

22. La petjada de la crisi immobiliària

Aaron Gutiérrez i Antoni Domènech

Sobre el problema de l'habitatge a Catalunya

El problema de l'habitatge i les seves múltiples dimensions i implicacions ha estat un element de preocupació creixent i debat recurrent durant les darreres dècades. La impossibilitat d'estrats importants de la població per accedir a un habitatge digne, la proliferació dels desnonaments, la bombolla de preus, l'especulació immobiliària i l'urbanisme expansiu, el dèficit crònic d'habitatge social, l'arribada de fons voltor de capital internacional, entre d'altres, són algunes de les manifestacions més evidents d'aquestes múltiples dimensions del problema global de l'habitatge.

Aquestes i altres situacions s'han manifestat amb diversa intensitat en diferents moments del cicle econòmic; i també de forma ben diversa en els diferents indrets del país. Malgrat tot, una dinàmica vehicula i explica les lògiques d'aquests processos: la mercantilització i financiarització de l'habitatge. En el marc d'un context global de financiarització de l'economia (MÉNDEZ, 2019), l'habitatge s'ha consolidat no només com a un bé d'inversió i especulació, sinó també en un actiu financer de primera magnitud per la circulació i acumulació de capital a nivell global.

Aquest fenomen no és nou. Lefebvre (1974) ja apuntà un ordre general en la producció i metamorfosi de l'espai urbà que avançava cap a una creixent mercantilització del desenvolupament urbà a escala global. Lefebvre incidí en que un pilar clau en la supervivència del capitalisme global durant el segle XX fou la generació i apropiació de rendes a través de la producció de l'espai. Durant les

dècades que han seguit els treballs de Lefebvre, múltiples acadèmics han estudiat i teoritzat com la globalització neoliberal ha profunditzat aquests processos i amplificat els seus impactes sobre la producció de la ciutat en general i sobre el mercat d'habitatge en particular (HARVEY, 1985). Aquesta ciutat neoliberal esdevé l'espai estratègic per la generació i apropiació de les rendes del sòl, tant estudiada per la geografia urbana crítica. Aquesta ciutat en venda, concebuda per ser rendible i competitiva, més que no pas que per ser habitable, es tradueix en la gentrificació, expulsió, desplaçaments i desposseïció; en definitiva, es materialitza a través d'una continuada crisi global d'accés a l'habitatge (MADDEN i MARCUSE, 2016). Tant és així que, dins d'aquesta lògica competitiva on les ciutats són generadores i atractores d'inversions, fluxos i visitants, com més exitosa és una ciutat, més inaccessibles resulten els seus habitatges.

Com s'ha apuntat anteriorment, aquests problemes es manifesten de forma desigual en diferents escales territorials (estats, regions, ciutats i barris). Barris rics, barris pobres, àrees on es concentren desnonaments, barris en procés de revaloració i patint processos de gentrificació... són dinàmiques pròpies de la desigualtat que genera el nostre sistema, però també són motor per generar noves rendes del sòl. De fet, com apuntà Neil Smith (1984), la producció i retroalimentació de desigualtats a través de la urbanització és una de les principals manifestacions locals del Desenvolupament Geogràfic Desigual.

Partint d'aquest context, el present capítol realitza una mirada panoràmica sobre algunes de les

manifestacions del problema de l'habitatge a Catalunya i l'efecte accelerador de les crisis. Aquesta mirada se centra en les seves lògiques territorials, incidint en la manera en què aquestes problemàtiques es manifesten amb diferent intensitat als barris i municipis de Catalunya. Per això s'utilitzen diversos indicadors, com la distribució i evolució de l'estoc d'habitatges buits acumulats en mans dels bancs, o els habitatges ocupats, per il·lustrar d'aquesta forma les problemàtiques associades amb l'habitatge reproduïen i s'alimenten de les desigualtats socioterritorials. Finalment, s'argumenta com les successives crisis cícliques del sistema capitalista (com la crisi financera del 2008 o la present crisi derivada de la pandèmia) reforcen aquestes desigualtats, al mateix temps que permeten alimentar nous processos d'acumulació, gràcies a l'empobriment i depreciació selectiva que impliquen. Tot plegat, se situa com una manifestació clàssica dels processos de devaluació i revaloració propis dels cicles de crisi.

Cicles econòmics i crisis de l'habitatge: apropiació de rendes i desposseïssions

La història del capitalisme és la història de les seves crisis (LAVAPITSAS, 2012). Les crisis cícliques pròpies del sistema acceleren els processos d'empobriment selectiu i concentrat als estrats socials i barris més precaritzats. Aguditzen les desigualtats socioterritorials, i acceleren els processos de degradació i depreciació de certs barris, on es tendeix a concentrar els processos de desposseïssió i expulsió (via desnonaments). Però al mateix temps, i precisament gràcies a aquesta desposseïssió selectiva, possibiliten l'acumulació de capital (en aquest cas, estoc d'habitatges) per part dels *guanyadors* de les crisis (ALEXANDRI i JANOSCHKA, 2018). Aquest són els grans bancs i fons internacionals d'inversió, que

a través de la depreciació pròpia de la crisi, i d'un marc legislatiu que així ho propicia, troben un entorn idoni per acumular habitatge a un cost especialment baix. Mentre això succeeix, també es genera un context favorable per recollir beneficis a través de les futures revaloracions en els següents cicles alcistes.

