMIS (les societats d'inversió destinades a gestionar habitatges de lloguer). Així, la llei 16/2012 modificava i millorava les condicions ja molt favorables per aquestes societats respecte a llei 11/2009, reduint especialment l'impost de societats.

Les evidències senyalen ja com s'està preparant la següent fase expansiva que, tot indica que no es centrarà en el crèdit hipotecari, sinó en els beneficis d'aquesta inversió en grans paquets immobiliaris via un mercat de lloguer de preus alcistes. Tot aquest procés no hauria estat possible sense l'onada de desposseïció d'habitatge via desnonaments que ha permès l'acumulació d'habitatges, primer en mans de la banca, i ara en mans de SOCIMIS. Les quals ocuparan una posició clau en el proper cicle immobiliari.

Sobre les fonts de dades alternatives

El treball demostra la rellevància d'incorporar la dimensió territorial en l'estudi de la crisi immobiliària. Permet donar llum a les desigualtats entre barris, municipis i regions, tot identificant les

pautes territorials i les lògiques socioeconòmiques que expliquen les lògiques de la crisi immobiliària, que estudis basats en estadístiques agregades i no territorialitzades ometen, oblidant una part central en la comprensió del fenomen.

Aquest treball, així com altres de precedents que han desenvolupat els autors, han estat possible gràcies a la utilització de fonts de dades secundàries: buidatge sistematitzat de pàgines web de les immobiliàries vinculades a les entitats financeres i recull del registre d'habitatges buits en mans de grans tenidors de la Generalitat de Catalunya.

En primer lloc, cal subratllar la gravetat que les dades sobre execucions hipotecàries i desnonaments no estiguin disponibles en accés obert en un format que faciliti l'accés al ciutadà i la realització d'estudis que permetin un tractament desagregat de les xifres. La manca d'informació sobre una situació socialment tan greu com la tractada aquí és quelcom que cal subratllar especialment. En segon lloc, cal remarcar l'interès per una disciplina com la Geografia d'estudis que apostin per l'ús de fonts de dades alternatives que vagin més enllà de les fonts clàssiques i oficials. La creixent disponibilitat de dades i informació a través de la xarxa posa a disposició dels investigadors noves fonts d'informació. Malgrat tot, en tractar-se de fonts secundàries, no oficials, poden patir biaixos, mancances o limitacions. En aquest sentit, és important estudiar amb rigor les limitacions i els condicionants que aquestes dades aporten i, sobretot, comunicar amb transparència no només les seves virtuts, sinó també les seves limitacions. En aquest cas, la principal limitació és que es tracta d'una mostra (els habitatges que en el moment de realització l'estudi acumulava la banca). És una mostra àmplia i altament representativa, però no és l'univers sencer. Mentre que la principal virtut de les dades és la seva estructuració per adreces postals que ha permès, per primer cop i de manera inèdita, aportar evidències sobre les lògiques territorials dels desnonaments per execució hipotecària. Es tracta, doncs, d'una anàlisi territorial necessària a partir de la qual es podran desenvolupar futurs estudis que abordaran qüestions com el comportament del mercat

d'habitatge dels barris i àrees urbanes que han estat més afectats pels desnonaments, la gestió per part d'aquests nous grans tenidors d'aquest estoc d'habitatges provinent de desnonaments, entre d'altres.

