

Cita bibliográfica: García-Hernández, J. S., Díaz-Rodríguez, M. C. & García-Herrera, L. M. (2018). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. *Investigaciones Geográficas*, (69), 23-39. <https://doi.org/10.14198/INGEO2018.69.02>

Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario¹

Real estate boom and crisis in the Canary Islands: Property dispossession and the resurgence of real estate

Juan Samuel García-Hernández²
M^a del Carmen Díaz-Rodríguez³
Luz Marina García-Herrera⁴

Resumen

La región canaria es un caso particular del modelo de acumulación basado en la *financiarización* del medio construido, responsable de importantes transformaciones socioterritoriales y de la pérdida de la vivienda por parte de numerosas familias. Se analiza, a escala insular e intrainsular, la vinculación del desarrollo inmobiliario de la década de 1997-2007 con los procesos de desposesión de vivienda a partir de la crisis y la reciente reactivación de la estrategia inmobiliaria en los espacios más afectados por las ejecuciones hipotecarias. Los datos relativos a la producción y precios de las viviendas se obtienen del Ministerio de Fomento y de los Institutos de Estadística nacional y regional y los correspondientes a las ejecuciones hipotecarias del Consejo General del Poder Judicial. Los resultados señalan la existencia de modelos diferenciados en la producción de viviendas y en el volumen de ejecuciones, a escala insular. La crisis ha agravado la desigualdad territorial y la vulnerabilidad social preexistentes al incidir no sólo en los territorios turísticos y en las principales ciudades, sino también en los espacios de residencia de las clases trabajadoras como desvela el análisis intrainsular.

Palabras clave: *boom* inmobiliario; crisis; ejecuciones hipotecarias; Canarias; España.

Abstract

The Canary Islands is a special case of the accumulation model based on the financing of the built environment, which is responsible for considerable socio-spatial changes and numerous families losing their homes. The link between the real estate development, which started in the mid-1990s and the dispossession processes that have occurred since the crisis of 2007 is analysed on an island and intra-island scale; along with the recent real estate investment in the areas that have been the most affected by foreclosures. The data related to the production and prices of housing were obtained from the Ministry of Public Works and the National and Regional Statistical Institutes and those concerning the foreclosures from the General Council of the Judiciary. The results show that there are different models in the

1 Los autores agradecen el apoyo del Proyecto de Investigación I+D MINECO-Programa Retos (AEI/FEDER, UE): "Crisis y vulnerabilidad en ciudades insulares españolas. Transformaciones en los espacios de reproducción social" (CSO2015-68738-P).

Trabajo cofinanciado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento y por el Fondo Social Europeo (FSE) Programa Operativo Integrado de Canarias 2014-2020, Eje 3 Tema Prioritario 74 (85%).

2 Departamento de Geografía e Historia, Universidad de La Laguna, España. jgarciah@ull.edu.es

3 Departamento de Geografía e Historia, Universidad de La Laguna, España. cdiazrod@ull.edu.es

4 Departamento de Geografía e Historia, Universidad de La Laguna, España. lmgarcia@ull.edu.es

production of housing and in the volume of foreclosures, on an island scale. The crisis has exacerbated the pre-existing level of spatial inequality and social vulnerability by affecting not only the tourist resorts and the main cities, but also the working class residential areas as revealed by the intra-island analysis.

Key words: real estate boom; crisis, foreclosures; Canary Islands; Spain.

1. Introducción

Diversas investigaciones han demostrado que los procesos de desigualdad y la polarización social se han intensificado a la par que las prácticas neoliberales, basadas en el funcionamiento de un mercado no regulado y sin 'injerencias estatales', se han extendido a nivel global desde 1980 (Harvey, 2007; Aalbers, 2009; Theodore, Peck y Brenner, 2009; Janoschka, 2011). En ese contexto, al tiempo que la propiedad privada se libera de forma progresiva de la interferencia de las administraciones públicas, estas lo hacen de sus obligaciones colectivas mediante políticas que facilitan las transformaciones que reclaman los mercados. Estas formas de proceder adquieren especial relevancia en las zonas urbanas y turísticas, donde las políticas urbanas han favorecido las prácticas especulativas en torno al suelo y la vivienda.

En España, desde mediada la década de 1990, el sometimiento de la vivienda a las lógicas del mercado se traduce en un incumplimiento por parte de la Administración del marco legal establecido⁵; pues al tiempo que decrece la acción estatal en la producción de vivienda y se debilita su necesaria función social, se propicia y fortalece su mutación en un objeto de inversión a través de cambios legislativos y de la práctica urbanística (Burriel, 2008; López, 2014; Méndez y Plaza, 2016). Esa dejación de funciones por parte del Estado y de las administraciones locales ha debilitado la concepción de la vivienda como bien de interés social, integrado en el marco general de defensa del derecho a la ciudad (Lefebvre, 1976). En definitiva, hasta 2007 se expande un modelo de acumulación basado en la primacía de los activos financieros e inmobiliarios, mediante la emisión de títulos hipotecarios para bienes raíces residenciales (Aalbers, 2009), y con la protección institucional, a través de políticas públicas que propiciaron y alentaron la expansión inmobiliaria (Burriel, 2008; Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declòs, 2017). Aunque tal forma de actuar ha sido denunciada por distintas instituciones y organizaciones —Amnistía Internacional o la Plataforma de Afectados por la Hipoteca—, en particular a partir de la crisis, lo cierto es que las medidas regresivas en materia de vivienda han sido la tónica hasta hoy, sobre todo si se tiene en cuenta que entre 2008 y 2015 el gasto público en este capítulo se redujo en más del 50% (Observatorio de la Sostenibilidad, 2016) y que la construcción de vivienda protegida entre 2006 y 2015 se contrajo un 95%⁶ (Ministerio de Fomento, 2016).

Una dimensión clave de la supremacía de ese modelo de creación y consumo de riqueza financiada por la deuda es la apuesta decidida por la vivienda en propiedad. Una política que en España hunde sus raíces en el periodo pre-democrático y que se mantiene hasta hoy, dada la evidente ausencia de apoyo institucional al alquiler⁷ (López, 2014); durante el ciclo alcista la consolidación y generalización de la propiedad inmobiliaria actuó como mecanismo para la creación de una demanda efectiva, imprescindible para garantizar la circulación y realización del capital (López y Rodríguez, 2011; Vives-Miró y Rullán, 2014; Méndez y Plaza, 2016).

La creciente captación de fondos financieros y su inversión en el negocio inmobiliario, en un contexto en el que la titulación hipotecaria y el endeudamiento se convierten en protagonistas de la vida económica y social, se encuentra en el origen de la crisis inmobiliaria y de los procesos de desposesión de viviendas desencadenados a partir de 2007. El interés particular por las ejecuciones hipotecarias se justifica por el hecho de que los desahucios resultantes adquieren en España una magnitud muy superior a la del resto de los estados europeos y son sin lugar a dudas uno de los efectos más deplorables de la crisis actual (Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declòs, 2017; Gutiérrez y Domènech, 2017).

El objetivo del trabajo es examinar las especificidades del *boom* inmobiliario y las manifestaciones más relevantes de su crisis en Canarias. Con esa finalidad se analiza el alcance insular de la dinámica inmobiliaria, considerando los vínculos entre la producción de viviendas durante el *boom* y los procesos de desposesión mediante ejecuciones hipotecarias que se desatan tras la crisis. La hipótesis que se explo-

⁵ Artículo 47 de la Constitución Española que regula el derecho a la vivienda.

⁶ En valores absolutos supone pasar de 97.617 viviendas iniciadas en 2006 a 5.306 de 2015.

⁷ Las ayudas directas e indirectas y las desgravaciones fiscales del Estado y las CCAA. han hecho más rentable la opción de compra que el alquiler (López, 2014). Resulta también sintomático que el Ministerio de Fomento destine para el periodo 2012-2024, en el Plan de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (PITVI), más del 90% del presupuesto a transportes y asigne una proporción mínima a la vivienda.

ra es si la crisis, en lugar de constituir una oportunidad de reflexión y cambio, profundiza en la misma estrategia de acumulación para reestablecer la circulación de capital.

La relevancia como caso de estudio del archipiélago canario se sustenta en varios aspectos. De un lado, en la magnitud que alcanzan en algunas áreas insulares las ejecuciones hipotecarias —similar a las de las zonas más afectadas del país—⁸, con una importante desigualdad estructural durante la expansión inmobiliaria que se ha agravado tras la crisis como resultado del empeoramiento en la precariedad e indefensión de los grupos más desfavorecidos⁹.

Un segundo aspecto de interés es la utilización de un análisis escalar —regional, insular y partidos judiciales— que supone un acercamiento a la dimensión territorial de las ejecuciones hipotecarias, es decir, a las ‘geografías de la desposesión’ (Méndez, 2017, p. 10) lo que permite afinar su interpretación en realidades insulares contrastadas. Por último, es oportuno indicar que si bien el análisis geográfico de la crisis inmobiliaria ofrece aportaciones interesantes en diversos contextos espaciales (Aalbers, 2009; Coq-Huelva, 2013; Burriel, 2014), el interés científico por los procesos de desposesión asociados a la vivienda es reciente y son todavía escasas las investigaciones sobre el particular (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declós, 2017; Vives-Miró, Rullán y González, 2017; Méndez, 2017). Lo es aún más si cabe en el archipiélago canario, donde se cuenta solo con un análisis preliminar sobre la incidencia de la desposesión en la intensificación de la crisis social (Díaz-Rodríguez, Ginés de la Nuez, García-Hernández y Armas-Díaz, 2017).

