

DESPOSESIÓN DE VIVIENDA Y ESPACIOS COMERCIALES EN NÚCLEOS TURÍSTICOS. ANALIZANDO LA RECONFIGURACIÓN DE LAS DINÁMICAS DESPLAZADORAS EN LOS CRISTIANOS/LAS AMÉRICAS (TENERIFE)¹

HOME DISPOSSESSION AND COMMERCIAL REAL ESTATE DISPOSSESSION IN TOURIST CONURBATIONS. ANALYZING THE RECONFIGURATION OF DISPLACEMENT DYNAMICS IN LOS CRISTIANOS/LAS AMÉRICAS (TENERIFE)

Dennis Hof

Universität Leipzig

Resumen

Este trabajo aborda la dinámica de desposesión inmobiliaria de la conurbación turística Los Cristianos/Las Américas a escala intraurbana. Para ello se comienza presentando los patrones espacio-temporales de las desposesiones del período 2001-2015 a partir de la explotación de la base de datos ATLANTE del Consejo General del Poder Judicial. En concreto, se analizan las ejecuciones hipotecarias y los desahucios por impago de alquiler, tanto de espacios residenciales como de locales comerciales; para luego profundizar, mediante cuestionarios, en las experiencias de desposesión de la población residente y sus condiciones de vivienda e ingresos.

Los datos obtenidos muestran, de un lado, que las ejecuciones hipotecarias y las desposesiones de los espacios residenciales son característicos de los primeros años de la crisis, aunque su incidencia espacial varía en el ámbito analizado. De otro, el aumento de los desahucios por impago de alquiler a partir de 2014 apunta a una reconfiguración de las dinámicas de desposesión. Esta tendencia sugiere como causa la acumulación de alquileres a corto plazo en el sur de la isla, tal como reflejan las experiencias de las personas encuestadas. No obstante, a diferencia de otros contextos no se detectan formas de protesta contra estas formas de desposesión.

Palabras clave: desposesión, alquiler vacacional, financiarización, Canarias.

¹ El presente trabajo ha sido posible gracias a los proyectos de investigación del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. Agencia estatal de investigación: El conflicto urbano en los espacios de reproducción. La vivienda como escenario de conflictividad social (RTI2018-094142-B-C22); del Ministerio de Economía y Competitividad. Agencia estatal de investigación, y Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER): Crisis y vulnerabilidad social en ciudades insulares españolas; así como el proyecto financiado por el programa de investigación e innovación de la Unión Europea Horizonte 2020 con la referencia Marie Skłodowska-Curie número 873082 (CONTESTED_TERRITORIES).

Abstract

This paper addresses the dynamics of dispossession of housing in the tourist conurbation of Los Cristianos/Las Américas on an intra-urban scale. We begin by presenting the spatial-temporal patterns of dispossessions for the period 2001-2015, using the ATLANTE database of the General Council of the Judiciary. Specifically, foreclosures and evictions due to non-payment of rent, both for residential and commercial spaces, are analyzed. Then, through questionnaires, we delve deeper into the experiences of dispossession of the resident population and their housing and income conditions.

The data obtained shows, on the one hand, that mortgage foreclosures and dispossessions of residential spaces characterize the initial years subsequent to the crisis, although their spatial incidence varies in the area analysed. On the other hand, the increase in evictions for non-payment of rent from 2014 points to a reconfiguration of the dynamics of dispossession. This trend points to the accumulation of short-term rents in the south of the island, as reflected in the experiences of the interviewees. However, unlike other contexts, no forms of protest against these forms of dispossession do emerge up to now.

Keywords: real estate dispossession, short-term rentals, financialization, Canary Islands.

1. INTRODUCCIÓN

Más de una década después del estallido de la crisis financiera mundial, la inseguridad material y las condiciones laborales precarias siguen determinando la vida cotidiana de muchas personas en España (García-Lamarca y Kaika 2016; Schwaller 2019). Lejos de haberse contraído, en los últimos años se ha puesto de manifiesto que continúan las tendencias generadoras de crisis, basadas en un sector inmobiliario orientado a la maximización de los beneficios especulativos. Lo que ha ocurrido es que estas estrategias se han trasladado al sector del alquiler, donde se están promoviendo nuevas dinámicas de desplazamiento y desposesión que, aparte de las grandes ciudades, vuelven a afectar principalmente a las regiones turísticas insulares y mediterráneas (González-Pérez et al. 2020; Parreño-Castellano et al. 2018a).