Bibliografia

- AALBERS, Manuel (2008). "The financialization of home and the mortgage market crisis." *Competition & Change*, núm. 12 (2), p. 137-149.
- (2009). "Geographies of the financial crisis." *Area*, núm. 41 (1), p. 34-42.
- (2011). *Place, exclusion, and mortgage markets*. Wiley-Blackwell.
- (2016). *Financialization of Housing*. Taylor and Francis.
- ALGUACIL, Aitana; Julio ALGUACIAL; Juan ARASANZ; Guillem FERNÁNDEZ; José León PANIAGUA; Sonia OLEA; Víctor RENES (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. (Primera). Madrid: Fundación Foessa.
- ÁLVAREZ DE ANDRÉS, Eva; Maria J. ZAPATA CAMPOS; Patrik ZAPATA (2015). "Stop the evictions! The diffusion of networked social movements and the emergence of a hybrid space: The case of the Spanish Mortgage Victims Group." *Habitat International*, núm. 46, p. 252-259.
- ARBACI, Sonia; Teresa TAPADA-BERTELI (2012). "Social inequality and urban regeneration in Barcelona city centre: reconsidering success." *European Urban and Regional Studies*, núm. 19 (3), p. 287-311.
- BARBERO, Iker (2015). "When rights need to be (re)claimed: Austerity measures, neoliberal housing policies and anti-eviction activism in Spain." *Critical Social Policy*, núm. 35, p. 270-280.
- BERMÚDEZ, Tere; Carme TRILLA (2014). "Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya." *Dossier Catalunya Social. Propostes des del Tercer Sector*, núm. 39.
- BLANCO, Ismael; Margarita LEÓN (2017). "Social innovation, reciprocity and contentious politics: Facing the socio-urban crisis in Ciutat Meridiana, Barcelona." *Urban Studies*, núm. 54 (9), p. 2172-2188.
- BORJA, Jordi (2009). *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. Barcelona: Universitat Oberta de Catalunya.
- BURRIEL, Eugenio (2008). "La *década prodigiosa* del urbanismo español (1997-2006)." *Scripta Nova*, núm. 12 (270).
- (2011). "Subversion of land-use plans and the housing bubble in Spain." *Urban Research & Practice*, núm. 4 (3), p. 232-249.
- (2014). "El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio", dins: Juan M. ALBERTOS PUEBLA i José L. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ [ed.], *Geografía de la crisis económica en España*. València: Universitat de València, p. 101-140.

- CANO FUENTES, Gala; Aitziber ETXEZARRETA ETXARRI; Kees DOL; Joris HOEKSTRA (2013). "From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries". *Housing Studies*, núm. 28 (8), p. 1197-1217.
- CAPEL, Horacio (2005). *El Modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- CHARNOCK, Greig; Thomas F. PURCELL; Ramon RIBERA-FUMAZ (2015). "The Limits to Capital in Spain: The Roots of the 'New Normal.'" *Critique*, núm. 43 (2), p. 173-188.
- CHRISTOPHERS, Brett (2015). "The limits to financialization". *Dialogues in Human Geography*, núm. 5 (2), p. 183-200.
- COLAU, Ada; Adrià ALEMANY (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, Cuadrilátero Libros.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, Bienes Muebles y Mercantiles de España (2013). *Panorama Registral: Impagos hipotecarios de vivienda 2012*.
- COQ-HUELVA, Daniel (2013). "Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain". *Antipode*, núm. 45 (5), p. 1213-1231.
- DELGADO, Lucía; Irene ESCORIHUELA (2016). *Exclusió residencial al món local. Informe de la crisi hipotecària a Barcelona (2013-2016)*. Barcelona: Observatori DESC i Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.
- DÍAZ-SERRANO, Luis; Josep M. RAYA (2014). "Mortgages, immigrants and discrimination: An analysis of the interest rates in Spain". *Regional Science and Urban Economics*, núm. 45, p. 22-32.
- DONAT MUÑOZ, Carles (2014). *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*. TDX (Tesis Doctorals en Xarxa). Universitat Autònoma de Barcelona.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION. (2011). *Non-performing loans in the EU*. Bruxelles.
- FABRE, Jaume; Josep M. HUERTAS (2000). *La Barcelona del segle xx: Burgesa i revolucionària*. Barcelona: Flor del Vent.
- FERNÁNDEZ DURÁN, Ramon (2006). "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". *Boletín CF+S*, núm. (38/39), p. 95-126.
- FOSTER, John B. (2007). "The Financialization of Capitalism". *Monthly Review*, núm. 58 (11), p. 1-12.
- GAJA, Fernando (2008). "El tsunami urbanizador en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, núm. 12 (270).