Durant les primeres dècades del segle XXI ja hem viscut aquestes clàssiques fases de pujada i caiguda pròpies del sistema capitalista. Durant els anys centrals de la bombolla immobiliària (1997-2007), conjuntament amb la continuada escalada de preus, Catalunya va esdevenir una de les regions amb una major ràtio de producció d'habitatge nou per habitant d'Europa. Segons dades de l'Agència de l'Habitatge, en aquest període a Catalunya es van construir prop de 700.000 habitatges nous, cosa que equival a un ritme de construcció de 170 habitatges al dia (DOMÈNECH i GUTIÉRREZ, 2018). Els negatius efectes ambientals, socials i econòmics d'aquest urbanisme expansiu han estat destacats ja per múltiples estudis (GUTIÉRREZ i DELCLÒS, 2015). A més, al mateix temps que es va assolir nivells de màxims històrics de producció d'habitatge nou i de creixement accelerat dels preus, l'estoc d'habitatge buit s'acumulava en certes zones del país. Tot mentre l'endeutament global creixia acceleradament. Una situació clàssica de bombolla, on els preus i la producció de l'habitatge no s'explicaven per les clàssiques lleis d'oferta i demanda, sinó per les expectatives de benefici a curt termini fonamentades en una bateria de polítiques i regulacions (locals, nacionals i europees) que ho afavorien i promovien (MÉNDEZ, 2019).

En un context de ràpid creixement demogràfic i de noves necessitats habitacionals, l'accés a l'habitatge es vehiculà principalment a través de l'endeutament hipotecari. De fet, segons dades del Cens de Població i Habitatges, el percentatge d'habitatges principals hipotecats i amb pagaments

pendents era del 14% al 1991, i va ascendir fins al 35% al cens del 2011. La crisi econòmica i financera iniciada a partir del 2008, el ràpid creixement de l'atur i la impossibilitat d'un nombre creixent de famílies d'assumir els deutes hipotecaris, va derivar en ràpida proliferació d'execucions hipotecàries i desnonaments, convertint Espanya en l'estat amb les ràtios d'ambdós fenòmens més alta d'Europa. Catalunya, amb més de 100.000 execucions hipotecàries des del 2008 és una de les comunitats amb major volum de l'Estat. Al mateix temps, l'esclat de la bombolla immobiliària va deixar paisatges desoladors en molts indrets del país. Promocions d'habitatges inacabades, altres d'acabades però sense primera ocupació, concentrades especialment en territoris on la l'especulació va generar una sobreproducció d'habitatges que resulta d'impossible digestió. Ambdós situacions han derivat en una mateixa casuística: la concentració d'habitatges en mans de grans tenidors, primer les entitats financeres i, posteriorment els fons d'inversió que han anat adquirint carteres immobiliàries a preus molt avantatjosos. D'aquesta manera es completa el cicle de sobreendeutament en fase alcista i desposseïció via desnonament en fase recessiva, que permet l'acumulació en mans del grans propietaris emergents.

En els darrers anys, especialment a partir del 2016, s'ha tornat a produir un ascens ràpid dels preus d'habitatge. En aquest cas, especialment concentrat en el mercat de lloguer. A més, l'erupció dels lloguers dels habitatges per ús turístic ha contribuït a intensificar i accelerar aquesta mercantilització de l'habitatge en els nuclis de major interès turístic. Això ha contribuït a una nova escalada de preus, més selectiva i concentrada en les àrees amb més pressió de visitants. Amb tot, les dificultats d'accés a l'habitatge continuen sent greus. I els desnonaments es mantenen en xifres elevades, ara concentrats en els llogaters.

En aquest context, la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia pot contribuir a profunditzar l'emergència habitacional enquistada.

Lògiques espacials de la crisi immobiliària i l'emergència habitacional a Catalunya

La falta de dades desagregades a nivells municipal o inframunicipal per al conjunt de l'Estat espanyol ha dificultat enormement la realització d'estudis sobre la lògica espacial dels desnonaments, l'acumulació d'habitatges en mans de la banca, les lògiques espacials de les inversions dels fons voltor, entre d'altres. Tot i això, s'han realitzat força estudis de casos en diferents ciutats a partir de fonts primàries –registres dels jutjats de primera instància– o secundàries –portals immobiliaris– (una revisió de la literatura sobre el tema i una anàlisi centrat en el context català a: Domènech i Gutiérrez, 2018).

A Catalunya existeix un registre administratiu creat a partir de l'aprovació pel Parlament de Catalunya, el març de 2015, del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització del parc d'habitatges provinent d'execucions hipotecàries. La llei preveia un impost sobre els grans tenidors d'habitatges que els mantenien desocupats, com a via per promoure que sortissin al mercat i ajudessin a reduir el dèficit d'habitatge en certes zones del país. Per fer això es manté actualitzat un registre d'habitatges buits en mans d'entitats financeres, adquirits via execució hipotecària (més detalls sobre la font de dades, les seves potencialitats i limitacions a: Domènech i Gutiérrez, 2018). Aquesta font, però, no dimensiona en cap cas la totalitat d'habitatges que han estat adquirits per la banca durant un període determinat, sinó l'estoc acumulat d'habitatges que les entitats financeres han adquirit a través d'execució hipotecària i no han pogut vendre (a través de subhastes,

vides directes o mitjançant filials immobiliàries a particulars o a fons d'inversió) en el moment de realitzar el registre.

