



*Seminario Cambio Social y Áreas Urbanas*

*Red Cambio social, crisis económica y escasez de recursos: impacto en áreas urbanas*

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio

ETSAM, 21 de junio de 2016

# CRISIS Y CAMBIO SOCIAL EN ÁREAS URBANAS: Ejecuciones hipotecarias y geografía de la desposesión

Ricardo Méndez

Instituto de Economía, Geografía y Demografía

Centro de Ciencias Humanas y Sociales CSIC

Tu  
2013

# CRISIS Y ESPACIOS URBANOS: UNA PERSPECTIVA GEOGRÁFICA

**Proyecto:** *Impactos socioterritoriales de la crisis económica en las áreas urbanas de España: políticas públicas y estrategias de resiliencia (CSO2012-3617)*

## a) Mercados locales de trabajo en la crisis.

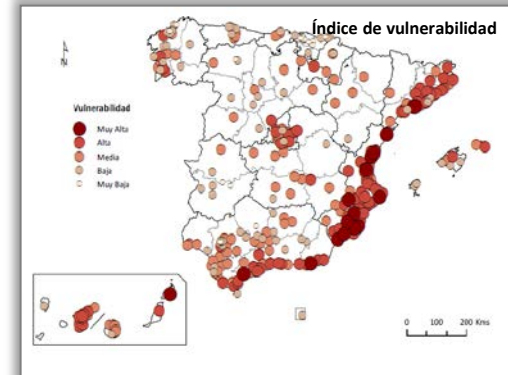
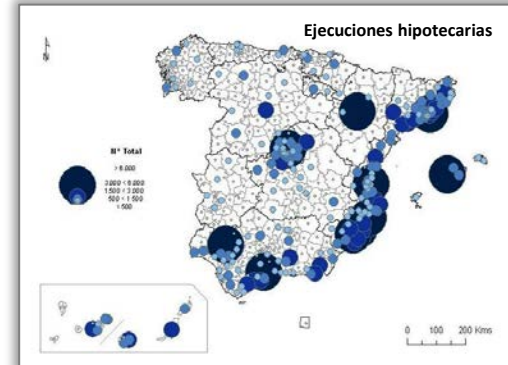
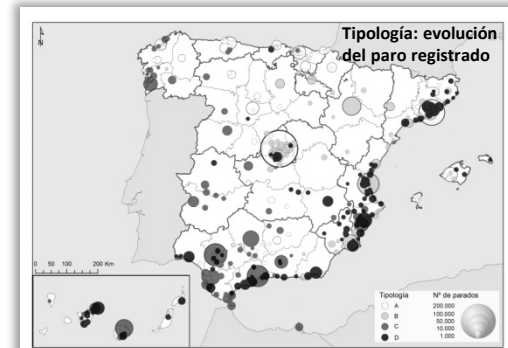
- Crisis y desempleo en ciudades españolas
- Paro y vulnerabilidad en Madrid
- Empleos metropolitanos del conocimiento y austeridad

## b) Final del ciclo inmobiliario.

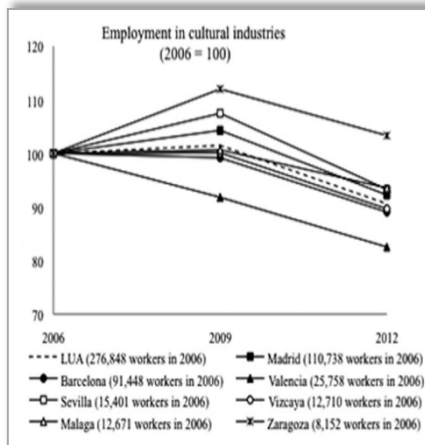
- Geografía de las ejecuciones hipotecarias

## c) Crisis y vulnerabilidad urbana.

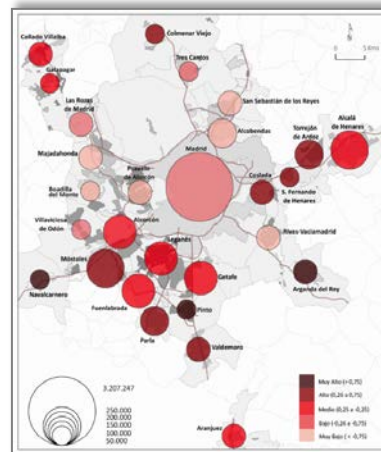
- Atlas de la crisis (impactos económicos, sociales, inmobiliarios)
- Vulnerabilidad desigual e impactos de la crisis en RM Madrid



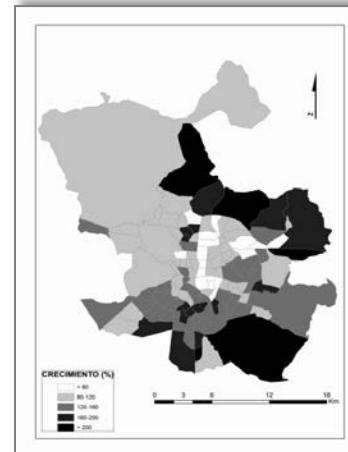
**Empleo en industrias culturales GAU**



**Índice sintético de vulnerabilidad**



**Evolución del paro registrado**



# DESAHUCIOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA: UN ARGUMENTO

De estrategia  
financiera e  
inmobiliaria



- Financiarización y circuito secundario de acumulación
- Coaliciones hegemónicas urbanas (régimen corporativo)
- Desregulación de mercados: capital, suelo, trabajo
- *Burbujas* hipotecaria e inmobiliaria: endeudamiento
- Final de ciclo inmobiliario y crisis económicas