- (2013). "Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero", dins: *Observatorio Metropolitano de Madrid* [ed.], *Paisajes Devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de Sueños, p. 313-354.
- GARCÍA-LAMARCA, Melissa; Maria KAIKA (2016). "'Mortgaged lives': the biopolitics of debt and housing financialisation". *Transactions of the Institute of British Geographers*, núm. 41 (3), p. 313-327.
- GARCÍA-MONTALVO, José (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de una desenlace anunciado*. Barcelona: Antoni Bosch Editor.
- GILI, Margalida; Miquel ROCA; Sanjay BASU; Martin MCKEE; David STUCKLER (2013). "The mental health risks of economic crisis in Spain: Evidence from primary care centres, 2006 and 2010". *European Journal of Public Health*, núm. 23 (1), p. 103-108.
- GOMÀ, Ricard (1997). "Degradació, crisi urbana i regeneració a Ciutat Vella de Barcelona: una anàlisi politicoespacial". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, núm. 30, p. 65-92.
- GOTHAM, Kevin F. (2009). "Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis". *International Journal of Urban and Regional Research*, núm. 33 (2), p. 355-371.
- GUTIÉRREZ, Aaron; Josep M. ARAUZO-CAROD (2018). "Spatial Analysis of Clustering of Foreclosures in the Poorest-Quality Housing Urban Areas: Evidence from Catalan Cities". *ISPRS International Journal of Geo-Information*, núm. 7 (1), p. 23.
- GUTIÉRREZ, Aaron; Xavier DELCLÒS (2015). "¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña". *Cuadernos Geográficos*, núm. 54 (1), p. 283-306.
- (2016). "The uneven distribution of evictions as new evidence of urban inequality: A spatial analysis approach in two Catalan cities". *Cities*, núm. 56, p. 101-108.
- (2017). "Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria". *Scripta Nova*, núm. XXI (557).
- GUTIÉRREZ, Aaron; Antoni DOMÈNECH (2017a). "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*, núm. 67.
- (2017b). "Spanish mortgage crisis and accumulation of foreclosed housing by SAREB: a geographical approach". *Journal of Maps*, núm. 13 (1), p. 130-137.
- (2017c). "The spanish mortgage crisis: Evidence of the concentration of foreclosures in the most deprived neighbourhoods". *Die Erde*, núm. 148 (1), p. 39-57.
- (2018). "The mortgage crisis and evictions in Barcelona: identifying the determinants of the spatial clustering of foreclosures". *European Planning Studies*, núm. 4313, p. 1-22.

- GUTIÉRREZ, Aaron; Sònia VIVES-MIRÓ (2018). "Acumulación de viviendas por parte de los bancos a través de los desahucios: Geografía de la desposesión de vivienda en Cataluña". *Eure*, núm. 44 (132), p. 5-26.
- HARDING, John P.; Eric ROSENBLATT; Vicent W. YAO (2009). "The contagion effect of foreclosed properties". *Journal of Urban Economics*, núm. 66 (3), p. 164-178.
- HARVEY, David (2001). *Spaces of capital : towards a critical geography*. Routledge.
- (2003). *The New Imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- (2006). *Spaces of global capitalism: towards a theory of uneven geographical development*. Londres i Nova York: Verso.
- HOEKSTRA, Joris; Cyrus VAKILI-ZAD (2011). "High vacancy rates and rising house prices: The spanish paradox". *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, núm. 102 (1), p. 55-71.
- IMMERGLUCK, Dan; Geoff SMITH (2006). "The external costs of foreclosure: The impact of single-family mortgage foreclosures on property values". *Housing Policy Debate*, núm. 17 (1), p. 57-79.
- LAPAVITSAS, Costas (2009). "Financialised Capitalism: Crisis and Financial Expropriation". *Historical Materialism*, núm. 17, p. 114-148.
- (2011). "Theorizing financialization". *Work, Employment and Society*, núm. 25 (4), p. 611-626.
- LÓPEZ, Isidro; Emmanuel RODRÍGUEZ [ed.]. (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- (2011). "The Spanish Model". *New Left Review*, núm. 69, p. 5-28.
- MADDEN, David; MARCUSE, Peter (2016). *In defense of housing: the politics of crisis*. Nova York: Verso.
- MARTÍN PATINO, José M.; Agustín BLANCO; Antonio CHUECA; Giovanna BOMBARDIERI; Teresa HERREROS; Beatriz MANZANERO (2013). "La Vivienda tras la 'Burbuja': Grandes retos para un futuro incierto", dins: *Informe España 2013: una interpretación de su realidad social*, p. 425.
- MÉNDEZ, Ricardo (2017). "De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España". *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 67, p. 9-31.
- MÉNDEZ, Ricardo; Luis ABAD; Julio PLAZA (2014). *Geografía de los desahucios hipotecarios en España*. Madrid: Fundación 1º de Mayo (Serie Estudios, núm. 84).
- MÉNDEZ, Ricardo; Julio PLAZA (2016). "Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 71, p. 99-127.
- NAREDO, J. Manuel (2008). "El aterrizaje inmobiliario: el boom inmobiliario en España y sus consecuencias". *Boletín CF+S*, núm. 35.
- (2009). "La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias". *Revista de Economía Crítica*, núm. 7, p. 118-133.