El trabajo se organiza tras la introducción, en la que se exponen los objetivos y la hipótesis, en un apartado inicial sobre la metodología, seguido por uno central de resultados y se cierra con la discusión y las conclusiones generales. Los resultados se centran en tres aspectos fundamentales. El primero analiza el escenario de *financiarización* de la vivienda y de la expansión inmobiliaria previo a la crisis, al tiempo que se contextualizan las ejecuciones hipotecarias como uno de los mecanismos de acumulación por desposesión. El segundo, trata la incidencia de la crisis inmobiliaria a escala insular e intrainsular y, por último, el tercero identifica aquellos territorios insulares que en el contexto de ‘postcrisis’ tienden a reproducir las estrategias de acumulación anteriores, esto es, propiciando nuevamente un crecimiento sustentado en el desarrollo inmobiliario como fórmula para el restablecimiento de la circulación de capital.

2. Metodología

El análisis realizado se fundamenta, por un lado, en las estadísticas que proporcionan el Ministerio de Fomento, el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) sobre la producción y precios de las viviendas, y, por otro, en los informes del Movimiento de Asuntos Civiles del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en los que se aportan, a escala de partido judicial, las demandas de ejecuciones hipotecarias ingresadas en los Juzgados de Primera Instancia y de Primera Instancia e Instrucción. En el primer caso, y con el objetivo de determinar las similitudes y diferencias en el proceso de expansión inmobiliaria entre Canarias y España se trabaja con la información del periodo 1996-2007, es decir, el que corresponde con la fase alcista del ciclo económico. Los datos que suministran, en este caso, el Ministerio de Fomento y el INE han servido para determinar, respectivamente, por un lado, la evolución del número de viviendas libres iniciadas durante la etapa expansiva y, por otro, para conocer la evolución, en ese mismo periodo, de sus precios por m². A partir de esta información básica y mediante el empleo de un índice de variación que posibilita comparar la trayectoria de magnitudes absolutas muy contrastadas, se valoran los comportamientos registrados por ambas variables.

El análisis sobre el alcance que adquiere la producción inmobiliaria y los procesos de desposesión de vivienda que implican las ejecuciones hipotecarias a escala insular y de partido judicial, tiene por objeto examinar y cartografiar la distribución espacial de ambos procesos. Con esa finalidad se ha consultado para el periodo 2001-2015, por un lado, la información que proporciona el ISTAC sobre el total anual de viviendas construidas y, por otro, la que aporta el CGPJ sobre las demandas de ejecuciones hipotecarias.

8 Los trabajos previos de Obeso (2014) y Méndez y Plaza (2016) aportan evidencias en tal sentido al indicar que tres de los partidos judiciales del archipiélago se sitúan entre los que registran las tasas de ejecuciones hipotecarias más elevadas a nivel nacional.

9 Según la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2015 y 2016, Canarias ocupa la primera posición entre las CCAA por el porcentaje de hogares con dificultades económicas. La región duplica los valores del conjunto nacional en el caso de los hogares con retrasos en los pagos relacionados con la vivienda principal y en los que declaran tener muchas dificultades para llegar a fin de mes. Otras fuentes sitúan también a Canarias en el primer lugar por el porcentaje de hogares en situación de privación material severa y sin ingresos (Fundación FOESSA, 2016). Por último, es asimismo relevante que en el informe AROPE de 2017 (Llano, 2017), Canarias sea, con un 44,6% de su población, la comunidad con mayor tasa de riesgo de pobreza y exclusión social a distancia considerable del 27,9% del país.

El examen de ambas series permite mostrar la dispar conducta de la producción inmobiliaria y de las ejecuciones hipotecarias antes y después de la crisis. El interés y la utilidad de estas estadísticas oficiales del CGPJ —el organismo principal que recopila y publica información sobre estos actos judiciales— se ha demostrado en diferentes investigaciones (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016; Díaz-Rodríguez *et al.*, 2017; Méndez, 2017) en las que se ha puesto el acento en el hecho de que su uso está más que justificado por ser las únicas que ofrecen una cierta desagregación espacial —partidos judiciales—, una serie temporal relativamente amplia —los años previos y posteriores a la crisis de 2007— (Méndez y Plaza, 2016) y la posibilidad de efectuar comparaciones en los distintos territorios españoles (Méndez, 2017). Por último, el análisis de la producción de viviendas y de los desalojos por ejecución hipotecaria se lleva a cabo mediante el empleo de frecuencias o tasas por mil habitantes. Este modo de proceder, común al empleado en otros trabajos (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016; Díaz-Rodríguez *et al.*, 2017), evita extraer conclusiones erróneas como las que resultarían de identificar los territorios más poblados —en los que el tamaño demográfico es determinante en estos casos—, con aquellos que ofrecen mayor densidad o intensidad en los dos fenómenos objeto de estudio.

3. Resultados

La *financiarización* del entorno construido y, en particular, de la vivienda ha sido una de las principales herramientas ejecutoras del proyecto de neoliberalización, al tiempo que una dimensión clave de las transformaciones socioterritoriales recientes y de la crisis global (García, 2010; Coq-Huelva, 2013; Vives-Miró *et al.*, 2017). Para comprender el papel de la *financiarización* en la crisis inmobiliaria es oportuno tener presente que la facilidad de acceso a créditos de alto riesgo —promovida por las entidades financieras con la connivencia de las instituciones públicas y la permisividad de la ley hipotecaria—, se halla en la base de un elevado nivel de endeudamiento difícilmente sostenible en coyunturas desfavorables (Gutiérrez y Declòs, 2017).

La consideración del suelo y de la vivienda como bienes de inversión y su incorporación como activos financieros a los circuitos globales mediante la adquisición de títulos hipotecarios, situó al sector inmobiliario del país, incluso antes de la aceleración que se inicia en 1996, en uno de los más rentables del planeta (López y Rodríguez, 2011) y, por tanto, es fácil entender su conversión, desde esa fecha, en un nodo principal del circuito de acumulación a escala global (Harvey, 2012; Vives-Miró y Rullán, 2014; Charnock, Purcell y Rivera-Fumaz, 2015). Se ha señalado, con acierto, que la expansión del medio construido vinculada a la especulación inmobiliaria se halla en la base de las múltiples contradicciones, de los colapsos económicos y de las crisis que afectan periódicamente al capitalismo, al tiempo que la hiperproducción de viviendas ha constituido un aspecto esencial en la supervivencia del sistema (Harvey, 2007; Sevilla-Buitrago, 2015). Así pues, la recuperación económica que experimenta el país desde 1996 no se puede explicar sin tener en cuenta las ‘nuevas rondas de desarrollo inmobiliario e ingeniería financiera’ internacionales que resolvieron aunque de modo provisional, como demuestra la crisis de 2007, algunas de las contradicciones que implicaba la implementación de las recetas neoliberales (López y Rodríguez, 2011).

3.1. *Financiarización del entorno construido, boom inmobiliario y acumulación por desposesión*

Para contextualizar la magnitud de la crisis inmobiliaria conviene esbozar algunos rasgos de la realidad previa. Desde finales del siglo XX hasta el año 2007, se produjo en algunos países del sur de Europa una expansión urbanística sin precedentes, que alcanzó dimensiones especialmente reseñables en el caso español¹⁰. Los efectos perniciosos de ese *boom* han sido examinados desde diversos puntos de vista: medioambiental, paisajístico, político, territorial, socioeconómico, etc. En ese contexto, han surgido aportaciones y reflexiones de interés que vinculan las dimensiones territorial y social. Ello permite valorar la desigual incidencia de la expansión y posterior crisis inmobiliaria en las condiciones de vida de los residentes en los distintos lugares. Se ha constatado que las prácticas neoliberales, al sustituir las lógicas regulatorias redistributivas por las competitivas (Theodore *et al.*, 2009), además de erosionar los mecanismos de solidaridad y reducir la protección social, aumentan la vulnerabilidad de los grupos sociales con menor capacidad económica, afectando a sus espacios de vida (Smith, 2010; Méndez y Prada-Trigo,

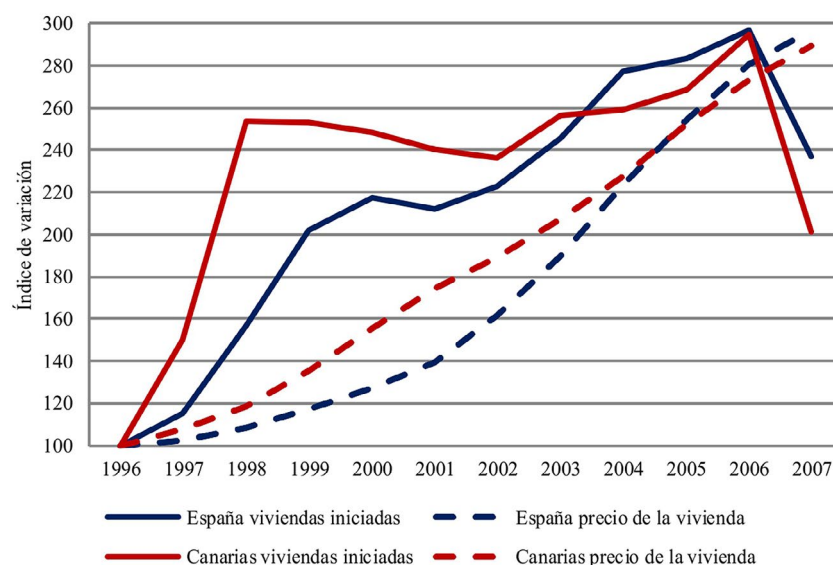
10 En ese periodo se produce en España un notable incremento del número de viviendas iniciadas, con un máximo de más de medio millón cada año entre 2003 y 2007; cifra muy superior a las registradas por otros países europeos (Novoa y López, 2007). Según EUROSTAT, España es desde entonces uno de los países con más viviendas por cada mil habitantes y, según el Banco de España, el que construye más en esos años, con 9,1 viviendas por mil habitantes/año, superior a la media europea de 5,7 (Observatorio de la Sostenibilidad, 2015).