A procesos de  
desposesión  
social



Depreciación de activos inmobiliarios	<b>Desahucios hipotecarios</b>	Privatización de viviendas sociales (+empresas públicas)
Aumento del desempleo (juvenil/larga duración)	Precarización y devaluación salarial	Deterioro de los servicios públicos

Con nuevas  
desigualdades  
inter/intraurbanas



- Interpretación multiescalar de la crisis: factores locales
- Intensidad de impactos según vulnerabilidad urbana (exposición + sensibilidad)
- Nueva geografía de la desposesión

# CLAVES DEL DESIGUAL IMPACTO URBANO DE LA CRISIS

Costes de la crisis concentrados en grupos sociales y sectores urbanos: **VULNERABILIDAD**

Áreas urbanas vulnerables: *alta probabilidad de verse afectadas de forma negativa por algún acontecimiento debido a una elevada exposición al riesgo y una escasa capacidad de respuesta*





# GEOGRAFÍA DE LOS DESAHUCIOS HIPOTECARIOS: FUENTES

Fuentes sin desagregación espacial > 2012 (Banco de España, Colegio de Registradores, INE)

Criterios de selección: espacial + temporal ➡ CGPJ (*Estadística Judicial*)

Ejecuciones hipotecarias por impago de deuda:

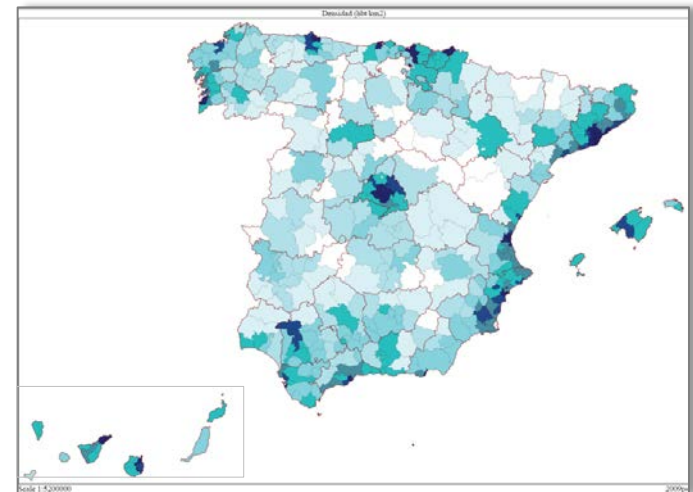
*Procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por hipoteca al acreedor con escritura de propiedad a su favor, inscrita en el Registro de la Propiedad.*

Principales limitaciones:

- inicio de procedimiento judicial no siempre conduce a subasta y lanzamiento
- sin datos sobre tipo de inmueble afectado y uso
- sin información sobre desahucios por impago de alquiler

Unidad espacial de análisis: Partidos Judiciales

- España = 431
- Comunidad de Madrid = 21



# METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

## Ejecuciones hipotecarias iniciadas

PARTIDOS JUDICIALES	EH_2001	EH_2002	EH_2003	EH_2004	EH_2005	EH_2006	EH_2007	TOTAL EH 2001-07	EH_2008	EH_2009	EH_2010	EH_2011	EH_2012	EH_2013	EH_2014	TOTAL EH 2008-14
Madrid	518	571	655	561	617	662	1342	<b>4.926</b>	2947	4789	4737	3284	3927	3592	2.408	<b>25.684</b>
Sevilla	406	493	392	372	316	367	495	<b>2.841</b>	1202	1463	1509	1435	1628	1721	1.910	<b>10.868</b>
Barcelona	324	292	288	274	282	304	483	<b>2.247</b>	999	1614	1553	1131	1678	1920	1.795	<b>10.690</b>
Valencia	280	441	371	265	241	306	525	<b>2.429</b>	986	1736	1576	1463	1699	1300	1.410	<b>10.170</b>
Murcia	98	188	196	160	205	249	321	<b>1.417</b>	659	1195	1567	1462	1521	1234	1.382	<b>9.020</b>
Orihuela	87	124	111	102	197	216	506	<b>1.343</b>	961	1625	2006	1318	1212	716	1.093	<b>8.931</b>
Palma Mallorca	128	184	281	265	312	337	416	<b>1.923</b>	1032	1419	1247	1030	1404	995	1.118	<b>8.245</b>
Zaragoza	148	174	132	186	208	281	338	<b>1.467</b>	763	1550	1296	1206	1243	1022	1.010	<b>8.090</b>
Alicante	186	255	219	255	266	305	432	<b>1.918</b>	993	1344	1355	1212	1245	898	911	<b>7.958</b>
Málaga	56	141	171	136	158	225	303	<b>1.190</b>	852	1316	1108	1069	1150	1270	978	<b>7.743</b>