A partir d'aquesta font d'informació el present capítol dimensiona en diferents escales territorials tres fenòmens interrelacionats. Aquests són: (1) la concentració de desnonaments en els barris i municipis més empobrits; (2) les lògiques espacials de la gestió dels estocs d'habitatge per part de la banca i els fons d'inversió; (3) les dinàmiques d'ocupació d'habitatge buit per part de persones amb impossibilitat de lloguer o compra a preus socials. Això ens permetrà fer una mirada sobre la petjada de la crisi financera i immobiliària iniciada al 2008, les lògiques espacials del nou cicle alcista iniciat fa uns anys, i també la situació de partida de la nova crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID-19.

Concentració dels desnonaments als barris més precaritzats

A partir de dues d'extraccions de dades del registre de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, realitzades al març de 2016 i a l'octubre de 2019, s'ha pogut realitzar una radiografia de la petjada de la crisi immobiliària a Catalunya i de la seva posterior gestió orientada al següent cicle alcista. El detall de les dades ens permet fer una lectura multiescalar (des dels barris als municipis) i evolutiva. Al mapa 49 es mostra l'estoc d'habitatges buits acumulats per les entitats financeres via execució hipotecària i desnonament a la ciutat de Barcelona el 2016. Es pot observar una clara concentració als barris de menor renda del nord de la ciutat, especialment al districte de Nou Barris (Roquetes, Torre Baró, Ciutat Meridiana i Trinitat Vella). També concentren desnonaments els barris populars del districte de Sant Martí (el Besòs i el Maresme); el Poble Sec i la Marina del Prat Vermell al districte de Sants-Montjuïc;

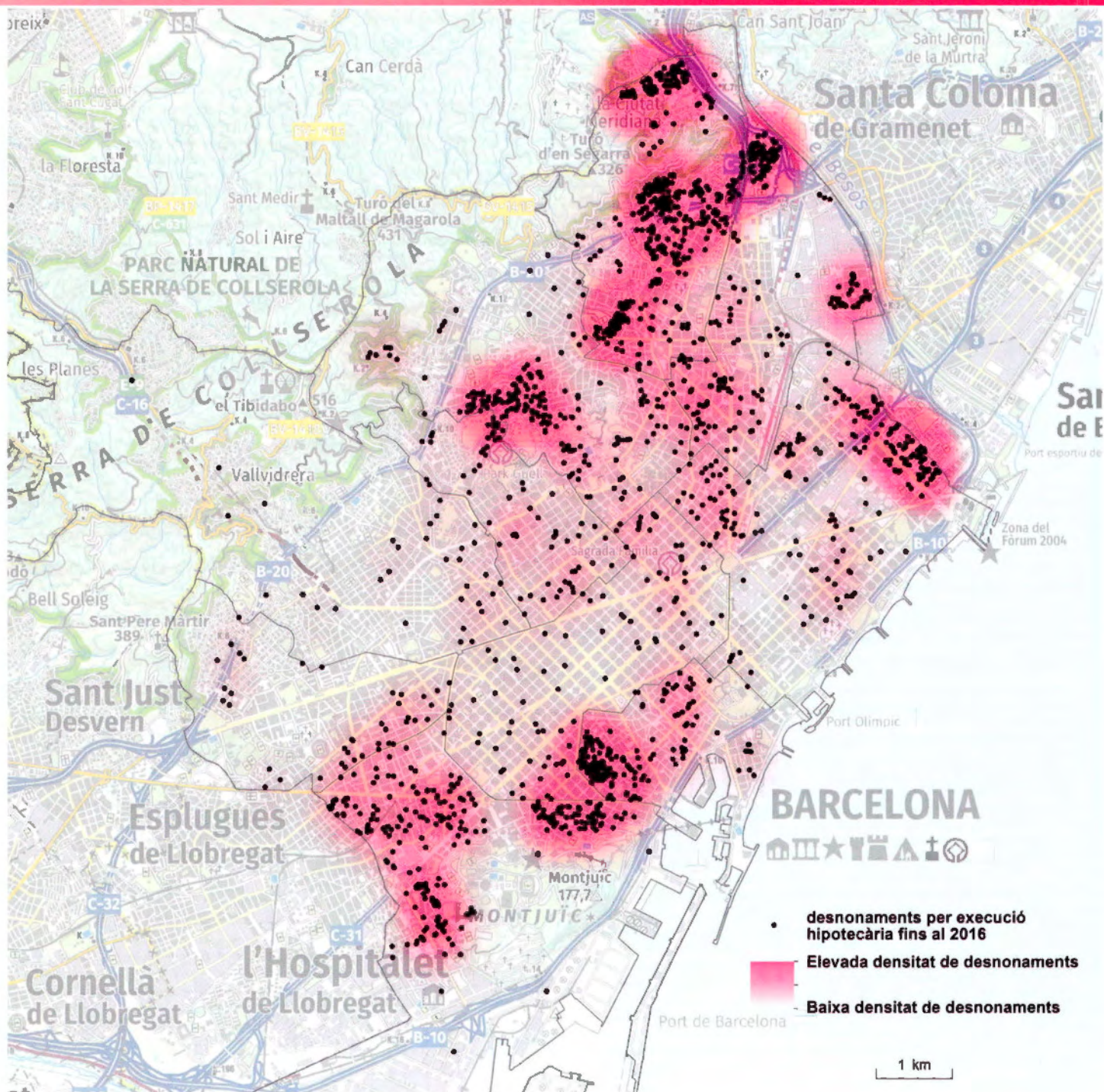
i el Raval, Barri Gòtic i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera al districte de Ciutat Vella. Per contra, s'observa una molt menor incidència als districtes de l'Eixample, Gràcia, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i part de Sant Martí (Poblenou i Vila Olímpica). En definitiva, el mapa dels desnonaments és l'invers del mapa de la renda. Dinàmica que ha estat generalitzada a les ciutats catalanes (GUTIÉRREZ i DOMÈNECH, 2020) i que evidencia com els processos d'empobriment i desposseïció són especialment selectius.