2014). En este sentido el despliegue del urbanismo empresarialista, es decir, cuando los gobiernos locales se convierten en promotores económicos y abandonan su inexcusable función de gestores de la distribución de bienes y servicios públicos, es un elemento esencial (Harvey, 1989; Lois, Piñeira y Vives-Miró, 2016). De igual modo, la progresiva deslegitimación del planeamiento como elemento de control de la magnitud y ubicación de la producción inmobiliaria, ha facilitado la sobreproducción de infraestructuras y espacios edificados y, en definitiva, crecimientos desorbitados, desordenados y dirigidos más por los intereses privados que por las necesidades colectivas (Burriel, 2008; Sevilla-Buitrago, 2015; Roch, 2015).

El comportamiento de la producción inmobiliaria en la fase expansiva del ciclo es una de las variables más destacadas a la hora de explicar la desigual intensidad que adquieren los problemas socioterritoriales generados cuando se desploma el mercado. En este sentido, resulta relevante el análisis comparado de la evolución que experimentan, entre 1996 y 2007, la construcción de nuevas viviendas y la variación de sus precios en España y en Canarias.

Durante los últimos años del siglo XX y los primeros del actual la intensidad de la actividad constructiva situaba a España en la primera posición entre los países de la UE por el número de viviendas por cada mil habitantes, por el volumen de las construidas en relación con el incremento del número de hogares¹¹ y por el aumento que experimentaban sus precios. Dos apuntes al respecto: tan sólo entre 2000 y 2001 se construyeron como media un 152% más de las viviendas necesarias para satisfacer la demanda de nuevos hogares, al tiempo que en el año 2000 la subida del precio se cifró en el 4,9%, frente a la media del 3,2% de la UE (Díaz-Rodríguez, 2003). Ese destacado dinamismo constructivo, ya muy apreciable en España es, sin embargo, sensiblemente inferior al registrado por Canarias (gráfico 1), tanto en términos de viviendas construidas como de incrementos de sus precios. Los índices de variación que en ambos casos presenta el archipiélago se mantienen desde 1996 hasta los primeros años del siglo actual (2003-2004) muy por encima de los nacionales, lo que constituye una muestra de la potencia que alcanza el proceso inmobiliario en la región¹². En cuanto a la evolución de los precios conviene recordar que entre 1996 y 2001, coincidiendo con los primeros años del despegue del *boom* inmobiliario, Canarias fue como consecuencia de la competencia de la construcción turística y de la residencia secundaria la comunidad que, tras Baleares, experimentó mayor aumento de precios (80%) y que sólo en 2001 los de la vivienda nueva subieron como media un 12,4% (Ibid).

Gráfico 1. Índices de variación (1996 = 100) del número de viviendas libres iniciadas y de sus precios por m², en España y Canarias entre 1996 y 2007



Fuentes: Ministerio de Fomento. Vivienda libre. Series anuales. Número de viviendas libres iniciadas, e INE. Estadísticas de la construcción. Precio de las viviendas. Elaboración propia.

11 Entre 1996 y 2007 se inician en España casi 6 millones de viviendas (Ministerio de Fomento).

12 Entre 1996 y 2007 en Canarias se inician cerca de 300.000 viviendas, en torno a los niveles de crecimiento de la orla mediterránea y balear, solo superadas por las grandes áreas metropolitanas (Ministerio de Fomento).

En Canarias la potencia que alcanzó la expansión inmobiliaria tiene su origen tanto en factores locales como globales. Un importante volumen de capital global, con significativa presencia de capitales alemanes, se canalizó hacia el sector de la construcción en España desde 1998 y especialmente hacia las zonas de turismo de masas, como Canarias y Baleares (Charnock *et al*, 2015). En este sentido, llama la atención el hecho de que, entre 1996 y 2007, aunque la inversión bruta extranjera parte de valores absolutos similares en ambos archipiélagos, en Baleares solo se duplica mientras que en Canarias se multiplica por 8 durante esa década (Instituto Canario de Estadística-ISTAC). Este relevante flujo de capitales coincidió durante este mismo periodo con la recepción de fondos estructurales europeos y la creación de la Reserva de Inversiones de Canarias (RIC), un instrumento fiscal que ha dirigido buena parte de las exenciones empresariales hacia la inversión inmobiliaria (García-Herrera, 2005; Gómez, 2001). La actividad constructiva se concentró en cuatro de las islas (Gran Canaria, Tenerife, Fuerteventura y Lanzarote), de manera destacada en los ámbitos metropolitanos y los municipios turísticos (García-Herrera, 2005).

Uno de los resultados de estas dinámicas fue el destacado incremento del precio medio de la vivienda en Canarias. No se puede olvidar el hecho de que en los inicios del siglo actual, esta región era una de las que destinaba mayor porcentaje de renta familiar para adquirir una vivienda, pues al tiempo que ocupaba uno de los últimos lugares en el contexto autonómico por la cuota de participación de la vivienda pública en el total construido, destacaba por registrar menores salarios medios, mayores tasas de paro y superiores porcentajes de empleos precarios y a tiempo parcial (Díaz-Rodríguez, 2003). En definitiva, un cúmulo de desventajas que reflejaban una situación crítica en la que la *financiarización* de la economía se producía simultáneamente con la ‘bancarización de los hogares’ (Rehner y Rodríguez-Leiva, 2017 p. 187) y el consecuente riesgo de endeudamiento financiero que asumían al recurrir al crédito como su única posibilidad para acceder a una vivienda.

El estallido de la crisis ha evidenciado las debilidades del modelo basado en la inversión inmobiliaria y en la expansión del crédito hipotecario. Tal y como se ha indicado, el escenario a partir de 2007 presenta graves problemas cuyas raíces se encuentran en el periodo de hiperproducción inmobiliaria previo (Gutiérrez y Declòs, 2017; Rehner y Rodríguez-Leiva, 2017). Algunas de las dificultades derivadas del modelo auspiciado en la fase de expansión son el elevado volumen de viviendas vacías, la proliferación de ‘desiertos urbanizados’ sin edificar (Burriel, 2014) y la propagación de los desahucios a través de las ejecuciones hipotecarias. En esa fase de crecimiento se gesta, como indican Vives-Miró y Rullán (2014), el paso del contexto de reproducción ampliada del capital al régimen que Harvey denomina ‘acumulación por desposesión’. Esta nueva realidad es consecuencia del agotamiento de las posibilidades de acumulación a través del circuito secundario y ha dado lugar a un nuevo ciclo que, para evitar el desmembramiento del sistema neoliberal, introduce modificaciones con graves consecuencias para los grupos más vulnerables (Harvey, 2004). Se inicia, pues, la etapa de austeridad con el debilitamiento del sistema de protección institucional previo a la crisis —desmantelamiento del bienestar vía recortes sociales— y, además, se impulsa una gestión de la deuda en la que la recapitalización y reestructuración del sistema financiero con fondos públicos, se convierte en prioritaria frente a la recuperación económica y social de la colectividad¹³ (Rodríguez y López, 2011; Cavero, 2013). La crisis se transforma, por tanto, en la justificación empleada para la intensificación actual de los procesos de neoliberalización (Aalbers, 2013), es decir, para una ‘neoliberalización profundizada’ que se materializa en la socialización de las pérdidas mediante el rescate estatal, las medidas de austeridad fiscal —prestaciones sociales condicionadas— e inhibición de la administración ante los dramas sociales que provoca la crisis. A ello se suma el debilitamiento de la acción del planeamiento y un urbanismo crecientemente guiado por los intereses empresarialistas (Sevilla-Buitrago, 2015; Méndez, 2017). Entre las dinámicas de desposesión destacan las ejecuciones hipotecarias por sus notorias repercusiones sociales, al tiempo que se postulan como un indicador indispensable para examinar el desigual impacto territorial de la crisis inmobiliaria (Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declòs, 2017).

13 La nacionalización de la deuda del sector financiero se efectúa mediante la reestructuración del sistema bancario español con fondos procedentes de Europa. En 2009 España ‘era el país de la OCDE que más dinero público había destinado a salvar al sector inmobiliario, un 2% de su PIB, cuatro veces más que Estados Unidos, el doble que Irlanda y seis veces más que el Reino Unido’ (Rodríguez y López, 2011, p. 58). Asimismo, la participación pública en la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) es paradigma de los nulos mecanismos desarrollados para que, al menos, una parte del parque de viviendas gestionado por el ‘banco malo’ cubra las imperiosas necesidades habitacionales. De este modo, se consigue que las deudas del negocio inmobiliario se sufragan con fondos públicos (Vives-Miró y Rullán, 2014; Gutiérrez y Domènech, 2017).