VOLUMEN TOTAL

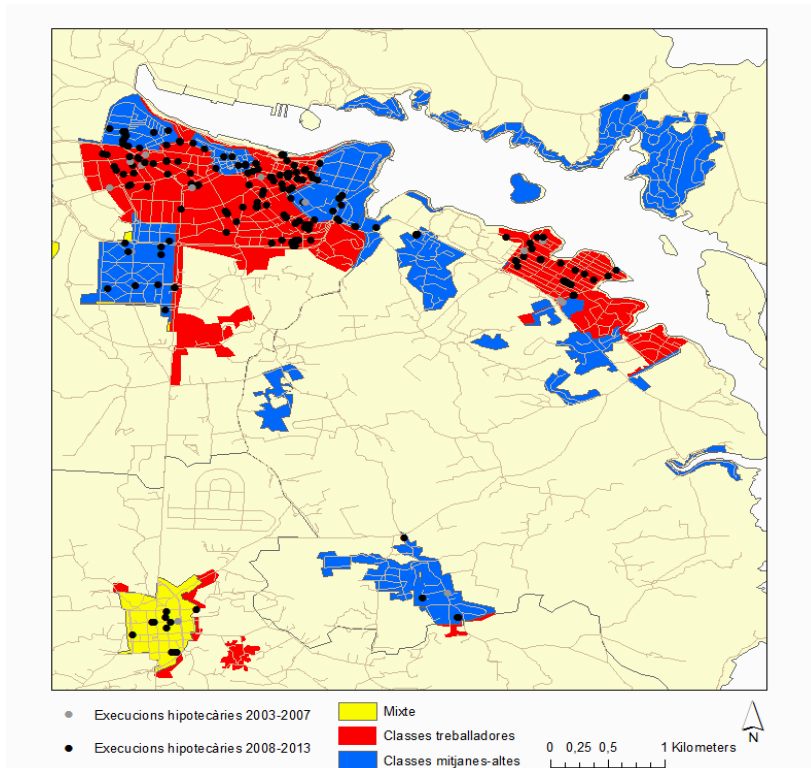
INTENSIDAD/1.000 HAB

TASA DE CRECIMIENTO

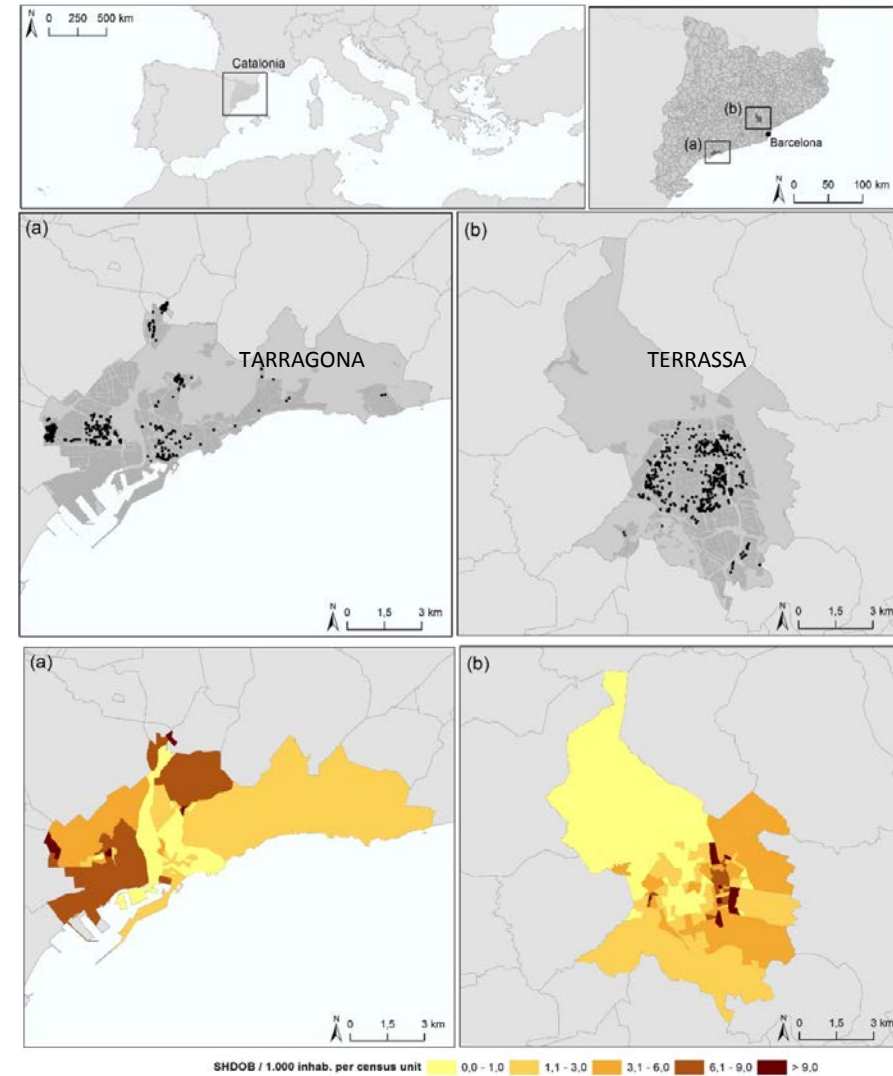
# GEOGRAFÍA DE LOS DESAHUCIOS HIPOTECARIOS: FUENTES

Necesidad de otras fuentes y escalas:

- acceso a información en los juzgados
- acciones de la PAH / Stop Desahucios
- pisos en venta por inmobiliarias de bancos...



Fuente: S.Vives, J.González & O. Rullán (2016). *Scripta Nova*.



Fuente: A. Gutiérrez & X. Delclòs (2016). *Cities*.