Acumulació d'habitatges en mans de grans tenidors

Si els desnonaments són una cara de la moneda, l'altra cara de la mateixa moneda és l'acumulació d'aquests habitatges en mans de grans tenidors. Societats que, gràcies a les crisis, poden acumular habitatges a un cost especialment baix, ja sigui via execució hipotecària (bancs) o adquirint grans paquets d'actius immobiliaris devaluats (fons d'inversió).

A la taula 1 es mostra, a nivell d'àmbits de planificació, la distribució dels habitatges en mans de grans tenidors al 2016. Tres quartes parts (37.310) d'aquests habitatges havien estat adquirits via execució hipotecària i desnonament. Mentre que 9.274 es corresponen a habitatges nous, sense primera ocupació que han acabat en mans de la banca per la fallida dels promotors immobiliaris a partir de l'esclat de la bombolla. Ambdues tipologies d'habitatges segueixen també una distribució espacial ben diferenciada.

Tant els habitatges desnonats i aquells que no han tingut primera ocupació, en termes absoluts, tendeixen a concentrar-se als principals sistemes urbans de Catalunya. Els contrastos apareixen amb la distribució en termes relatius. En el cas dels habitatges nous sense primera ocupació, es pot apreciar clarament com als territoris on la sobreproducció



Taula 1. Habitatges provinents d'execucions hipotecàries acumulats per la banca el 2016 segons tipologia (desnonat o nou) per àmbit territorial en valors absoluts i relatius (per 10.000 habitatges)

Àmbit territorial	Població (2011)	Parc d'habitatges (2011)	Habitatges desnonats (2016)	Habitatges desnonats per 10.000 habitatges	Habitatges nous (2016)	Habitatges nous per 10.000 habitatges
Alt Pirineu i Aran	75.274	68.248	341	50	167	24
Camp de Tarragona	618.282	416.429	5.100	122	1.096	26
Comarques Centrals	516.446	263.928	3.298	125	1.408	53
Comarques Gironines	736.963	472.382	4.969	105	1.410	30
Metropolità de Barcelona	5.019.941	2.348.364	18.752	80	2.643	11
Ponent	364.173	184.224	2.877	156	1.632	89
Terres de l'Ebre	188.759	109.803	1.973	180	918	84
Catalunya	7.519.838	3.863.378	37.310	97	9.274	24

Font de les dades: Cens de Població i Habitatge (2011) i Registre d'Habitatges Buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (març 2016)

d'habitatge durant el període de bombolla va ser més evident ha generat una petjada, en forma de promocions noves buides. Això és a Ponent i Terres de l'Ebre; i en menor mesura a la Catalunya Central. Per contra, els habitatges desnonats tenen una distribució més homogènia al territori. Tot i que es concentren en aquelles àrees urbanes que concentren més població en situació de pobresa. Per això, a més de l'àmbit metropolità, destaquen novament Ponent i Terres de l'Ebre com les demarcacions amb les ràtios més elevades. En ambdós casos, trobem ciutats petites i mitjanes amb barris especialment precaritzats que han concentrat desnonaments (Balaguer, Lleida, Tortosa, Amposta, entre d'altres).

Tal com es pot veure a la taula 2, el nombre d'habitatges buits procedent d'execucions hipotecàries i en mans d'entitats financeres s'ha reduït d'un 40% al 2019. Aquesta reducció és deguda, en gran mesura, a la venda de part d'aquesta cartera d'immobles de les entitats financeres als fons d'in-

versió (coneguts popularment com a *fons voltor*). El legislador ha afavorit aquest procés a través de reformes legals que ha possibilitat un tractament fiscal molt favorable per les SOCIMIS (les societats d'inversió destinades a gestionar habitatges de lloguer) (GUTIÉRREZ i DOMÈNECH, 2020).