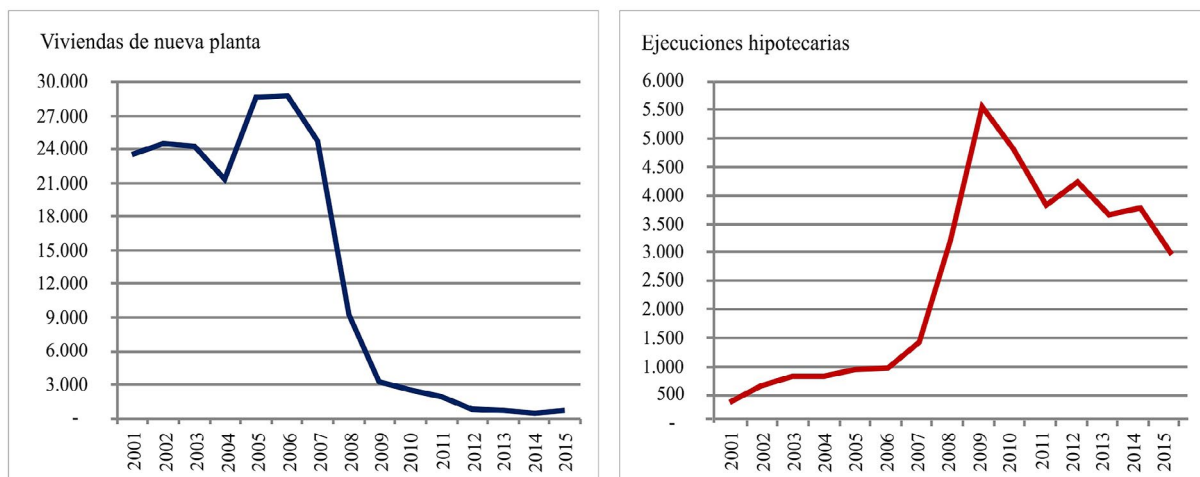
3.2. Territorialidad de la crisis inmobiliaria y desposesión de vivienda en Canarias

Como ha indicado Aalbers (2009), la comprensión de los procesos actuales requiere un conocimiento espacializado de los vínculos entre el contexto global y los escenarios locales. Desde esta perspectiva, conviene recordar que las sucesivas crisis del capitalismo global aportan evidencias de que la supuesta desaparición de las diferencias espaciales entre territorios, como resultado del efecto homogeneizador del mercado, ha sido una de las falacias del discurso de la globalización neoliberal (Janoschka, 2011). En el marco de esta compleja interacción que introduce la lógica neoliberal entre los procesos globales y sus manifestaciones locales, se inserta la idea de la *glocalización* que reconoce que los procesos globales ejercen su influencia a escala local, pero provocan resultados muy desiguales en función del ámbito de acción, lo que explica la distinta fragilidad o resistencia locales ante situaciones extremas (Sassen, 1991; Beck, 1999; Robertson, 2005; Méndez, 2015). La crisis ha tenido consecuencias de sobra conocidas en el retroceso de las condiciones de vida de una parte de la sociedad española, pero posee también una indudable dimensión espacial, materializada en su desigual impacto en los diferentes territorios, que precisa aún de aportaciones a diferentes escalas que permitan descubrir o contrastar algunas de sus claves interpretativas (Méndez y Prada-Trigo, 2014). En definitiva, se asume que el análisis de los procesos sociales y en este caso particular de la desposesión de vivienda, no se debe desligar de la consideración de sus diferentes escenarios de reproducción, pues estos aportan información de indudable valía para la explicación individualizada de fenómenos socioterritoriales que se manifiestan con diferente intensidad en las distintas escalas.

3.2.1. Expansión inmobiliaria y ejecuciones hipotecarias a escala insular

Durante el primer quinquenio del siglo XXI, el archipiélago canario muestra los elevados niveles de crecimiento inmobiliario propios de la etapa alcista de la economía que caracteriza al país desde 1996. La producción de nueva vivienda en la región (gráfico 2) alcanza su máximo en 2006 con un total de 28.798 viviendas iniciadas y un incremento relativo del 20% desde 2001. A partir de esa fecha se produce, primero, un brusco y rápido desplome que reduce la cifra a 9.260 nuevas viviendas en 2009 —casi un 70% menos de las iniciadas sólo tres años antes— y, después, una retracción continua hasta las 394 registradas en 2014.

Gráfico 2. Evolución del número de viviendas construidas y de ejecuciones hipotecarias ingresadas en Canarias entre 2001 y 2015

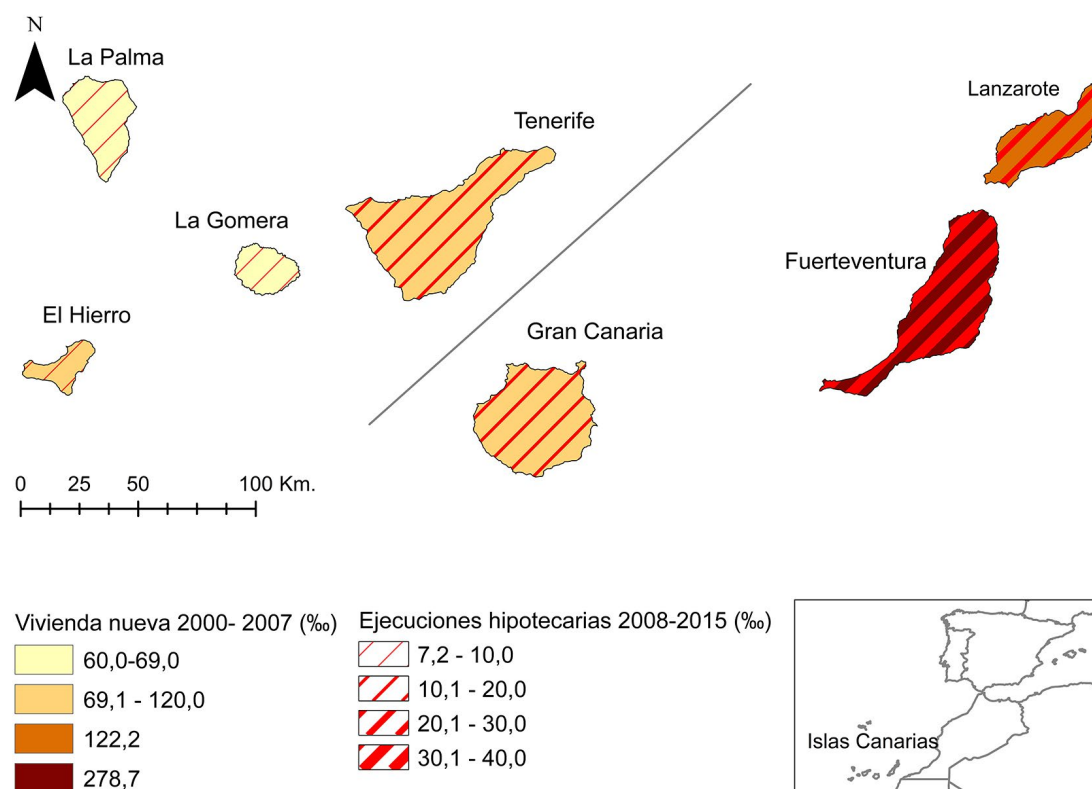


Fuentes: ISTAC. Estadística de Construcción de Edificios: Licencias Municipales de obras/ Series anuales y CGPJ. Ejecuciones hipotecarias ingresadas. Elaboración propia.

A diferencia de la trayectoria que registra la producción de viviendas, se advierte un comportamiento inverso en esos quince años de las ejecuciones hipotecarias ingresadas (gráfico 2). En la fase económica favorable este procedimiento judicial se sitúa en niveles muy bajos y es relativamente poco importante. De hecho, aunque su crecimiento es continuo, en Canarias no se supera el millar de ejecuciones hipotecarias anuales hasta 2007. A partir de ese año, la caída en la producción de viviendas va unida al incremento del volumen de ejecuciones hipotecarias, cuyo número se multiplica por ocho entre 2007 y 2009,

registrando en ese último año un máximo de 5.551 lo que representa un incremento porcentual del 300%. Desde entonces y hasta 2015, aunque las cifras se mantienen por encima de las tres mil anuales, tiende a disminuir su número y su peso relativo.

Figura 1. Producción de nueva vivienda (en ‰) entre 2000 y 2007 y tasa de ejecuciones hipotecarias ingresadas (en ‰) entre 2008 y 2015 en Canarias



Fuentes: ISTAC. Estadística de Construcción de Edificios: Licencias Municipales de obras/ Series anuales y CGPJ. Ejecuciones hipotecarias ingresadas. Elaboración propia.

El análisis insular de las ejecuciones hipotecarias aporta evidencias de que las islas que han optado por modelos de crecimiento muy especializados en el sector turístico-inmobiliario son las que presentan las mayores dificultades en las coyunturas desfavorables. La magnitud que alcanzó la producción de viviendas durante el ciclo expansivo sitúa a las islas orientales de Fuerteventura y Lanzarote entre las más afectadas por las ejecuciones hipotecarias a partir de la crisis (figura 1). Fuerteventura constituye el caso extremo en tal sentido, pues con una tasa de creación de nuevas viviendas del 278‰ en el periodo pre-crisis y del 35,5‰ de ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2015, se posiciona en niveles de afectación similares a los de algunas de las áreas más perjudicadas del litoral mediterráneo o de la periferia de Madrid (Obeso, 2014; Burriel, 2014; Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Domènech, 2017). Se trata, en efecto, de un territorio donde el desarrollo turístico-inmobiliario ha alcanzado una dimensión insular y cuyo fuerte crecimiento demográfico y económico inicial va seguido de una recesión que adquiere dimensiones notables. En el extremo opuesto se hallan las islas occidentales no capitalinas de La Palma, La Gomera y El Hierro que, con economías de base agraria, presentan un crecimiento inmobiliario más controlado¹⁴ y una reducida proporción de ejecuciones hipotecarias¹⁵. Por último, las islas centrales de Tenerife y Gran Canaria se sitúan en

14 Es preciso aclarar que, según el informe de la empresa de tasación Tinsa (Radiografía del stock de la vivienda 2015) el 90% de la producción de vivienda en esta provincia se concentró en la isla de Tenerife. <http://eldia.es/canarias/2015-12-28/1-Archipiélago-cuenta-viviendas-vacias.htm>

15 La Palma, La Gomera y El Hierro ofrecen valores modestos en la frecuencia de viviendas por cada mil habitantes durante la fase del boom (62,2‰, 65,9‰ y 89,9‰ respectivamente) y también son reducidas las tasas de ejecuciones hipotecarias a partir de 2008 (7,2‰, 9,8‰ y 7,3‰ respectivamente).

un punto intermedio. En ellas, la escala insular oculta realidades locales contrastadas que se deben evaluar descendiendo, al menos, a la escala del partido judicial¹⁶, que se examina a continuación. Se evidencia, por tanto, que la diferente especialización económica insular se traduce, de un lado, en una desigual importancia de los procesos de expansión inmobiliaria en la etapa de crecimiento y, de otro, en la distinta incidencia en el volumen y ritmo de incremento de las ejecuciones hipotecarias a partir de la crisis.