# EN FASE EXPANSIVA DEL CICLO, UNA ESTRATEGIA FINANCIERA

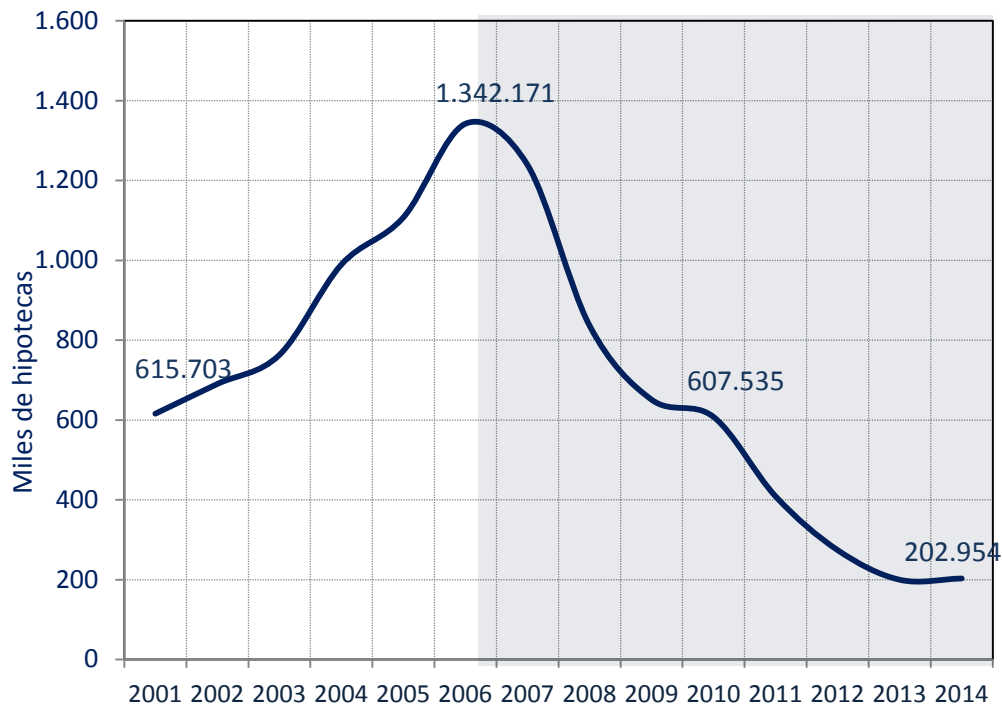
- De factores de demanda: aumento población, hogares, renta, *sociedad de propietarios...*
- A factores de oferta: expansión del negocio hipotecario e inmobiliario
- Aumento de riesgos: endeudamiento masivo y apalancamiento creciente