Esta tendencia se inició con la promoción política de la vivienda en propiedad y la acumulación de capital inmobiliario durante la dictadura de Franco (Di Feliciano y Aalbers 2018). La base del crecimiento económico ha sido el alto volumen de construcción y el aumento de los precios de los bienes inmuebles, que ha sido impulsado por la inversión extranjera en el sector turístico desde la entrada de España en la UE (Marisol 2010). Al mismo tiempo, la deuda privada se estaba expandiendo ampliamente, en especial a través de la concesión de hipotecas ilegales a hogares de bajos ingresos (Sabaté

2018). Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, las actividades de construcción se paralizaron, el desempleo alcanzó niveles récord y en 2014, 570.000 hogares habían perdido sus viviendas por ejecuciones hipotecarias —especialmente en el Mediterráneo, las Islas Canarias y las Baleares, es decir, algunos de los puntos de brutal acumulación durante los años de auge (Cano Fuentes et al. 2013; Padberg y Schraven 2015).

De un lado, durante la reestructuración bancaria, las propiedades ejecutadas fueron gestionadas por la SAREB antes de ser revendidas a precios de descuento a fondos de capital privado como Blackstone o Cerberus. En forma de SOCIMIS, estos inversionistas transnacionales últimamente actúan cada vez más controlando los precios en el sector del alquiler. De otro, en las regiones turísticas, el mercado local de inquilinos compite de forma creciente con los alquileres de corto plazo/vacacionales, que son más rentables. Esto crea considerables barreras de entrada para los inquilinos de bajos ingresos y los comerciantes que, al haber perdido sus hipotecas y sus empleos, dependen más que nunca de un espacio de vida y trabajo asequible en el sector del alquiler. No es sorprendente, por tanto, que el número de desahucios y desplazamientos relacionados con el alquiler esté aumentando. De este modo, a pesar de la aparente recuperación económica, está surgiendo una nueva crisis de la vivienda, favorecida por las administraciones (Janoschka et al. 2020; Parreño-Castellano et al. 2018a; Vives-Miró 2018). Es más, contrariamente a lo que se sugiere por la caída de los alquileres y el abandono de los alquileres a corto plazo como resultado de la pandemia del COVID-19 (Bayona 2020), es muy probable que la precariedad de la vivienda se agudice aún más en los próximos años (Harvey 2020). Por ejemplo, a pesar de las moratorias de alquiler que se han acordado, muchas personas ya han sido expulsadas de sus hogares tras haber perdido su empleo y ante la ausencia de medidas sociales durante la pandemia (Carretero 2020), mientras que los fondos buitres como Blackstone y Lazona están aprovechando una vez más la crisis para provocar desahucios y subidas de alquiler (Torreblanca 2020b, 2020a).

No debe sorprender que, bajo estas circunstancias, en el último decenio se haya establecido en España un amplio campo de investigación sobre la geografía de la desposesión de la vivienda. Esto comenzó con estudios a gran escala, que analizaron la distribución socio-espacial de las ejecuciones hipotecarias y las razones del estallido de la burbuja inmobiliaria en el país basándose en los distritos judiciales (Obeso Muñiz 2014; Valle 2017). En trabajos posteriores, el nivel intraurbano surgió gradualmente como un campo central de investigación de las desigualdades urbanas. Destacan los estudios de Cataluña, las Islas Baleares, las Islas Canarias, Madrid y Valencia. Junto a la distribución intraurbana, también se abordan las nuevas entidades propietarias de las viviendas previamente desahuciadas y la correlación espacial con los indicadores socioeconómicos o los alquileres a corto plazo (García-Hernández et al. 2018; González-Pérez et al. 2020; Janoschka et al. 2020; Ji-

ménez Barrado y Martín Sánchez 2016; Parreño-Castellano et al. 2018a; Vives-Miró et al. 2015; Vives-Miró y Rullan 2017). A pesar de la crisis social generada por el elevado número de personas desplazadas en los últimos años, el acceso a los datos oficiales a nivel inframunicipal sigue siendo difícil. Es más, los datos existentes, ofrecidos por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), suelen ser deficientes en la medida en que no informan del número de personas afectadas, ni diferencian con mayor precisión entre los bienes desahuciados, por ejemplo, entre los bienes residenciales y comerciales. A ello hay que añadir que los desalojos ordenados judicialmente que se registran en estos datos son, sin duda, sólo la punta del iceberg, ya que los procesos de desplazamiento suelen ir acompañados de acuerdos extrajudiciales, (semi)voluntarios y más neutros en cuanto a costes, lo que dificulta su recopilación (Parreño-Castellano et al. 2018a: 6).