El comportamiento de las diferentes islas ejemplifica bien los procesos generales que se han observado en otras escalas de análisis, pues los territorios que experimentaron un intenso desarrollo y expansión del crédito inmobiliario, han sido los que también conocen un acelerado incremento de los desahucios desde 2007. A partir de ese momento, muchas de las familias que en la fase previa accedieron a una vivienda mediante un préstamo hipotecario, son expulsadas de su domicilio ante la imposibilidad de continuar asumiendo el pago de la deuda contraída, lo que ha generado situaciones de emergencia social, en particular, en los espacios más afectados (López, 2014).

3.2.2. Tenerife y Gran Canaria: la vulnerabilidad en los espacios de reproducción social

Las razones de la existencia a escala intrainsular de territorios desigualmente vulnerables ante situaciones adversas pueden ser múltiples¹⁷. Durante los últimos años, si bien es cierto que las personas han tenido que hacer frente a las distintas consecuencias derivadas de la crisis, como el desempleo, el empleo precario, la pérdida de poder adquisitivo, la inseguridad económica familiar, la privación material severa, la pobreza y la exclusión social (Piñeira, González y Lois, 2017), también lo es, que la intensidad de estos procesos no ha sido la misma, ni ha afectado por igual a los residentes en los diferentes territorios. En este sentido, la existencia de claves locales, junto a procesos acumulados en el tiempo y derivados de las trayectorias específicas son factores que contribuyen a explicar la dispar resistencia y reacción ante situaciones complicadas (Méndez y Prada-Trigo, 2014). Es por ello que el análisis de las ejecuciones a la escala de partidos judiciales ofrece una visión más precisa y acertada del fenómeno que la que permiten las escalas insular, provincial o autonómica (Obeso, 2014).

El análisis intrainsular de las ejecuciones hipotecarias para el caso de Canarias solo es posible para las islas centrales de Tenerife y Gran Canaria, pues son las únicas que por sus cifras de habitantes requieren una división de sus respectivos territorios en varios partidos judiciales¹⁸. En términos generales, se aprecia que son los partidos situados en la vertiente sur de ambas islas, los que concentran la mayor proporción de ejecuciones en relación con su población (figura 2). Sobresalen en este sentido los de Arona, Granadilla de Abona y Güímar en Tenerife y los de San Bartolomé de Tirajana y Telde en Gran Canaria. Sus tasas de ejecuciones hipotecarias destacan en el contexto insular y evidencian que la hipertrofiada actividad constructiva que se desata con el boom turístico-inmobiliario del archipiélago entre 1998 y 2008 —a raíz de las desmedidas expectativas de crecimiento de su planta alojativa— (Simancas, García, Dorta y Falero, 2011)¹⁹, son un factor clave para explicar sus abultadas tasas, con valores del orden del 19,7‰ y 20,7‰ para el periodo 2008-2015 en Arona y San Bartolomé de Tirajana respectivamente.

Una lectura particular merece el caso de Granadilla de Abona que se sitúa por la importancia que adquieren las ejecuciones hipotecarias (35,7‰), en el segundo lugar del archipiélago, tras el partido judicial de ámbito insular de la isla de Fuerteventura (Puerto del Rosario). Este sector en el sur de Tenerife constituye una buena muestra de un aspecto esencial del proceso de desposesión, pues permite confirmar que afecta de un modo especialmente intenso a las áreas de alojamiento de las clases trabajadoras —espacios de reproducción social—. El crecimiento demográfico e inmobiliario que experimenta este ámbito insular se relaciona con el hecho de que su actividad y su población orbitan alrededor de los centros turísticos próximos. Asume, pues, desde los primeros impulsos del turismo en la década de 1970,

16 Tenerife registra entre 2000-2007 una tasa del 112,4‰ de nuevas viviendas realizadas y un 15,9‰ de ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2015. Gran Canaria ofrece, en iguales periodos, tasa más discretas, del 69,2‰ y del 11,8‰ respectivamente.

17 El término vulnerabilidad puede ser utilizado para referirse a aquella persona, grupo social o territorio con alta probabilidad de verse afectado por algún tipo de daño como efecto de una elevada exposición a situaciones adversas que escapan de su control o como resultado de su indefensión, reducida capacidad de respuesta o falta de apoyo externo para atenuar los daños provocados (Méndez y Prada-Trigo, 2014).

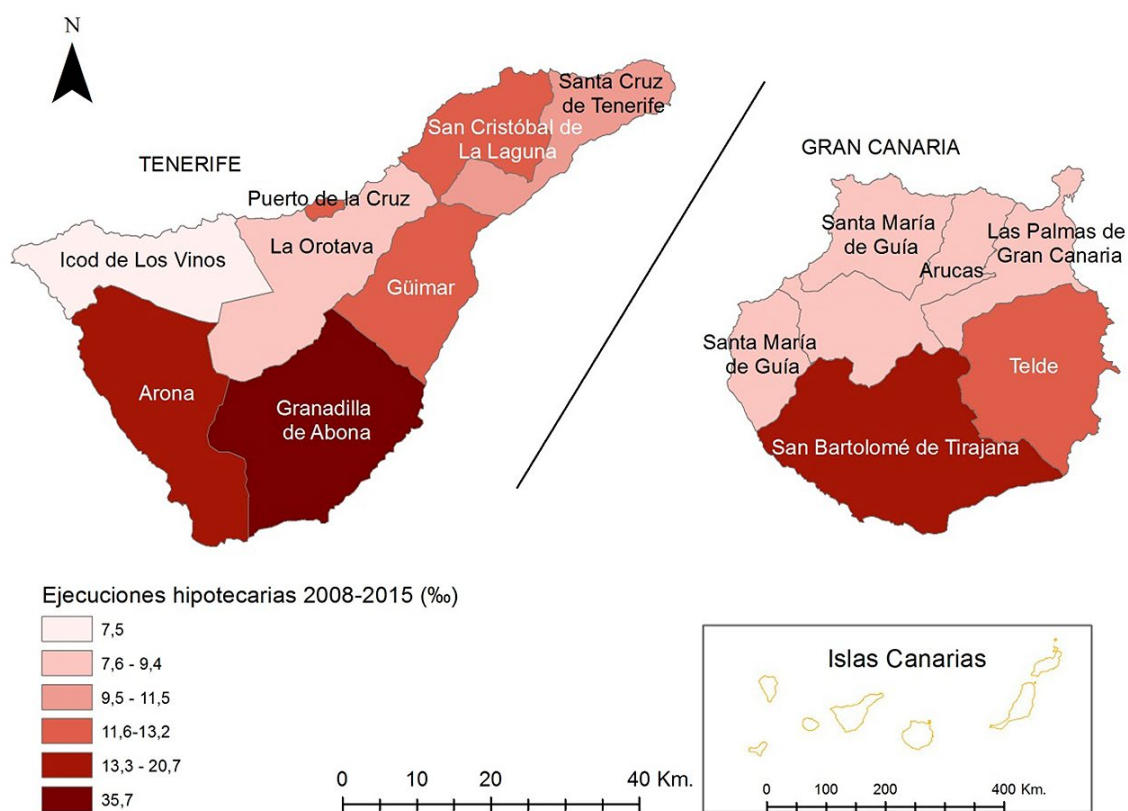
18 Los 31 municipios de Tenerife se inscriben en 8 partidos judiciales y los 20 de Gran Canaria en 5.

19 Las expectativas de crecimiento de la oferta alojativa turística en Canarias preveían más de 500.000 plazas, sobre las 340.000 existentes en el año 2000, lo que requeriría un incremento considerable de la cifra de turistas que, en aquella fecha, superaba en el archipiélago los 10 millones anuales (García, 2015).

una función de lugar de establecimiento para las clases populares que en las últimas décadas se intensifica con la ampliación de los núcleos tradicionales y la construcción de nuevos enclaves residenciales. Algo similar sucede con los territorios sobre los que se prolonga el crecimiento de las capitales provinciales y que se configuran en torno a sus respectivas áreas urbanas. La posición de estos asentamientos al borde de las principales autopistas costeras, unido a las limitadas posibilidades de expansión de las ciudades consolidadas y a la existencia de precios del suelo y de la vivienda más asequibles, los convierte en zonas destacadas sobre las que se extienden las primeras y segundas residencias. Responden a esta modalidad los casos de los partidos de Telde, en Gran Canaria, y los de San Cristóbal de La Laguna y Güímar, en Tenerife, con tasas de ejecuciones hipotecarias que llegan, incluso, a ser superiores a las de los partidos de sus correspondientes capitales: Las Palmas (9,3‰) y Santa Cruz de Tenerife (11,5‰). Se trata, en definitiva, de varios municipios que se disponen en las zonas de transición que, a modo de corredores urbanos, se sitúan entre las capitales insulares y las principales cabeceras comarcales y núcleos turísticos del norte y del sur respectivamente de sus islas. Sobre estos espacios se ha producido, en las últimas décadas, un desarrollo urbano difuso sustentado en la extensión de paquetes residenciales que conforman también áreas de habitación para las clases populares.

Los casos comentados en las islas de Tenerife y Gran Canaria aportan matices reseñables sobre la lógica espacial más repetida, basada en que las áreas donde se concentran la población, la actividad económica y los centros de especialización e innovación —fundamentalmente ciudades capitales y zonas turísticas consolidadas— serían los espacios que más acusarían la recesión (Piñeira y Trillo, 2016). En el archipiélago canario, los resultados obtenidos señalan, en cambio, que los lugares de residencia de la población trabajadora presentan una incidencia de las ejecuciones hipotecarias incluso mayor que la de los núcleos urbanos y turísticos; una señal que conduce a ratificar los planteamientos que sostienen que la crisis genera escenarios de intensificación y agravamiento del desarrollo geográfico desigual (Aalbers, 2009; García, 2010).