criterios para concesión de créditos

- Pasividad de reguladores institucionales y políticas procíclicas

Hipotecas 2001-07:  
6,7 millones concedidas  
853.000 millones €

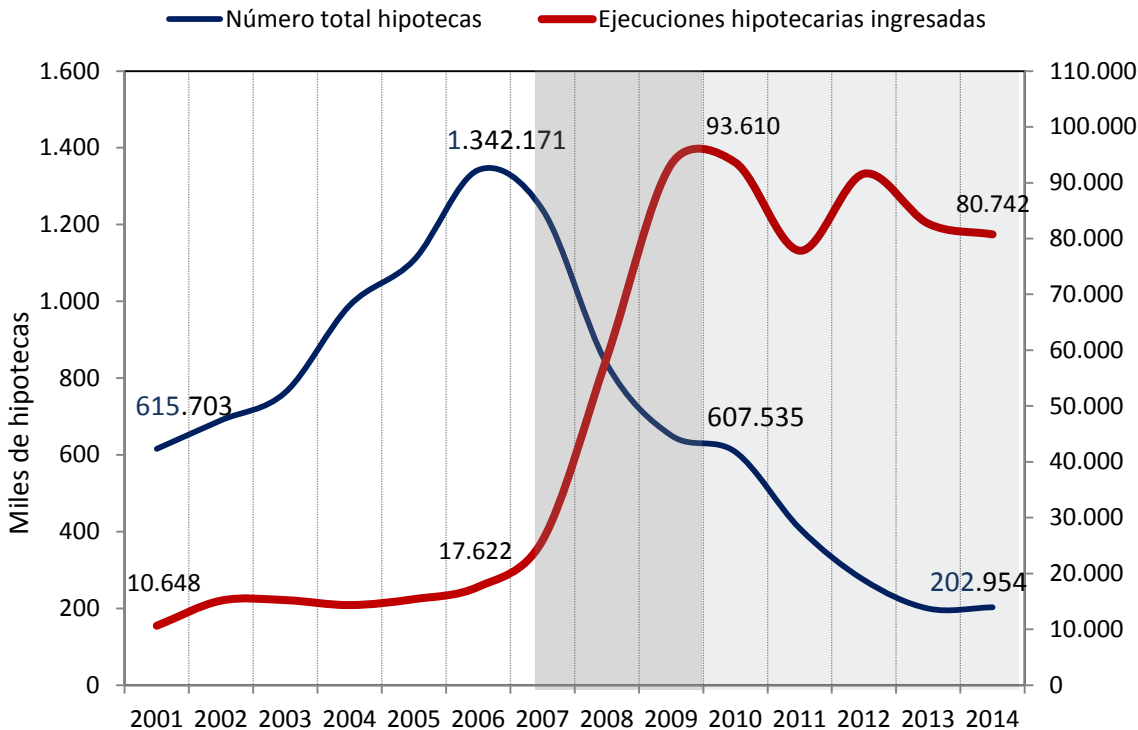
Número total de hipotecas constituidas





# EN FASE RECESIVA DEL CICLO, UN PROBLEMA SOCIAL

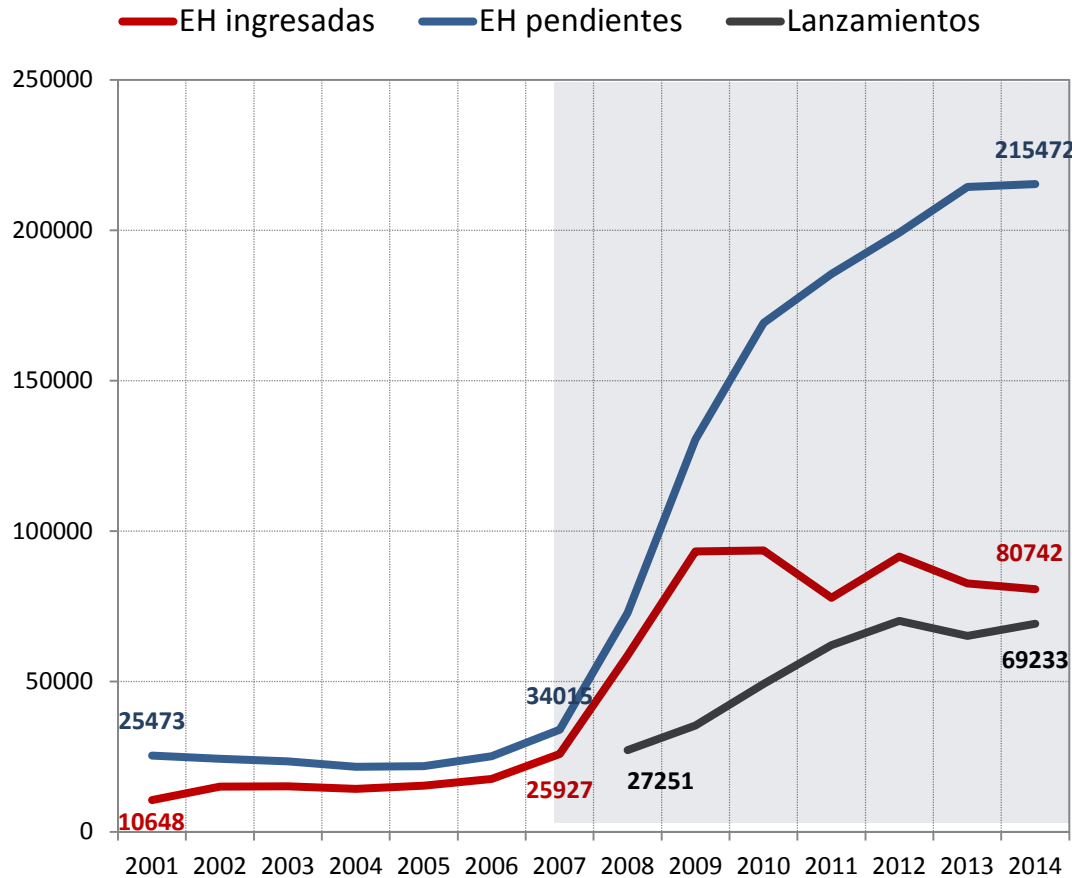
- Auge y caída del mercado hipotecario: tendencia estructural y cíclica
- Procesos de desahucio: pérdida de empleo / reducción de ingresos  
promociones inmobiliarias no vendidas  
empresas en quiebra / reducción de actividad



Fases de crecimiento inicial y posterior estabilización:

- movilización social
- Iniciativa Legislativa Popular (2012)
- intermediación de gobiernos locales...

# EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN ESPAÑA, 2001-2014



Fuente: CGPJ

## Total EH ingresadas

- 2001-07 = 113.265
- 2008-14 = 577.802
- Tasa aumento = 410 %
- 226 diarias

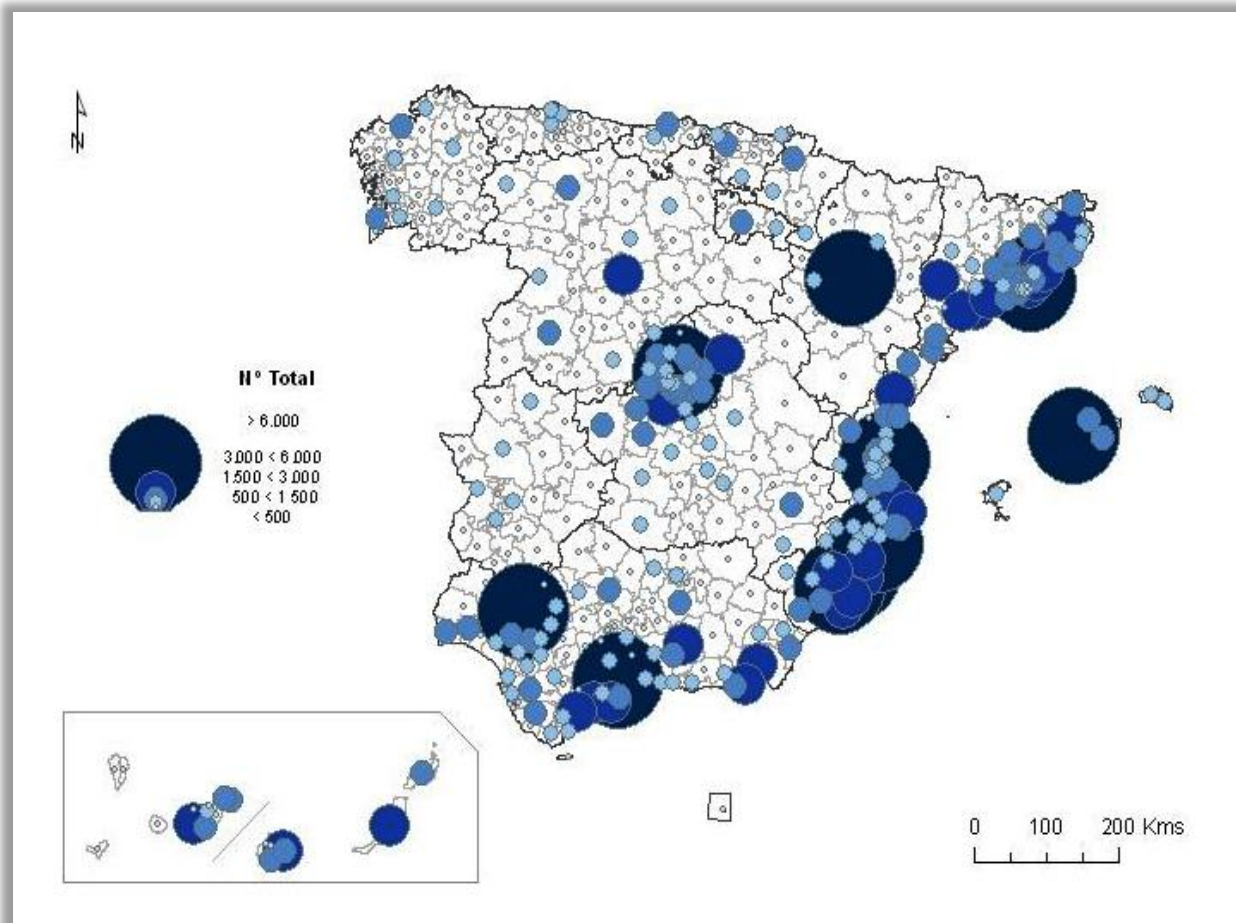
Efecto retardado: EH pendientes

## Total Lanzamientos ejecutados

- 2008-2014 = 378.693
- 148 diarios

# VOLUMEN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Nº ejecuciones hipotecarias, 2008-2014

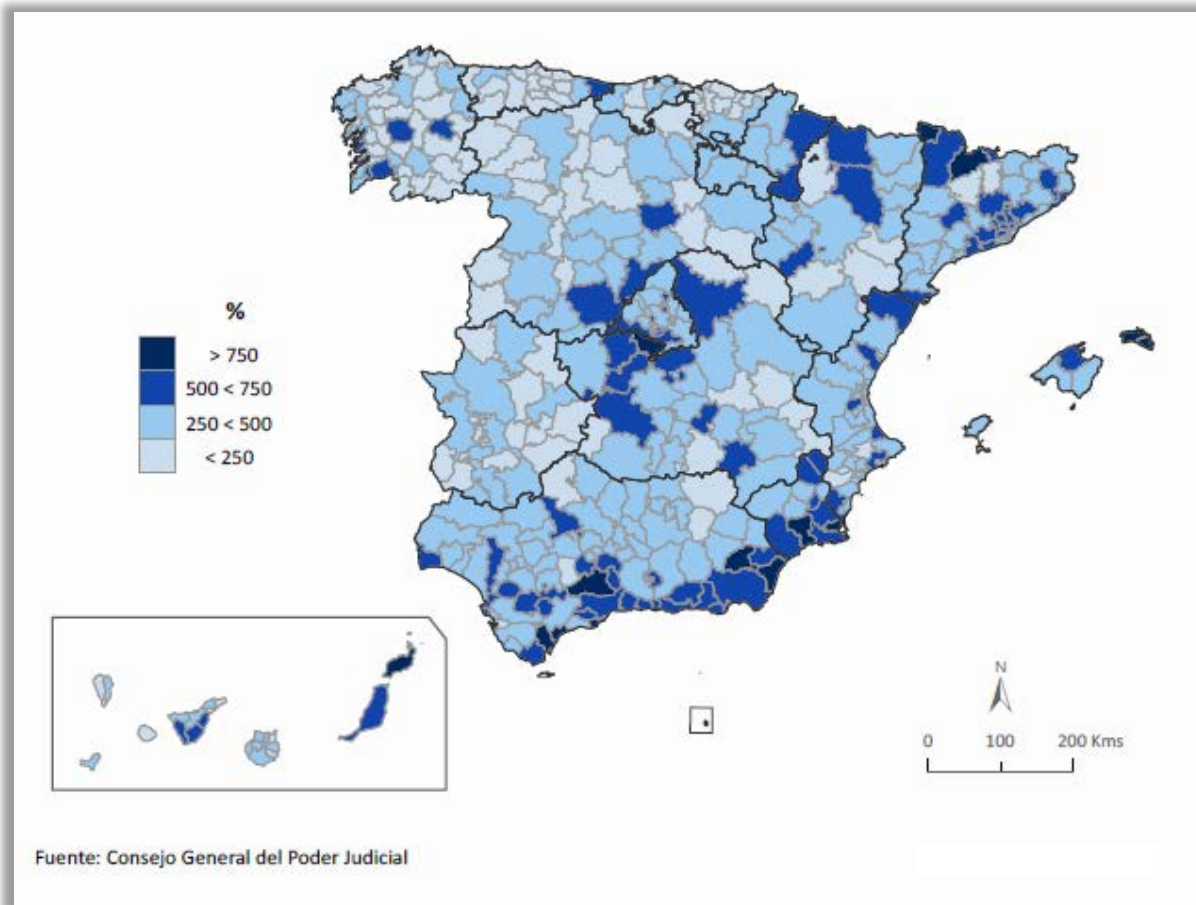


Partidos judiciales (valores máximos)	Total ejecuciones hipotecarias 2008-2014
<b>Madrid</b>	<b>25.684</b>
Sevilla	10.868
Barcelona	10.690
Valencia	10.170
Murcia	9.020
Orihuela	8.931
Palma de Mallorca	8.245
Zaragoza	8.090
Alicante	7.958
Málaga	7.743
Almería	6.410
Granada	6.280
Torrevieja	6.054
Castellón Plana	5.570
Sabadell	5.302
Elche	5.273
Terrassa	5.241
Lleida	5.175
Tarragona	5.058
Gandia	4.924