Siguiendo estos trabajos, en esta comunicación se realiza un análisis intraurbano de la distribución temporal y espacial de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios por impago de alquiler para el período 2001-2015 en la aglomeración de Los Cristianos/Las Américas (LC/LA) en el sur de Tenerife. Como se ha mencionado anteriormente, ya existen trabajos sobre la desposesión en las Islas Canarias, pero —con la excepción de Las Palmas de Gran Canaria— estos trabajos se han centrado hasta ahora en el fenómeno principalmente a nivel regional (Díaz-Rodríguez et al. 2017; García-Hernández et al. 2018; Parreño-Castellano et al. 2018a). Dado que en esos estudios ya se ha señalado que los distritos turísticos se ven particularmente afectados y que los alquileres a corto plazo/vacacionales abundan de forma especial en los destinos turísticos, la selección de LC/LA como zona de estudio es relevante para reconstruir la reconfiguración de las dinámicas de desposesión en un contexto determinado. Mediante la base de datos ATLANTE del CGPJ, se puede obtener una visión diferenciada de la propiedad residencial y comercial, lo que permite también sacar conclusiones sobre el impacto en los espacios de trabajo. Este estudio va más allá de las desposesiones meramente judiciales, a través de la evaluación complementaria de cuestionarios realizados *in situ* en 2018. Ello permite sacar conclusiones sobre las experiencias de expropiación de los afectados y las sitúa en el contexto de sus circunstancias socioeconómicas y la aparición de alquileres a corto plazo/vacacionales.

Este trabajo se estructura de la siguiente manera. En el próximo epígrafe se desarrollará el enfoque teórico, poniendo el foco en los procesos de desposesión y financiarización, como procesos que han centrado la investigación crítica sobre la vivienda de las últimas décadas. A continuación, se presenta el material empírico y el enfoque metodológico, en concreto se explica cómo se analiza de la base de datos y cuáles son los elementos del cuestionario. Seguidamente se realiza una introducción contextual al área de estudio, incidiendo sobre la génesis del sur de Tenerife, impulsada por la inversión extranjera y orientado al turismo. Otro epígrafe explora la distribución tem-

poral-espacial de las expropiaciones y las experiencias de expropiación de los afectados en el área de estudio. Por último, se resumen los resultados teniendo en cuenta sus referentes teóricos, antes de que la contribución concluya con una breve reflexión sobre las posibilidades y los límites de la regulación política y las prácticas insurgentes, así como la necesidad de una investigación con un compromiso crítico.

2. FINANCIARIZACIÓN Y DESPOSESIÓN DE LA VIVIENDA

La cuestión de la vivienda resurge en los últimos años y está cobrando su importancia como una nueva cuestión social (Unterzeichnenden 2018), en algunos lugares incluso como un aspecto relacionado con la ecología y la sostenibilidad (Vollmer y Michel 2020). En este contexto, varios estudios de geografía urbana crítica ya han señalado una intensificación de la crisis de la vivienda a escala mundial, que va acompañada cada vez más de barreras al acceso a la vivienda en forma de cargas cada vez más elevadas para su alquiler o propiedad, reducción del parque de vivienda social, pero también de desplazamientos y desposesiones (Fields y Hodkinson 2018; Madden y Marcuse 2016; Soederberg 2018; Wetzstein 2017). El desplazamiento y la desposesión de la vivienda se consideran elementos esenciales del cercamiento (*enclosure*) de las esferas públicas y urbanas en los últimos decenios de la reestructuración neoliberal (Hodkinson 2012). La vivienda ha estado y sigue estando cercado principalmente por la creciente financiarización del sector inmobiliario, ya sea a través de valores hipotecarios y la deuda hipotecaria privada o el aumento de las viviendas privadas de alquiler como activos financieros en manos de las empresas transnacionales (Aalbers 2019a; Heeg 2013). A raíz de la crisis financiera mundial, las dinámicas de desplazamiento y desposesión afectaron sobremanera el ámbito de la propiedad de la vivienda, especialmente en las sociedades de propietarios, como los Estados Unidos o España (Aalbers 2009; Martin 2011). Sin embargo, tras la correspondiente disminución de las tasas de propiedad de viviendas sobrevenida tras el crash financiero de 2008, han afectado principalmente a las viviendas en alquiler: Los inversores mundiales están acumulando más participaciones en el sector de los alquileres en forma de Real Estate Investment Trusts, que son equivalentes de los SOCIMIS en España. Entre otras cosas, adquieren viviendas sociales (re)mercantilizadas, pero también se hacen con propiedades previamente desahuciadas que les ofrece una elevada rentabilidad (Beswick et al. 2016; Wijburg et al. 2018). De esta manera, aparecen cada vez más actores privados que determinan los precios y con ello promueven procesos de desplazamiento (August y Walks 2018). En especial, con la aparición de plataformas de alquiler a corto plazo por Internet como Airbnb, estas dinámicas están adquiriendo una nueva dimensión en los barrios afectados por el turismo disruptivo (Aalbers 2019b). Airbnb ofrece a los agentes profesionales oportunidades de

