

Cómo citar este trabajo: Paül i Agustí, D. (2019). [Review of the book *Paisatge després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària*, by A. Domènech & A. Gutiérrez]. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 81, 2782, 1–3.

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

Domènech, A., & Gutiérrez, A. (2018). *Paisatge després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària*. Barcelona: Societat Catalana de Geografia, 116 pp.

Daniel Paül i Agustí

Universitat de Lleida (España)

Son varios los investigadores que han analizado los efectos que el proceso urbanizador de los años 1996–2006 y el posterior estallido de la burbuja inmobiliaria han tenido en distintos contextos. El presente libro profundiza en este aspecto, aportando una dimensión territorial al estudio de la crisis inmobiliaria. Se obtiene, así, una visión que permite identificar ciertos comportamientos territoriales que ayudan a analizar con mayor profundidad un fenómeno a menudo simplificado.

Concretamente el libro analiza, a un conjunto de escalas que van desde la estatal a la de barrio, la enorme presencia de vivienda vacía en manos de las entidades financieras. Ahora bien, lejos de tratar todo el volumen de vivienda como una unidad, lo que a menudo se ha simplificado como “los pisos de los bancos”, establece una interesante doble clasificación: (1) viviendas desahuciadas consecuencia de la precariedad y (2) promociones enteras de obra nueva que acabaron en manos de la banca, consecuencia de la sobreproducción. Se consigue, así, matizar los resultados y ofrecer una lectura más clara de las consecuencias territoriales de la burbuja inmobiliaria y la sobreexposición al crédito hipotecario.

La obra se inicia con un prólogo de Josep Oliveras, a modo de marco bibliográfico. Incluye una recopilación de las principales aportaciones de las ciencias sociales al estudio de la vivienda, señalando que la temática, muy estudiada a partir de los años sesenta, perdió intensidad y visibilidad a partir de los ochenta. Esta situación contribuyó a la burbuja. Y concluye con una de las claves del libro “la geografía de los desahucios es en definitiva la geografía de las desigualdades” (p. 13).

La introducción y el primer capítulo del libro ayudan a contextualizar el modelo inmobiliario español. Se trata del capítulo más tradicional. Destaca especialmente la descripción de las fuentes analizadas y las dificultades existentes para acceder a ellas. Una situación especialmente relevante cuando se

trata de datos municipales, claves para entender los efectos espaciales de las problemáticas. Una situación que debe señalarse para reivindicar mayor transparencia y acceso a los datos públicos.

En este capítulo se ofrece una síntesis de un gran número de trabajos publicados recientemente. A modo de ejemplo, se cita que entre 2008–2016 se produjeron 720 000 ejecuciones hipotecarias, lo que llevó a la banca a ser el mayor propietario de viviendas de España. O que entre 1997 y 2007 se construyeron más de 5,5 millones de viviendas (1500 viviendas nuevas al día) y que el precio medio de la vivienda se triplicó. La mayor novedad del capítulo lo encontramos en el último epígrafe “El rescate bancario y sociabilización de pérdidas. Preparando la siguiente burbuja”. Los autores señalan que el gran stock de viviendas en manos de la banca, y la reforma de la ley de arrendamientos urbanos y la nueva legislación favorable a las SOCIMI, ambas de 2013, “dibujan un marco en el que la gestión de los stocks (...) jugarán un papel clave en el próximo ciclo alcista” (p. 36). Una tipología de alerta por desgracia poco habitual en las ciencias sociales.

El segundo capítulo realiza una “Geografía de los desahucios en España” a partir del estudio de las 33 207 viviendas con que contaba la SAREB en 2016. Se constata que “la distribución territorial de las viviendas desahuciadas no ha sido aleatoria, sino que ha tendido a concentrarse en áreas urbanas que han estado más expuestas al crédito hipotecario y a la burbuja inmobiliaria” (p. 43). Esta lectura permite identificar en una completa cartografía como la mayoría de pisos de la SAREB se concentran en grandes ciudades y en el litoral mediterráneo. Cataluña y Valencia concentran el 52 % de los pisos. La localización espacial de las viviendas permite, así mismo, ver procesos que un análisis simplemente estadístico difícilmente evidenciaría. A modo de ejemplo, la importante presencia de desahucios al sur de la comunidad de Madrid, ya en Castilla la Mancha. La información de los mapas resulta muy rica y permite que el lector extraiga sus propias conclusiones. En este sentido, se echa en falta algunas explicaciones más detalladas, por ejemplo, de los efectos en el Pirineo o de las repercusiones del turismo más allá del litoral mediterráneo.

La visión de conjunto se complementa con un estudio detallado de los casos de Alacant, Madrid, Málaga, Murcia, Valencia y Zaragoza. Ciudades en las que la SAREB disponía de más de 3000 viviendas. A través de esta lectura local los autores señalan que los desahucios han tendido a concentrarse en ciertas secciones censales que tienden a coincidir con los señalados, sobre la base del censo de 2011, por el Atlas de barrios vulnerables de España del Ministerio de Fomento. Además, señalan un proceso en que los desahucios han generado “efectos negativos sobre sus alrededores más próximos configurando prácticamente una proliferación consecutiva de desahucios” (p. 52).

Finalmente el último capítulo se dedica al caso catalán, en el que se hace una aproximación a nivel de comarcas, ciudades (las 10 catalanas con más de 100 000 habitantes) y secciones censales. El mayor nivel de detalle del caso catalán se justifica por la existencia de un registro de viviendas

vacías en propiedad de las entidades financieras. Caso único en España. Un primer elemento a reseñar son las magnitudes. 46 584 viviendas vacías adquiridas por bancos frente a 30 000 viviendas públicas con alquileres sociales. También se establece una relación directa entre “las entidades con más viviendas en propiedad son también las que más dinero público dedicado a la reestructuración bancaria han recibido” (p. 74).

Nuevamente la cartografía permite visualizar como las lógicas de construcción del momento de auge inmobiliario no respondían a demandas demográficas y como son estos espacios sin demanda los que han experimentado mayores dificultades para dar salida al stock. En el caso catalán se trataría sobretodo de los entornos de Lleida y Tortosa.

Así mismo, a escala de secciones censales los autores comparan los desahucios con varios indicadores sociales. Los resultados, nuevamente, son ilustrativos de la existencia de una clara lógica espacial en la distribución de los desahucios, claramente relacionados con procesos de precarización: “los barrios que tienden a concentrar los grupos sociales más precarios, con menor nivel de ingresos, menor formación, sin trabajo (o con uno precario) han sido las primeras víctimas del modelo depredador financiero-inmobiliario español” (p. 106). El lector no puede más que preguntarse sobre los costes sociales (y también económicos y urbanos) que conllevará esta situación.

A partir de estos datos los autores señalan un conjunto de situaciones actuales que hacen ser pesimista sobre el futuro: el papel de la vivienda como inversión, el rol que se le da a la banca como gran propietario de la vivienda, la escasa voluntad política para solucionar el problema... todo ello les lleva a considerar que se está “preparando la siguiente burbuja inmobiliaria” (p. 108).

En definitiva, se trata de una obra que ofrece una mirada global, pero con un conjunto amplio de datos que pueden servir a otros investigadores para entrar a analizar lógicas más locales y regionales. Una obra de actualidad, que va más allá del análisis a una única escala para interrelacionarlas, lo que permite buscar lógicas espaciales complejas. Así mismo, la obra pone de manifiesto las potencialidades del formato libro como instrumento para tratar temas complejos que la extensión de un artículo difícilmente permite abordar.