10 PJ = 19% total

20 PJ = 28% total

# EVOLUCIÓN DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS, 2008-14/2001-07 (%)



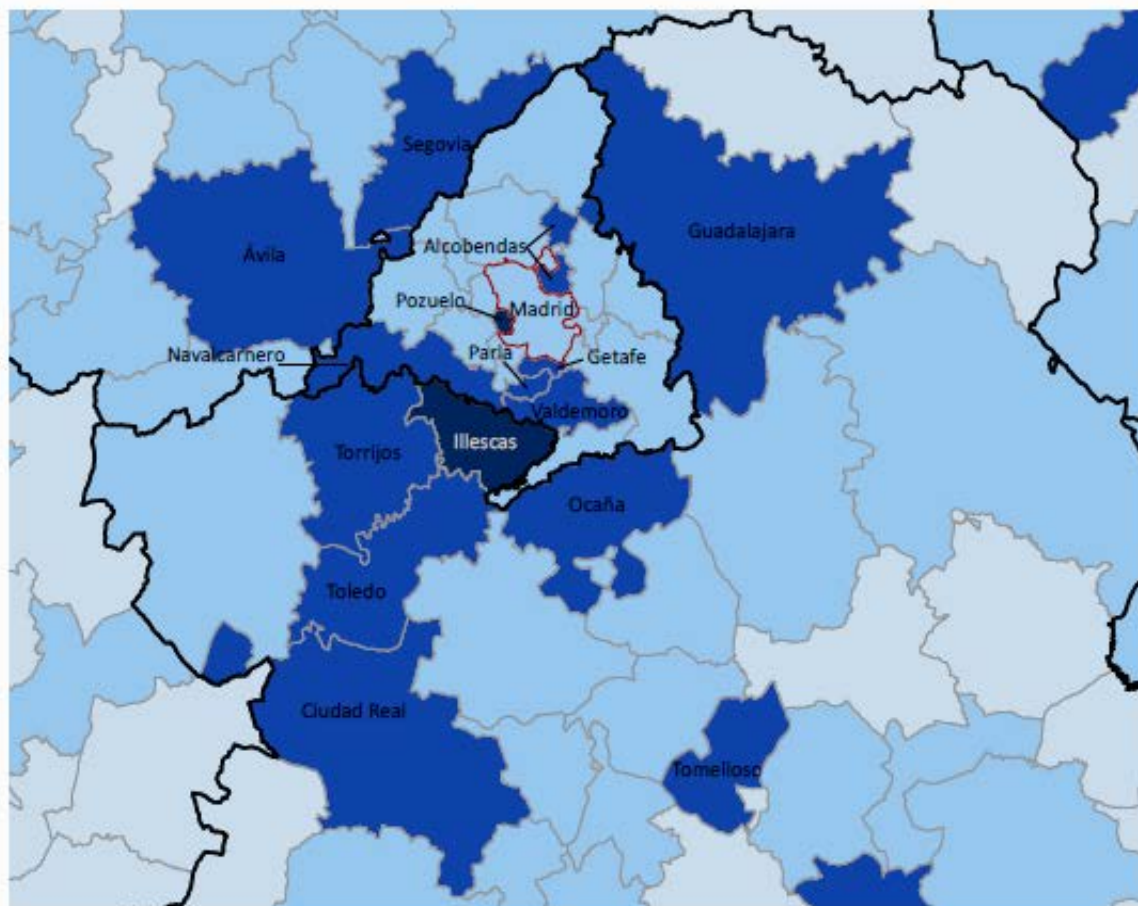
Partidos judiciales (valores máximos)	Crecimiento EH >2007 (%)
Fuengirola	1.340,00
Vera	1.191,71
Ciudadella Menorca	1.169,23
Roquetas de Mar	898,27
San Javier	894,83
Pozuelo de Alarcón	894,74
Estepona	878,19
Seu d'Urgell (La)	871,43
Arrecife	869,54
Purchena	860,32
Vielha e Mijaran	834,48
San Roque	797,67
Antequera	789,42
Illescas	781,43
Totana	763,90
Mahón	762,20
Órgiva	750,00
Rota	745,61
Porriño (O)	744,44
Huércal-Overa	737,17

Máximo  
crecimiento  
de las EH

- áreas de turismo residencial: litoral mediterráneo peninsular  
archipiélagos y valles pirenaicos  
áreas periurbanas (RS)
- periferias funcionales metropolitanas
- ciudades de especialización residencial + servicios al consumo...

# CRECIMIENTO DE E.H. - REGIÓN METROPOLITANA DE MADRID

Evolución 2008-14 / 2001-07 (%)