Figura 2. Tasa de ejecuciones hipotecarias ingresadas (en ‰) por partidos judiciales en Tenerife y Gran Canaria entre 2008 y 2015



Fuente: CGPJ. Ejecuciones hipotecarias ingresadas. Elaboración propia.

A diferencia de los casos comentados, los partidos judiciales del norte de Tenerife y Gran Canaria presentan, en general, reducidas tasas de ejecuciones hipotecarias²⁰. En esta vertiente se localizan municipios con escasa población, de reducido dinamismo económico y caracterizados, en las últimas décadas, por la decadencia de las actividades tradicionales vinculadas al sector primario. Ello tiene una serie de efectos comunes a los observados en otros territorios similares: emigración de la población joven, disminución de la cifra de habitantes, envejecimiento demográfico, dinámicas constructivas poco significativas, reducido aumento del parque residencial, etc. De esta tendencia solo se aparta el partido judicial de ámbito municipal de Puerto de la Cruz en Tenerife, en tanto que es un enclave turístico maduro, con una tasa de ejecuciones relativamente elevada (13%) en ese contexto insular, pero reducida si se la compara con las registradas por las áreas turísticas del sur con desarrollos inmobiliarios más intensos y recientes.

En definitiva, la mayor densidad de las ejecuciones hipotecarias en determinados ámbitos insulares permite corroborar algunas de las conclusiones alcanzadas en otras investigaciones. Entre ellas, se destaca la existencia de una correlación espacial positiva entre las desorbitadas dinámicas inmobiliarias de la etapa expansiva y la proliferación de las ejecuciones hipotecarias a partir de la crisis (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016). A este respecto, parece que se confirma también en Canarias la idea de que ‘el mapa de la crisis es casi exactamente el negativo del mapa de la burbuja’ (Burriel, 2014, p. 106).

La creación de una demanda efectiva, necesaria para garantizar la circulación de capital, se logró mediante la generalización del endeudamiento hipotecario. Así, la geografía de las ejecuciones hipotecarias desvela la dimensión de clase de la crisis. Aquellos ámbitos insulares con una elevada presencia de población trabajadora, en gran medida caracterizada por la precariedad laboral, bajo nivel formativo, y procedencia de países fuera de la UE, muestran una mayor exposición a las dinámicas de exclusión social y al riesgo de pérdida de su vivienda (Vives-Miró, González y Rullán, 2015; Gutiérrez y Declòs, 2017). Por último, tal y como se ha indicado, se debe recordar que en Canarias, los procesos de desposesión de viviendas profundizan una situación de notable precariedad y vulnerabilidad social previa al inicio de la crisis.

3.2.3. El restablecimiento de la circulación de capital: repetida estrategia de acumulación tras la crisis

Las exiguas barreras en el funcionamiento del mercado inmobiliario en conexión con una débil y desorientada política de vivienda son la base del acrecentamiento de los procesos de segregación socio-territorial (Nel.lo, 2008). Ante ese panorama, el planeamiento y la gestión pública tienen la función irrenunciable de facilitar, por un lado, el derecho a la vivienda y, por otro, evitar que se retomen las estrategias de acumulación basadas en la especulación inmobiliaria, sobre todo en territorios que cuentan ya con un stock importante de viviendas vacías.

En relación con lo anterior, y a modo de aproximación sobre las posibles respuestas a estas cuestiones, un somero análisis sobre la producción de nueva vivienda durante 2015 en Gran Canaria y Tenerife revela resultados poco o nada alentadores (figura 3). En Gran Canaria, resulta muy llamativa la situación de los partidos de Telde y de San Bartolomé de Tirajana, pues a la vez que destacan en el contexto insular durante ese año por la construcción de nuevas viviendas, los municipios en los que se localizan sus correspondientes cabeceras judiciales registraban tasas de desocupación que superan respectivamente el 50% y el 45% del parque construido²¹.

En Tenerife ocurre algo similar. El partido de Granadilla de Abona —a la cabeza en la isla por su tasa de ejecuciones hipotecarias en la etapa de crisis—, es el área en la que se produce más vivienda nueva en 2015 —16 viviendas por cada 10.000 habitantes—. Este dato resulta paradójico si se tiene en cuenta que en ese mismo año la prensa alertaba del importante volumen de viviendas vacías —por encima del 30% existente en el municipio del mismo nombre—, y en propiedad de promotores inmobiliarios y de entidades bancarias. En relación con el destacado papel de los bancos como propietarios de viviendas desocupa-

20 Partidos judiciales de Arucas (9,4%) y Santa María de Guía (8,6%), en Gran Canaria y La Orotava (9,1%) e Icod de los Vinos (7,5%) en Tenerife.

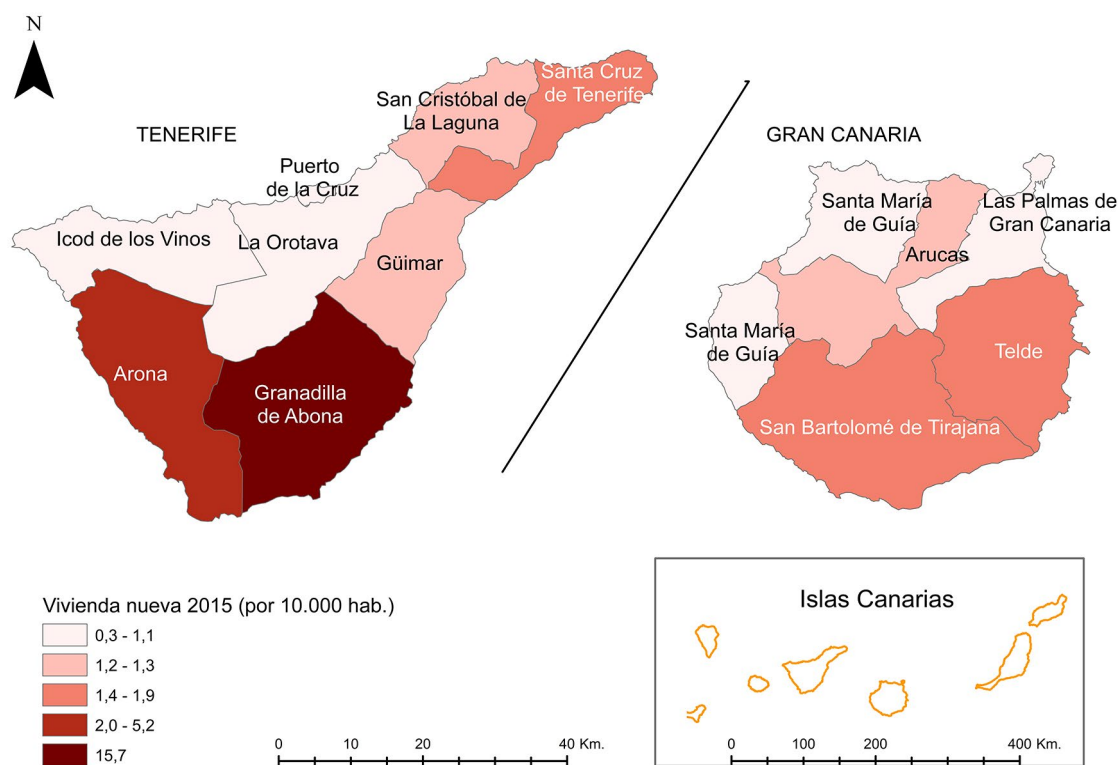
21 El informe de la empresa de tasación Tinsa (Radiografía del stock de la vivienda 2015), cifra el stock de viviendas vacías en Canarias por debajo al de la costa mediterránea, pero por encima al de Baleares y se valora en un 21% en la provincia de Tenerife y en un 28% en la de Las Palmas.

<http://eldia.es/canarias/2015-12-28/1-Archipielago-cuenta-viviendas-vacias.htm>

http://www.eldiario.es/tenerifeahora/Granadilla-propone-crear-viviendas-vacias_0_444106857.html

das en un contexto de reproducción de necesidades habitacionales no resueltas, algunas investigaciones recientes han puesto de relieve que son precisamente las entidades rescatadas con dinero público las que más desahucian y, por tanto, las nuevas grandes propietarias de vivienda vacía (Gutiérrez y Declòs, 2017; Vives-Miró *et al.*, 2017). Ante tal incongruencia, resulta imprescindible que los poderes públicos asuman su responsabilidad de sustituir el papel de la vivienda como mercancía y como herramienta de absorción del excedente de capital por políticas orientadas a enmendar las situaciones resultantes del despojo social.

Figura 3. Producción de vivienda nueva por 10.000 habitantes en los partidos judiciales de Tenerife y Gran Canaria en 2015



Fuente: ISTAC. Estadística de Construcción de Edificios: Licencias Municipales de obras/ Series anuales. Elaboración propia.

En el extremo opuesto, los datos que ofrecen los partidos judiciales de la vertiente norte de Tenerife —La Orotava e Icod de los Vinos— y de Gran Canaria —Santa María de Guía— muestran la situación de estancamiento del crecimiento urbano, pues en ninguno de ellos se supera la producción de una vivienda por cada 10.000 habitantes en 2015. La ausencia de estas dinámicas refleja, por tanto, la carencia de atractivo de estos territorios para la inversión inmobiliaria, dada su involución poblacional y su limitado peso en el circuito secundario de acumulación.