inversión más flexibles para comprar o alquilar, ya que a diferencia de las viviendas con un alquiler a largo plazo, las ofrecidas en alquiler a corto plazo pueden ser revendidas en cualquier momento (Montezuma y McGarrigle 2019). Como resultado de esta financialización del sector del alquiler impulsada por Airbnb, los propietarios y arrendadores locales están siendo reemplazados por inversores corporativos globalmente activos cuyo grupo destinatario son los turistas más pudientes en lugar de los inquilinos de bajos ingresos. Como resultado, la composición social de los barrios está cambiando gradualmente, mientras que los inquilinos que resisten están siendo sometidos a medidas más violentas de desplazamiento en forma de intimidación deliberada como obras de renovación selectivas (Cocola-Gant y Gago 2019). Desde la perspectiva de los afectados, el desplazamiento y la desposesión no sólo significa la pérdida de espacio para vivir o trabajar, sino que también va acompañado de una ruptura con las relaciones y los vínculos cotidianos (Blomley 2008).

En el contexto actual de la caída de los alquileres y del desplome del alquiler vacacional relacionado con la pandemia (Bayona 2020), la tensa situación de los mercados inmobiliarios se ha calmado temporalmente, lo que también debería aliviar la presión del desplazamiento. Sin embargo, los informes iniciales indican que los inversores mundiales de la vivienda como Blackstone continuarán expandiendo sus actividades de inversión en los próximos años, lo que supone una concentración aún mayor del poder empresarial y otro refuerzo de la financialización de la vivienda (Elorduy 2020; Lee 2020).

Esta estrecha interacción entre la financiarización de la vivienda y la desposesión a escala mundial se trata de un proceso que afecta de la misma manera a todas las regiones y ciudades. Inevitablemente, existen estrechas interrelaciones entre los sectores financiero e inmobiliario mundiales, las desigualdades urbanas y las experiencias locales de desposesión y desplazamiento. Ahora bien, una visión contrastada de las políticas y realidades de vivienda de cada país revela diferencias regionales y locales en la lógica de los efectos y las experiencias (*variegation*) (Aalbers 2017; Janoschka et al. 2020; Sokol 2017). Es necesario examinarlos para comprender mejor el panorama general en el contexto de los estudios de casos regionales en sus respectivos contextos e interrelaciones. Por este motivo, en la siguiente sección se presenta la región de estudio y se destacan sus características especiales en el contexto del desarrollo inmobiliario español. Pero antes de ello, se expondrá brevemente el procedimiento metodológico.

3. MATERIAL Y METODOLOGÍA

Como ya se ha mencionado, los datos y estadísticas oficiales sobre la desposesión en España están limitados al nivel regional de los distritos judiciales y no permiten diferenciar entre vivienda y comercio. La base de datos inédita