Taula 2. Estoc d'habitatges en propietat de les entitats financeres adquirits a través d'execució hipotecària (2016 - 2019)

Any	Habitatges
2016	46.582
2019	26.926
2016-2019	-42.20%

Font de les dades: Registre d'Habitatges Buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge (març 2016 i octubre 2019)

Aquesta reducció d'estoc s'ha produït territorialment d'una forma molt desigual. El mapa 50 mostra la distribució d'aquest estoc al 2019, conjunta-

ment amb l'evolució del 2016 al 2019. S'evidencia com l'àrea metropolitana de Barcelona i el conjunt del litoral, tot i concentrar els majors volums, són també les zones on més s'ha reduït l'estoc. També aquestes són les zones on més ràpidament ha pujat el preu de l'habitatge a partir del 2016 (especialment del lloguer). Per tant, són les àrees on més ràpidament s'ha pogut tornar a treure rendibilitat dels actius acumulats via desnonaments. Allà on les SOCIMIS han comprat els principals paquets immobiliaris aprofitant la caiguda de preus prèvia.

Per contra, en gran part dels municipis de l'interior de Catalunya s'ha enregistrat un manteniment o increment de l'habitatge en mans de la banca. Fet que demostra que les dinàmiques tendeixen a enquistar la problemàtica de l'habitatge també en territoris de menor densitat. Aquestes dinàmiques són especialment accentuades en certs municipis d'Osona, el Vallès Oriental i la Selva. Aquesta situació també evidencia com els fons d'inversió han tingut menor interès en adquirir l'estoc dels bancs en aquestes zones més allunyades de les principals aglomeracions urbanes.

Ocupació d'habitatges

L'ocupació no és precisament un fenomen nou. Ha estat sempre una acció vinculada a la pobresa amb un clar protagonisme de col·lectius precaritzats i socialment exclosos. A la dècada dels 80 del segle passat, però, van sorgir moviments d'ocupació vinculats a la cerca d'espais de socialització per part de joves amb ideologies anticapitalistes. A Catalunya,

per exemple, són força reconegudes les okupacions de l'Ateneu de Cornellà (1986-2003) i la casa de la Muntanya, okupada des de 1989 i encara activa.

El moviment okupa va començar a prendre noves dimensions arran de la crisi financera i immobiliària de 2008. D'una banda, s'estén com a eina de contrapoder i lluita en un context de d'intensa crisi econòmica i social. D'altra banda, s'integra dins d'una estratègia més àmplia, el moviment per l'habitatge, que pretén pal·liar l'onada de desnonaments desencadenada a partir de l'esclat de la crisi (GONZÁLEZ-GARCÍA, 2016). En aquest sentit, actualment l'ocupació d'habitatge a Catalunya s'ha d'interpretar com un moviment social que utilitza l'eina d'okupació d'habitatges i locals deshabitats, per tal de donar resposta a l'incompliment sistemàtic per part de l'administració del dret a gaudir d'un habitatge digne.

No obstant això, durant els darrers anys l'ocupació s'ha visibilitzat a través dels grans mitjans de comunicació com un problema major. Sovint es menysté la diferència entre l'ocupació com a moviment legítim protagonitzat per col·lectius precaritzats que ocupen immobles buits sense el consentiment del seu propietari i la violació de domicilis en el qual algú desenvolupa la seva vida privada. Les conseqüències legals també són molt diferents en cada cas. Segons dades oficials per al conjunt de l'Estat espanyol del Registre Central de Penats proporcionades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), els delictes de violació de domicili tenen una importància numèrica escassa. Les xifres relacionades amb l'ocupació d'habitatges buits, delictes

Taula 3. Delictes de violació de domicili i usurpació referents al conjunt d'Espanya

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Violació de domicili	315	339	318	357	327	285	238
Usurpació	1.669	2.402	3.278	6.132	6.757	6.028	4.687

Font de les dades: INE a partir de l'explotació del Registre Central de Penats

Taula 4. Situació d'habitabilitat dels habitatges ocupats propietat d'entitats financeres

	2016		2019		2019/2016
	n	%	N	%	% Variació
Ocupada amb consentiment	1.105	2,4	1.480	5,5	33,9
Ocupada sense consentiment	8.762	18,8	3.034	11,3	-65,4
Total	9.867	100,0	4.514	100,0	-54,3

Font de les dades: Registre d'Habitatges Buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (març 2016 i octubre 2019)

tipificats com d'usurpació, són força més elevades. Tal com es pot observar a la taula 3, el nombre d'usurpacions es va quadruplicar el 2017 respecte les registrades el 2013 i en els darrers anys mostren una tímida tendència a la baixa; en línia amb un context econòmic favorable fins al 2019.

Les dades referents als delictes d'usurpació que proporciona l'INE no estan desagregades per comunitats autònomes. No obstant això, la taula 4, elaborada amb dades anteriorment citades del Registre d'Habitatges Buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge, permet identificar que al 2016 gairebé 10.000 habitatges en mans de la banca provinents d'execucions hipotecàries estaven ocupats, la majoria d'ells, sense consentiment. Al 2019 aquesta xifra s'havia reduït un 54,3%, per sobre de la reducció total de l'estoc en mans de la banca en el