Al margen de los casos mencionados, lo cierto es que el análisis de la ‘recuperación’ económica, reiteradamente anunciada desde 2013, revela que tanto en Tenerife como en Gran Canaria los ámbitos más afectados por las ejecuciones hipotecarias coinciden con los que cuentan con volúmenes considerables de viviendas vacías, y son los que están a la cabeza en la construcción de nuevas viviendas en 2015. De nuevo, parece que son las principales áreas insulares con especialización turística o donde residen los grupos sociales más afectados por la crisis, los espacios que están aplicando las mismas recetas que incrementaron su grado de desigualdad y vulnerabilidad. Se advierte, por tanto, cómo se replica la misma estrategia de acumulación en el circuito secundario en aquellos espacios en los que han intervenido las grandes promotoras y entidades financieras.

En definitiva, una década después del inicio de la crisis hipotecaria se presenta un escenario complejo e incierto. La consideración de que tras los desajustes recientes se pueda volver a un crecimiento basado de nuevo en el modo de acumulación anterior, supone aceptar el riesgo de que se repita la algo más que probable cadena de daños sociales que ha conducido a la actual situación (Méndez y Prada-Trigo, 2014).

De este modo, se renuncia a aprovechar las situaciones de crisis como oportunidades para explorar nuevos modos de intervención y de producción del espacio que se materialicen en actuaciones con mayor justicia y democracia socioespacial, que refuercen las políticas redistributivas (Sevilla-Buitrago, 2015; Méndez, 2015) y que permitan, entre otros aspectos, un acceso efectivo del conjunto de la ciudadanía a su derecho a la vivienda.

4. Discusión de resultados

En el marco común de los procesos que en el caso español garantizan la acumulación de capital en las últimas décadas —afluencia masiva de recursos financieros globales hacia el sector inmobiliario; desproporcionado incremento del entorno construido; estímulo y consolidación de la vivienda en propiedad; extensión de los créditos hipotecarios como una de las expresiones de la *financiarización* de la economía y rápido crecimiento de las ejecuciones hipotecarias desde 2007—, el archipiélago canario ofrece ciertos rasgos distintivos que derivan de la conjunción de factores globales y locales.

En primer lugar, la expansión inmobiliaria se produce en Canarias con mayor intensidad que en el conjunto del país, como lo demuestran entre otros hechos: el temprano y más acelerado incremento que desde 1996 experimenta el número de viviendas construidas y la magnitud que alcanza, también a partir de esa fecha, la inversión extranjera en el sector inmobiliario. En relación con las viviendas iniciadas se advierte que en Canarias no sólo su número se mantiene por encima de la media nacional, sino que su ritmo de incremento es sensiblemente superior hasta dos o tres años antes de la crisis. Por lo que respecta a la inversión inmobiliaria hay que considerar que las inversiones aportadas por el capital global (Charnock *et al*, 2015) se refuerzan con la llegada de los fondos estructurales europeos y se apuntalan con la creación de la Reserva de Inversiones de Canarias (RIC) (García-Herrera, 2005; Gómez, 2001). La RIC es un instrumento fiscal singular con un destacado papel en el proceso de especulación inmobiliaria a escala regional, al orientar buena parte de las exenciones empresariales hacia la producción de viviendas. En definitiva, se trata de una potente dinámica inversora que consolida la pronta incorporación y la fuerte especialización de la economía insular en el circuito de acumulación secundario del capital.

A su vez, la especulación financiero-inmobiliaria propicia dos tendencias simultáneas: de un lado, el fuerte incremento del precio medio de la vivienda en la región, que se mantiene desde 1996 hasta prácticamente 2007 por encima del valor promedio nacional y, de otro, el recurso generalizado al crédito bancario y al endeudamiento familiar. Este último adquiere especial relevancia en Canarias donde es preciso destinar, dadas las precarias condiciones laborales de su población en términos de salarios y de empleo, desde el inicio de la fase de expansión (Díaz-Rodríguez, 2003) un mayor porcentaje de la renta familiar a la adquisición de una vivienda.

Ambos fenómenos —incremento de precios de la vivienda y niveles de endeudamiento—, si bien responden al proceso general de creación de una demanda efectiva para garantizar la circulación del capital, hacen que en Canarias el endeudamiento hipotecario y el aumento de los desahucios a partir de 2007, agraven una situación estructural de notable vulnerabilidad. Es a raíz de la crisis cuando Canarias se sitúa a la cabeza en el panorama autonómico nacional por su elevado grado de precariedad social. Entre 2015 y 2017 es la comunidad española con la tasa más elevada de población en riesgo de pobreza y exclusión social, que alcanza nada menos que al 45% de su población.

El examen de los procesos considerados muestra cómo la diferente especialización económica insular constituye una pieza clave para interpretar la desigual importancia territorial de la expansión inmobiliaria y de las ejecuciones hipotecarias a partir de la crisis. La concentración de las inversiones en determinadas islas y áreas urbanas o turísticas es uno de los aspectos en los que inciden otras investigaciones, que han destacado la importancia de las escalas a la hora de estudiar los desalojos. Los resultados a la escala de partido judicial y un somero sondeo inicial a escala de municipio, permiten afirmar que en esta región los espacios urbanos y turísticos no han sido los únicos afectados por las prácticas especulativas en torno al suelo y la vivienda y, en consecuencia, tampoco necesariamente los más afectados por los desalojos. En el archipiélago, la densidad de las ejecuciones hipotecarias ha sido mayor en las áreas de habitación de la población trabajadora, lo que desvela la dimensión de clase de la crisis, a la vez que refrenda la idea de que la misma refuerza y agrava el desarrollo geográfico desigual (Aalbers, 2009; Smith, 2010; García, 2010).

Por último, la intervención actual de las grandes promotoras y entidades financieras parece replicar la estrategia de acumulación conocida, y lo hacen en aquellos territorios donde los procesos de especula-

ción inmobiliaria han sido más intensos en el pasado inmediato. De confirmarse la reproducción de este modo de actuar, se podría plantear que se está incubando una nueva fase de refuerzo de la especialización de la economía insular en el circuito secundario y del mecanismo de acumulación por desposesión (Harvey, 2004; Méndez y Prada-Trigo, 2014; Vives-Miró y Rullán, 2014); responsables ambos procesos, como se ha mostrado en este y otros espacios, del aumento de la vulnerabilidad de los grupos sociales con menor capacidad económica y de sus lugares de vida.

5. Conclusiones

El análisis de la crisis inmobiliaria en el archipiélago canario permite constatar cómo el proceso de hiperproducción de viviendas, el estallido de la burbuja inmobiliaria y las posteriores dinámicas de desposesión por medio de ejecuciones hipotecarias han contribuido a profundizar el desarrollo geográfico desigual. En el caso particular de un territorio diverso y fragmentado como el canario, esta afirmación se infiere del análisis de las escalas insular e intrainsular. De este modo, se puede aseverar la existencia de tres modelos insulares diferenciados en función de la magnitud que presenta la crisis hipotecaria en sus territorios: el primero corresponde a las islas orientales —Lanzarote y Fuerteventura— en las que el *boom* turístico-inmobiliario de la etapa expansiva adquirió especial intensidad y una dimensión insular, lo que deriva en un volumen alarmante de ejecuciones hipotecarias durante la crisis, al igual que sucede en otros territorios del país (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declòs, 2017; Vives-Miró *et al.*, 2017). El segundo, lo representan las islas occidentales —La Palma, La Gomera y El Hierro—, que se sitúan en el extremo opuesto al contar con economías de base agraria, con un crecimiento inmobiliario moderado y una baja proporción de ejecuciones hipotecarias. El tercero, es el que ofrecen las islas centrales —Tenerife y Gran Canaria— que por sus tamaños demográficos y diversidad interna ocupan una posición intermedia entre los dos modelos indicados y cuyos valores a esa escala insular no expresan de forma conveniente el significado que en determinados sectores de sus respectivas islas tienen, primero, el auge del mercado inmobiliario y, después, su caída. En estas dos islas el análisis intrainsular muestra cómo el impacto de las ejecuciones hipotecarias adquiere, por un lado, una intensidad en las áreas de alojamiento de población trabajadora del sur insular superior a la de los espacios propiamente turísticos y, por otro, se observa una deriva similar entre las ciudades capitales y los municipios próximos a sus áreas de influencia y de crecimiento demográfico reciente. En ambos casos, se trata de espacios residenciales que se han desarrollado a partir de la concesión de créditos hipotecarios a ciudadanos con muy bajos recursos, muchos de ellos después desahuciados ante el impago de las deudas contraídas. Así pues, la desposesión de viviendas a partir de 2007 es una señal inequívoca de un reforzamiento de la vulnerabilidad previa y de la intensificación del desarrollo geográfico desigual.

Una cuestión clave, ahora, es saber si el incremento en la producción de viviendas que se observa en 2015 en algunos de los territorios insulares más afectados por la crisis, y con mayor número de viviendas vacías, supone o no un reinicio del proceso. Los indicios apuntan a que en el archipiélago y en otros muchos territorios del Estado, ni siquiera se han planteado esquemas de crecimiento alternativos al modelo descrito, con todo lo que ello supone; es decir, sustentan la perspectiva de la crisis como una fase que permite la reestructuración urbana neoliberal (Harvey, 2004; Vives-Miró y Rullán, 2014).

Este análisis pone de relieve la dimensión de clase de la crisis, al identificar los espacios habitados por los trabajadores del turismo como los más afectados por la desposesión de vivienda; refrendando así la idea de que la crisis está suponiendo una intensificación de las prácticas neoliberales (Aalbers, 2013). Además, constituye el primer estudio a escala de Canarias, a excepción de una aproximación inicial (Díaz Rodríguez *et al.*, 2017), sobre la importancia y distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias y, a la vez, es un punto de partida imprescindible para análisis en detalle a la escala urbana que permitirán precisar la lógica espacial de los procesos de desposesión, en la línea desarrollada por investigaciones referidas a otras comunidades autónomas (Vives-Miró *et al.*, 2015; Gutiérrez y Domènech, 2017).