- OBESO, Ícaro (2014). "Análisis geográfico de los desahucios en España". *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, núm. 95, p. 327-342.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD (2014). *Sostenibilidad en España 2014*. Madrid: Observatorio de la Sostenibilidad.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- (2013). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de sueños.
- PALOMERA, Jaime (2014). "How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood". *International Journal of Urban and Regional Research*, núm. 38 (1), p. 218-235.
- PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; M. Teresa SÁNCHEZ-MARTÍNEZ (2011). "El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, núm. 167, p. 53-70.
- PLATAFORMA AUDITORÍA CIUDADANA DE LA DEUDA. (2013). *La ilegitimidad de los Rescates a la Banca en el Estado español*.
- RODRÍGUEZ, Julio (2009). "La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos". *Papeles de Economía Española*, núm. 122, p. 236-253.
- ROLNIK, Raquel (2013). "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights". *International Journal of Urban and Regional Research*, núm. 37 (3).
- ROMANOS, Eduardo (2013). "Evictions, Petitions and Escraches: Contentious Housing in Austerity Spain". *Social Movement Studies*, núm. 2837 (November), p. 1-7.
- RUBIALES, Miguel; Jordi BAYONA i CARRASCO; Isabel PUJADAS (2012). "Patrones espaciales de la segregación residencial en la región metropolitana de Barcelona: pautas de segregación de los grupos altos". *Scripta Nova*, núm. 16 (423).
- SMITH, Neil (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- SUBIRATS, Joan; Joaquím RIUS-ULLDEMOLINS (2008). *Del Chino al Raval: Cultura y transformación social en la Barcelona central*. Barcelona: Editorial Hacer.
- TOBLER, Waldo R. (1889). "Clark University". *Science (New York)*, núm. 13 (332), p. 462-465.
- VALIÑO, Vanesa [ed.] (2013). *Emergencia habitacional en el Estado español: La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de los derechos humanos*. Barcelona: Observatorio DESC i Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

- VALIÑO, Vanesa [ed.] (2015). *Emergència habitacional a Catalunya: Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants*. Barcelona: Observatorio DESC i Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.
- VIVES-MIRÓ, Sònia; Jesús M. GONZÁLEZ-PÉREZ; Onofre RULLAN (2015). "Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca)". *Die Erde – Journal of the Geographical Society of Berlin*, núm. 146 (2–3), p. 113-126.
- VIVES-MIRÓ, Sònia; Aaron GUTIÉRREZ (2017). "Extracting rents through foreclosures: The rescue of Catalunya Banc as a new urban strategy following the burst of the Spanish bubble". *Miscellanea Geographica*, núm. 21 (4), p. 151-159.
- VIVES-MIRÓ, Sònia; Onofre RULLAN (2014). "La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 65, p. 387-408.
- VIVES MIRÓ, Sònia; Onofre RULLAN; Jesús M. GONZÁLEZ (2018). *Geografies de la desposseïó d'habitatge a través de la crisi: els desnonaments Marca Palma*. Barcelona: Icaria Editorial.
- WARTENBERG, Daniel (1985). "Multivariate Spatial Correlation: A Method for Exploratory Geographical Analysis". *Geographical Analysis*, núm 17 (4), p. 263-283.
- WYLY, Elvin K.; Mona ATIA; Holly FOXCROFT; Daniel J. HAMME; Kelly PHILLIPS-WATTS (2006). "American home: predatory mortgage capital and neighbourhood spaces of race and class exploitation in the united states". *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, núm. 88 (1), p. 105-132.

Frederic Engels ja explica el problema de la “gentrificació” i l’expulsió de les famílies pobres de determinats barris i l’encariment dels habitatges perquè en tals condicions “la indústria de la construcció troba en l’edificació de cases de lloguer elevat un camp d’especulació infinitament més favorable, i solament per excepció construeix cases per obrers”.

Els autors d’aquest assaig assenyalen, seguint a Harvey, que la crisi de l’habitatge, amb els consegüents desnonaments, no deixa de ser un procés de desposseïció del capital de les classes populars. Tornaríem amb Engels que tot el tema de l’habitatge deu ser una conseqüència del mode de producció capitalista.

Aquest treball demostra la rellevància d’incorporar la dimensió territorial en l’estudi de la crisi immobiliària. Permet donar llum a les desigualtats entre barris, municipis i regions, tot identificant les pautes territorials i les lògiques socioeconòmiques que expliquen les lògiques de la crisi immobiliària, que estudis basats en estadístiques agregades i no territorialitzades ometen, oblidant una part central en la comprensió del fenomen.