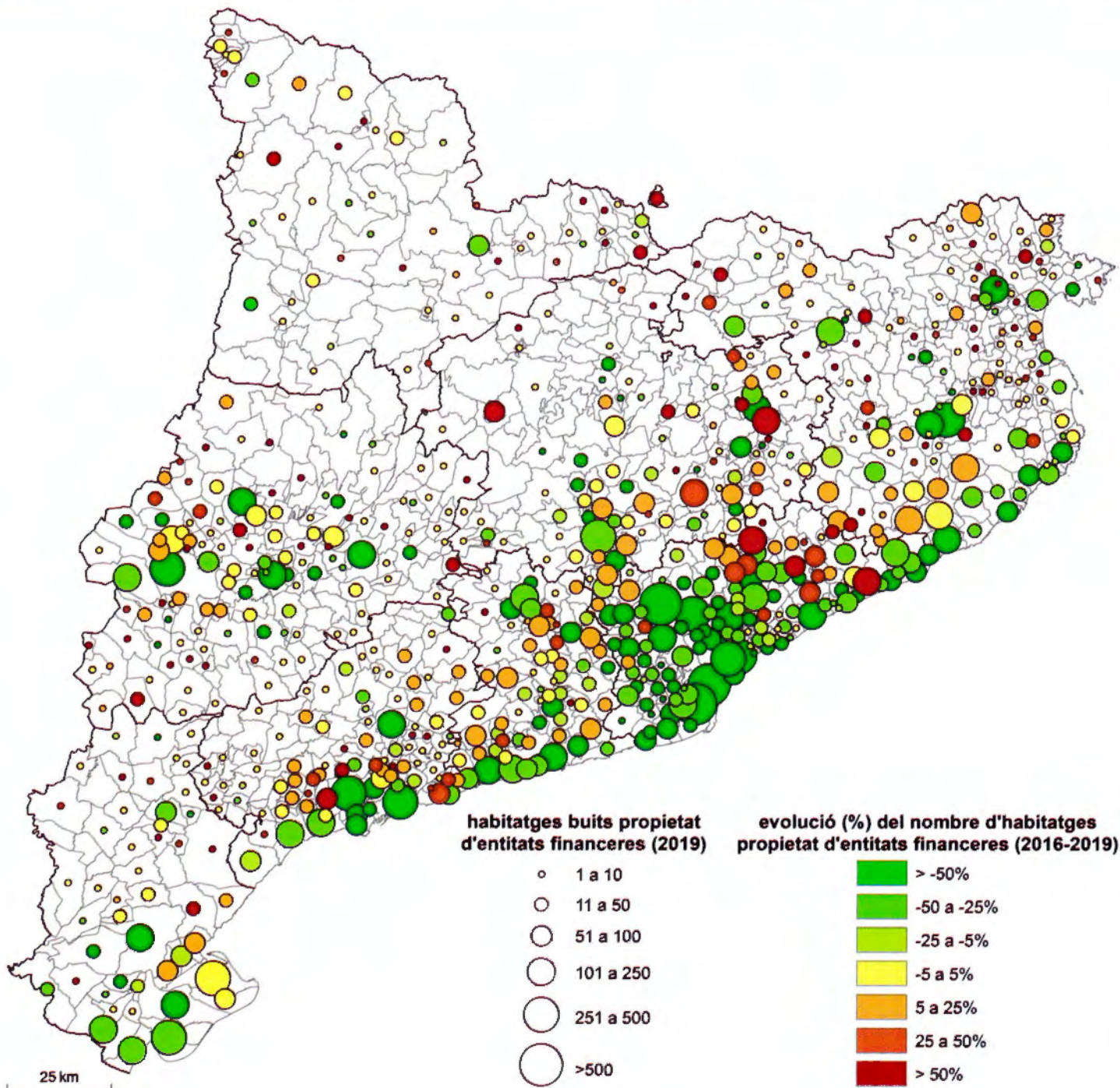
mateix període (42,2%). Una reducció que, si bé és cert que podria venir influenciada per una tendència a la baixa manifestada també al conjunt de l'Estat espanyol, està clarament associada al traspàs massiu d'habitatges a fons i societats d'inversió, organismes dels quals no disposem de dades. Finalment, s'observa un increment de les situacions on l'ocupació és consentida, via mediació per la mateixa entitat propietària, com a solució habitacional transitòria.

La distribució geogràfica dels habitatges ocupats és també desigual, tal com s'aprecia al mapa 51, i correspon a criteris de distribució demogràfica. Així doncs, observant les dades de la taula 5, podem veure que al 2016 el 85% dels habitatges ocupats es trobaven en ciutats, sent les més poblades les que concentraven gairebé el 50% del total. El ma-

Taula 5. Habitatges ocupats propietat d'entitats financeres per interval poblacional de municipi

	municipis	2016		2019		2019/2016
		n. htges.	%	n. htges.	%	% variació
<1.000 habitants	482	129	1,3	162	3,6	25,58
1.001 - 5.000 habitants	255	564	5,7	587	13,0	4,08
5.001 - 10.000 habitants	89	680	6,9	550	12,2	-19,12
10.001 - 25.000 habitants	70	1.404	14,2	748	16,6	-46,72
25.001 - 100.000 habitants	41	2.561	26,0	1.004	22,2	-60,80
>100.000 habitants	10	4.529	45,9	1.463	32,4	-67,70
Total	947	9.867	100,0	4.514	100,0	-54,25