Por último, la valoración de las consecuencias del despliegue e intensificación de las prácticas urbanizadoras neoliberales en el territorio canario, conduce a la necesidad de indagar sobre salidas a la crisis que no comprometan el bienestar del conjunto de la ciudadanía. A la vez, invita a reflexionar sobre la vital importancia de la regulación del mercado de la vivienda para frenar la extensión de las geografías de la desposesión y, porque no, sobre el papel que pueden desempeñar al respecto los nuevos movimientos sociales en su aspiración por conseguir cotas mayores de cohesión social y territorial.

Referencias

- Aalbers, M. (2009). Geographies of financial crisis. *Area*, 41, 34-42. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>
- Aalbers, M. (2013). Neoliberalism is dead... Long Live Neoliberalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (3), 1083-1090. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12065>
- Beck, U. (1999). ¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización. Buenos Aires: Paidós.
- Burriel, E. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII, (170). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>
- Burriel, E. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos sobre el territorio. En J.M. Albertos y J.L. Sánchez (coords.). *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 101-140). Valencia: Publicaciones Universidad de Valencia.
- Cavero, T. (2013). Crisis, desigualdad y pobreza: aprendizajes desde el mundo en desarrollo ante los recortes sociales en España. *Documentación Social*, (166), 255-273.
- Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Estadísticas judiciales. Movimientos de Asuntos Civiles de los tribunales de Primera Instancia y de Primaria Instancia e Instrucción. Informes estadísticos.
- Charnock, G., Purcell, T.F. y Ribera-Fumaz, R. (2015). The Limits to Capital in Spain: The Roots of the ‘New Normal’, *Critique: Journal of Socialist Theory*, 43 (2), 173-188. <https://doi.org/10.1080/03017605.2015.1051785>
- Coq-Huelva, D. (2013). Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain. *Antipode*, 45, (5), 1213-1231. <https://doi.org/10.1111/anti.12011>
- Díaz-Rodríguez, M.C. (2003). La vivienda en España: reflexiones sobre un desencuentro, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII, 146 (095), Barcelona. Recuperado de: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(095\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(095).htm)
- Díaz-Rodríguez, M.C., Ginés de la Nuez, C., García-Hernández, J.S. y Armas-Díaz, A. (2017). Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias. *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global*. Asociación de Geógrafos Españoles, 1025-1034.
- Fundación FOESSA (2016). *Análisis y perspectivas 2016: Expulsión Social y Recuperación Económica*. Recuperado de: http://www.foessa.es/publicaciones_compra.aspx?Id=5279&Idioma=1&Diocesis=42
- García-Herrera, L.M. (2005). Propiedad y promoción inmobiliaria en Canarias. Una aproximación. En Lavastre, Ph. y Más, R (coords.). *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*. Casa de Velázquez-Universidad Autónoma de Madrid-UMR-TELEMME (CNRS), Aix-en-Provence, Madrid, 311-328.
- García, M. (2010). The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis: *International Journal of Urban and Regional Research*, 34 (4), 967-980. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.01015.x>
- García, J.I. (2015). El análisis del impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias (España) a través de la aplicación de un sistema de información geográfica (SIG). *Cuadernos de Turismo*, (36), 219-245. <https://doi.org/10.6018/turismo.36.230971>
- Gómez, F. (2001). Entre dioses y caníbales: crónica de un festín. En Fundación César Manrique (2001). *Lanzarote: el papel de la crisis*. Teguiise, Lanzarote, 15-39.
- Gutiérrez, A. y Declòs, X. (2017). Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXI, 557. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>
- Gutiérrez, A. y Domènech, A. (2017). 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*, (67), 33-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200003>
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism. The transformation of urban governance in late capitalism: *Geografiska Annaler*, 71 B (1), 3-17.

- Harvey, D. (2004). El nuevo imperialismo: Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión: *Revista Viento Sur*, 447. Recuperado de: <http://www.herramienta.com.ar/revista-herramienta-n-27/el-nuevo-imperialismo-sobre-reajustes-espacio-temporales-y-acumulacion-medi>
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2012). *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso: London, New York.
- Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Estadística de Construcción de Edificios: Licencias Municipales de obras/Series anuales.
- Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Inversión bruta extranjera en España según tipos de operación, comunidades autónomas y trimestres. A partir de datos del Ministerio de Economía y Competitividad. Secretaría de Estado de Comercio.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadísticas de la construcción. Precio de las viviendas.
- Janoschka, M. (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y de la ciudadanía urbana. *Investigaciones geográficas. Boletín del Instituto de Geografía, UNAN*, (76), 118-132. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56921271009>
- Llano, J.C. (2017). *El Estado de la pobreza. Seguimiento del indicador de riesgo de pobreza y exclusión social en España 2008-2016*. 7º Informe. EAPN España, Madrid. Recuperado de: <http://www.eapn.es/estadodepobreza/descargas.php>
- Lefebvre, H. (1976). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Lois, R., Piñeira, M.J. y Vives-Miró, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX (539). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>
- López, I. y Rodríguez, E. (2011). The spanish Model. *New Left Review*, 69. Recuperado de: <https://newleftreview.org/II/69/isidro-lopez-emmanuel-rodriguez-the-spanish-model>
- López, P. (2014). La vivienda como bien de interés general. *Fundación 1º de Mayo, Colección Informes*, Madrid, nº 90. Recuperado de: http://www.1mayo.ccoo.es/nova/NNws_ShwNewDup?codigo=4537&cod_primaria=1171&cod_secundaria=1171#.WjJFS1WgLIU
- Méndez, R. (2015). Crisis, vulnerabilidad y nuevas desigualdades territoriales en España. *Sistema*, (239), 45-63.
- Méndez, R. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 9-31. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002>
- Méndez, R. y Prada-Trigo, J. (2014). Crisis, desempleo y vulnerabilidad en Madrid. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18, (474), 1-11. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-474.htm>
- Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71, 99-127. Recuperado de: <http://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2276>
- Ministerio de Fomento. Vivienda libre. Series anuales. Número de viviendas libres iniciadas.
- Ministerio de Fomento (2016). Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín anual 2015. Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.
- Nel.lo, O. (2008). Contra la segregación urbana y por la cohesión social: la ley de barrios de Cataluña. *Ciudades, Comunidades e Territorio*, (17), 33-46. Recuperado de: http://www.colpis.cat/files/documents/92_material.pdf
- Novoa, I. y López, P.A. (2007). El mercado de la vivienda en España: Una década prodigiosa (1995-2005). En *XX Congreso Anual de la Asociación Española de Dirección y Economía de la Empresa* (AEDEM), 1-17. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2499407>
- Obeso, I. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Eria*, (95), 327-342. Recuperado de: <https://www.unioviado.es/reunido/index.php/RCG/article/view/10513>

- Observatorio de Sostenibilidad (2015). *25 años urbanizando España*. Recuperado de: <http://www.observatoriosostenibilidad.com/documentos/NdP%20CONVOCATORIA%20URB16%20v05.pdf>
- Observatorio de sostenibilidad (2016). *Sostenibilidad en España 2016. Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas*. SOS16. Recuperado de: http://www.observatoriosostenibilidad.com/documentos/SOS16_v23_PDF_final.pdf
- Piñeira, M.J. y Trillo, J.M. (2016). El efecto de la crisis sobre los barrios vulnerables: una aproximación al contexto español a través de un estudio de caso. En *Crisis, globalización y desequilibrios sociales y territoriales en España. Aportación Española al 33 Congreso de la Unión Geográfica Internacional*, Beijing. Recuperado de: http://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2016/07/crisis_globalizacion_UGI_spa_2016_WEB.pdf
- Piñeira, M.J., González, J.M. y Lois, R. (2017). Vulnerabilidad urbana y exclusión. La fragmentación social de la ciudad postcrisis. En M. Castanyer, J. Vicente, J. Feliu y J. Martín (eds.). *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas* (pp. 75-90). Girona: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Rehner, J. y Rodríguez-Leiva, S. (2017). Inversión inmobiliaria en tiempos de auge y crisis: ¿Es la ciudad un producto minero o un derivado financiero? *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 183-210. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200010>
- Robertson, R. (2005). Glocalization: Time-Space and Homogeneity-Heterogeneity. En M. Featherstone, S. Lash y R. Robertson (eds.). *Global Modernities: from Modernism to Hypermodernism and beyond* (pp. 25-45). Londres: Sage Publications.
- Roch, F. (2015). Revolución neoliberal y “utopía” ciudadana, una batalla inaplazable. *Ciudades*, 18 (1), 49-68. Recuperado de: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/18209>
- Rodríguez, E. y López, I. (2011). Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010). *Revista de Economía Crítica*, 12, 39-63. Recuperado de: http://revistaeconomiacritica.org/sites/default/files/revistas/n12/REC12_Articulo_3_emmanuel.pdf
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Sevilla-Buitrago, A. (2015). Urbanismo, crisis y austeridad. *Ciudades*, 18 (1), 31-48. Recuperado de: <http://oa.upm.es/41007/>
- Simancas, M., García, J.I., Dorta, A. y Falero, R.A. (2011). El impacto territorial de la moratoria turística en Canarias. *Actas del XXII Congreso de Geógrafos Españoles. Urbanismo expansivo. De la utopía a la realidad*. Universidad de Alicante, 715-726. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3806043>
- Smith, N. (2010). *Uneven development: Nature, capital and the production of space*. Georgia: University of Georgia Press.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, (66), 1-12. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5257051>
- Vives-Miró, S. y Rullán, O. (2014). La apropiación de rentas del suelo en la ciudad neoliberal española. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (65), 387-408.
- Vives-Miró, S., González, J.M. y Rullán, O. (2015). Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca). *Die Erde*, 146, (2-3), 113-126. <https://doi.org/10.12854/erde-146-10>
- Vives-Miró, S., Rullán, O. y González, J.M. (2017). Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en Menorca, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXI, (553). Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/553>