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

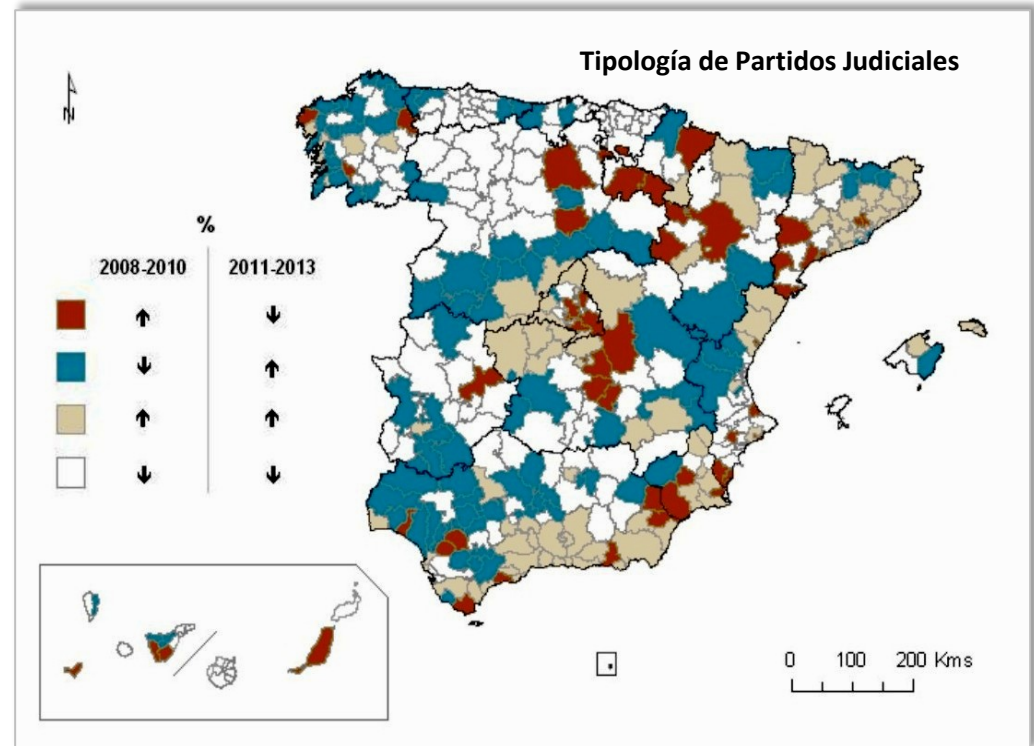
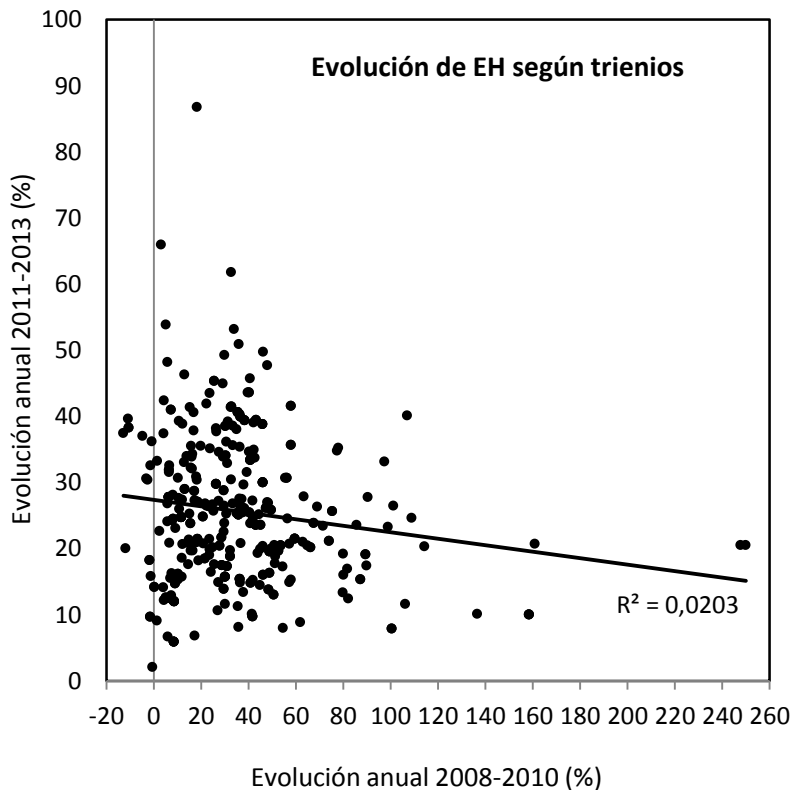
Partidos judiciales	Nº total 2008-2014
Madrid	25.684
Illescas	4.557
Guadalajara	3.997
Parla	2.999
Fuenlabrada	2.912
Alcalá de Henares	2.895
Móstoles	2.823
Torrijos	2.637
Torrejón de Ardoz	2.466
Valdemoro	2.212
Pozuelo de Alarcón	378

Partidos judiciales	Crecimiento (%)
Pozuelo de Alarcón	894,74
Illescas	781,43
Ocaña	733,95
Parla	723,90
Torrijos	634,54
Alcobendas	613,39
Toledo	613,03
Guadalajara	598,78
Navacárnero	578,72
Getafe	553,28
Majadahonda	256,10



# EL DESIGUAL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS DE AUSTRERIDAD

- 102 PJ por encima del promedio en ambos trienios (Mediterráneo, periferias metropolitanas)
- 165 PJ por debajo del promedio en ambos trienios (Atlántico, regiones interiores)
- 164 PJ modificaron su posición en ambos trienios: 56 (+ -)  
108 (- +) capitales administrativas  
centros de servicios  
SPL industriales



Fuente: CGPJ y elaboración propia.

## COMENTARIOS FINALES

- La *pandemia* de los desahucios: de estrategia económica a problema social
  - el *negocio del territorio* en el origen: estrategia financiera vs. endeudamiento
  - desposesión y nuevas desigualdades socio-espaciales como resultado
  - de la vivienda como derecho a la vivienda como negocio
- Distribución de costes sociales según vulnerabilidad urbana  
EXPOSICIÓN AL RIESGO + SENSIBILIDAD/DEBILIDAD  
(*territorios de la burbuja*)    (*vulnerabilidad social*)
- Necesidad de investigación complementaria con diferentes escalas y fuentes
- Complementariedad de respuestas:
  - corto plazo: medidas de urgencia social y legislación hipotecaria
  - medio plazo: cambio de modelo productivo y regulación