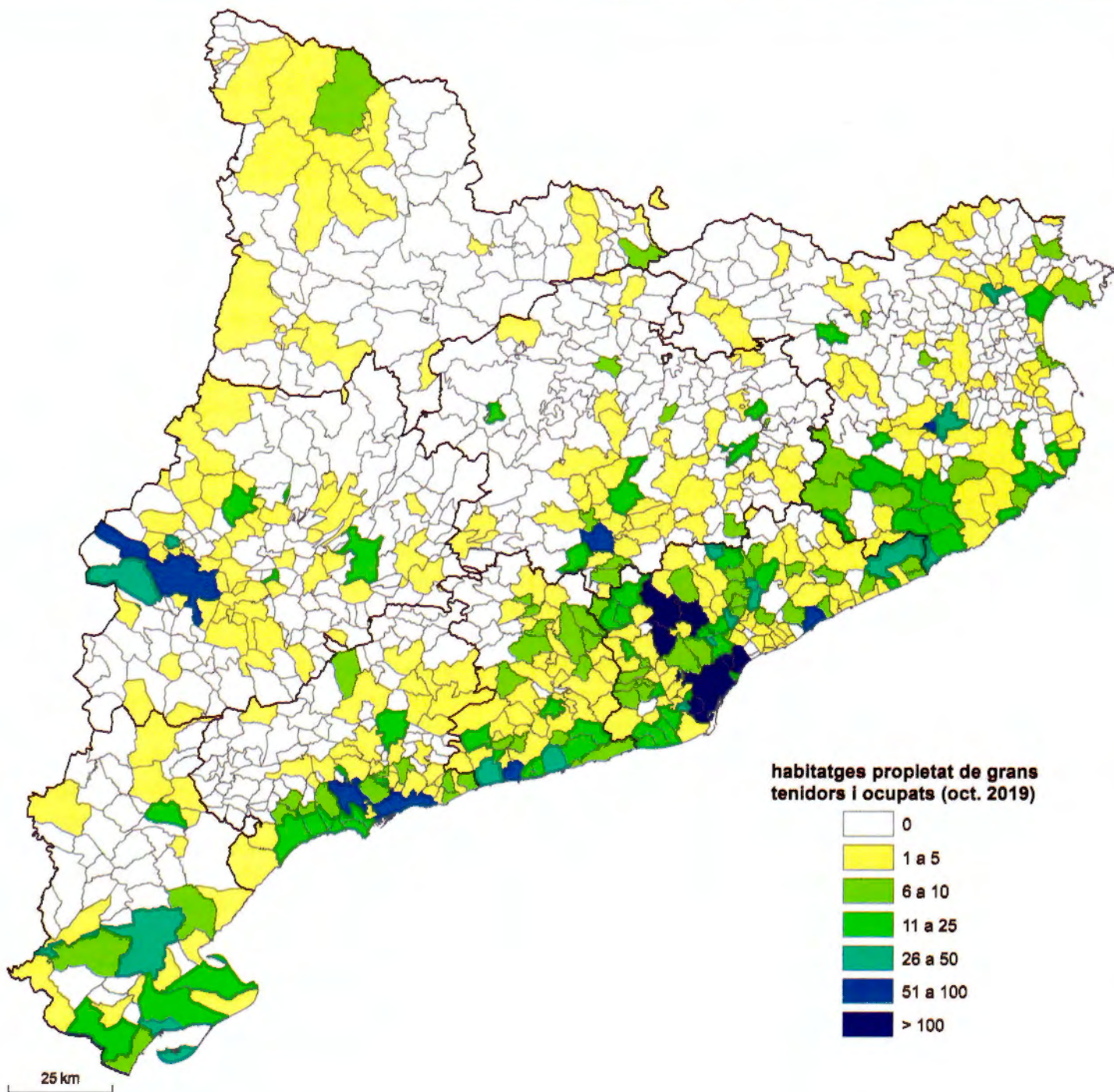
Font de les dades: Registre d'Habitatges Buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (març 2016 i octubre 2019)



Taula 6. Rànquing de les 20 ciutats de més de 10.000 habitants ordenat per la ràtio d'habitatges ocupats al 2016 per 1.000 habitatges

municipi	població (2011)	parc d'htges. (2011)	habitatges ocupats (2016)		habitatges ocupats (2019)	
			n.	per 1.000 htges.	n.	per 1.000 htges.
Salt (Gironès)	29.430	11.237	256	23	75	7
Canovelles (Vallès Oriental)	15.926	6.343	104	16	31	5
Tordera (Maresme)	16.244	8.459	92	11	37	4
Sta. Coloma de Gramenet (Barcelonès)	119.391	48.515	391	8	120	2
l'Hospitalet de Llobregat (Barcelonès)	256.509	112.065	835	7	254	2
Badalona (Barcelonès)	219.241	92.873	561	6	182	2
Rubí (Vallès Occidental)	74.321	33.039	196	6	107	3
Sant Carles de la Ràpita (Montsià)	15.143	10.155	57	6	38	4
Balaguer (Noguera)	16.868	8.261	44	5	18	2
Ripollet (Vallès Occidental)	37.336	15.049	76	5	35	2
Sabadell (Vallès Occidental)	206.949	93.203	448	5	156	2
Badia del Vallès (Vallès Occidental)	13.603	5.679	27	5	12	2
Terrassa (Vallès Occidental)	214.406	101.701	483	5	180	2
Granollers (Vallès Oriental)	59.571	26.125	124	5	40	2
Montornès del Vallès (Vallès Oriental)	16.155	6.645	31	5	3	0
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	34.522	15.910	73	5	20	1
Martorell (Baix Llobregat)	27.668	10.715	48	4	17	2
Tarragona (Tarragonès)	133.223	65.711	294	4	83	1
Sta. Perpètua de Mogoda (Vallès Occidental)	25.521	9.845	44	4	12	1
Tortosa (Baix Ebre)	34.422	16.998	70	4	27	2
Figueres (Alt Empordà)	44.493	20.941	86	4	33	2

Font de les dades: Cens de Població i Habitatge (2011) i Registre d'Habitatges Buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (març 2016 i octubre 2019)



El descens en el nombre d'habitatges ocupats el 2019 ha tingut lloc precisament també en aquestes ciutats més gran, atès que el rendiment potencial d'aquest estoc és molt superior al dels municipis rurals i és on societats d'inversió han adquirit un major volum de paquets d'habitatge provinents de les entitats financeres (mapa 50).

A la taula 6 es presenta el rànquing de les 20 ciutats de més de 10.000 habitants segons la ràtio d'habitatges ocupats per cada 1.000 habitatges al 2016. Un part important dels municipis aquí llistats formen part de la conurbació de Barcelona o de la primera i segona corona de la regió metropolitana. Destaca la presència ciutats petites, com Salt, Figueres, Balaguer, Tortosa i Sant Carles de la Ràpita. Totes elles, ciutats amb marcades desigualtats i amb barris que contenen, segons l'estadística oficial de l'INE, diverses de les seccions censals amb menor renda per càpita de Catalunya.

Conclusió

En aquest capítol hem realitzat una mirada panoràmica i en clau territorial d'algunes de les problemàtiques derivades de la crisi immobiliària i que permeten il·lustrar l'actual emergència habitacional a Catalunya. Emergència que tot indica que es pot aprofundir en el marc de la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID-19.

L'anàlisi s'ha concentrat en tres qüestions interconnectades: els desnonaments, l'acumulació d'habitatges en mans de grans tenidors i l'ocupació d'habitatges buits. S'ha evidenciat com les lògiques d'empobriment selectiu derivades de les diferents crisis tendeixen a concentrar-se en els barris i municipis més precaritzats, sent aquests els escenaris principals del *problema de l'habitatge* a Catalunya. Per una banda, són les àrees on l'expulsió de residents via desnonaments ha estat més intensa.

Per altra banda, són l'escenari d'actuació dels nous grans tenidors d'habitatge, precisament acumulat via execució hipotecària i desnonaments. A més, són espais on, després del procés d'empobriment i desposseïó propi de les crisis, els grans tenidors podran treure nous profits, especialment al mercat de lloguer.

També s'ha evidenciat l'acumulació d'estocs d'habitatges buits, en alguns casos sense primera ocupació, en municipis allunyats dels centres urbans més dinàmics, i on la sobreproducció derivada de la bombolla, juntament amb una mala planificació, derivà en una hipertrofia immobiliària encara de difícil digestió. Aquestes situacions, encara que puguin resultar contradictòries entre sí, s'expliquen per una lògica comuna ja introduïda a l'inici del capítol: la intensiva mercantilització de l'habitatge. És a dir, la seva conversió en un bé d'inversió, d'especulació i, finalment, en un actiu financer de primer ordre. Subsumint així la finalitat social última de l'habitatge al seu rendiment com a actiu econòmic.

Referències bàsiques

- ALEXANDRI, Georgia; Michael JANOSCHKA (2018) "Who loses and who wins in a housing crisis? Lessons from Spain and Greece for a nuanced understanding of dispossession". *Housing Policy Debate*, núm. 28(1), p. 117-134.
- DOMÈNECH, Antoni; Aaron GUTIÉRREZ (2018) *Paisatges després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària*. Barcelona: Societat Catalana de Geografia.
- GONZÁLEZ-GARCÍA, Luis (2016) Movimientos sociales y vivienda en España. *Boletín Científico Sapiens Research*, núm. 6(1), p. 31-35.
- 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 de la Universidad de Granada*, núm. 54(1), p. 283-306.
- GUTIÉRREZ, Aaron; Antoni DOMÈNECH (2020) "Identifying the Socio-Spatial Logics of Foreclosed Housing Accumulated by Large Private Landlords in Post-Crisis Catalan Cities". *ISPRS International Journal of Geo-Information*, núm. 9(5), p. 313.
- HARVEY, David (1985) *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- LAVAPITSAS, Costas (2012) *Crisis in the Eurozone*. Londres: Verso.
- LEFEBVRE, Henri (1974) *La production de l'espace*. París: Anthropos.
- MADDEN, David; Peter MARCUSE (2016) *In defense of housing: the politics of crisis*. Nova York: Verso.
- MÉNDEZ, Ricardo (2019) *Ciudades en venta: Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. València: Servei de Publicacions de la Universitat de València.
- SMITH, Neil (1984) *Uneven Development. Nature, Capital and the Production of Space*. Oxford: Basil Blackwell.