ATLANTE (CGPJ), es una excepción. En ella se enumeran todas las ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de alquiler a nivel intraurbano en las Islas Canarias que han terminado en procedimientos judiciales para el período 2001-2015. Además, los comentarios que contiene sobre las propiedades, apartamentos y negocios permiten realizar un análisis diferenciado de los casos. El enfoque metodológico se basa en estos datos. En un primer paso, se trata de elaborar la distribución temporal y espacial de las desposesiones a nivel intraurbano en LC/LA —divididas en cada caso en ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de alquiler, así como desposesiones residenciales y comerciales. Para la preparación del material, se delimitaron inicialmente las 1.695 entradas de la base de datos relativas al distrito de Arona, en el sur de Tenerife. Tras una cuidadosa depuración de los datos, quedaron 1.414, de las cuales 393 procedimientos de desposesión relativos al área de estudio de LC/LA fueron georreferenciados. Los Cristianos y Playa de Las Américas representan unidades administrativas diferentes, pero debido a su morfología urbana pueden considerarse como una aglomeración compacta. El procesado cartográfico del material se basa en la utilización de un sistema de información geográfica (SIG) con el fin de descubrir las desigualdades socio-espaciales. En este sentido, las posibilidades técnicas de los SIG se consideran un medio para enriquecer la investigación crítica (Harvey et al. 2005; O'Sullivan 2006; Thatcher et al. 2016). En un segundo paso, partiendo del análisis temporal-espacial, se consideran los desarrollos más recientes en el mercado inmobiliario y las experiencias de desposesión cotidianas (Hodkinson y Essen 2015). Según los principios del SIG cualitativo, se considera que la combinación con métodos cualitativos como las encuestas exploratorias no representativas es útil para contextualizar la información cuantitativa del SIG, basada en datos, mediante la reconstrucción de procesos más cotidianos (Bittner y Michel 2018; Knigge y Cope 2009). En agosto de 2018, se realizaron 50 entrevistas estandarizadas *in situ* con este fin. El muestreo se llevó a cabo de manera no aleatoria en torno a los «zonas calientes» de desposesión espacial previamente identificados. En el cuestionario se interroga, de un lado, sobre el conocimiento de la expulsión involuntaria de hogares y negocios y así se exploran los procedimientos judiciales de expropiación. De otro lado, se pregunta por las condiciones de vivienda y empleo, así como las cargas del coste de la vivienda, a fin de ilustrar las experiencias de desposesión también en el contexto de la evolución actual del mercado de la vivienda. Esto también se basa en el conocimiento de la polarización social en torno a la génesis del régimen de acumulación de turismo, tal como se explica en la siguiente sección.

4. AUGE INMOBILIARIO EN EL SUR DE TENERIFE

El sur de Tenerife, con su zona turística Los Cristianos/Las Américas, es un ejemplo que ilustra bien el crecimiento inmobiliario orientado al turismo durante los años de auge en España (López y Rodríguez 2011). Para situar mejor en su contexto las dimensiones regionales de la desposesión y el desplazamiento, es importante comprender la génesis del régimen de acumulación basado en el turismo y los bienes inmuebles en la región.

Las Islas Canarias fueron un pilar importante del crecimiento inmobiliario español. Durante los años de auge, el aumento del volumen de construcción y de los precios de las propiedades aquí superó claramente la dinámica a nivel nacional (García-Hernández et al. 2018: 27). Esto se basó esencialmente en una reorganización territorial del archipiélago mediante la promoción política de nuevos regímenes de acumulación turística desde los años de 1960, especialmente en el sur de Tenerife. Después de que en los años 1950 esta zona árida se hubiese modernizado mediante la introducción de sistemas de riego, se produjo un cambio gradual de la utilización de las tierras agrícolas hacia una utilización de las tierras costeras más rentables y orientadas al turismo. Para ello, los propietarios locales cooperaron en gran medida con las administraciones municipales, que promovieron políticamente la litoralización y la aseguraron legalmente mediante planes especiales. En particular, el Plan Insular de Tenerife (1969), encargado al servicio de planificación Doxiadis Ibérica, constituyó un hito para las décadas siguientes. Entonces se iniciaron casi todos los grandes proyectos de infraestructura del sur de Tenerife (Autopista del Sur, Aeropuerto Reina Sofía) y se consideró la bahía de Los Cristianos, en el distrito de Arona, como el futuro centro turístico de la isla. Tan sólo en 1980, se habían desarrollado 2.967 hectáreas de tierra para el turismo, de las cuales 1.099 hectáreas se correspondían con el término municipal de Arona. Sin embargo, en general, sólo tuvieron éxito los proyectos turísticos e inmobiliarios en los que colaboraron propietarios canarios con inversores peninsulares o extranjeros. Cabe destacar la colaboración entre Antonio Domínguez Alfonso y el empresario catalán Rafael Puig Lluvina en la ejecución del proyecto de 281 hectáreas Playa de Las Américas Fase III, que a partir de la década de los ochenta pretendía vincular morfológicamente a Los Cristianos con la Fase I y la Fase II ya finalizada. Como resultado, esta alianza de planificación urbana, grandes terratenientes e inversores extranjeros logró dar al régimen de acumulación de una región anteriormente agrícola, una orientación fundamentalmente nueva en menos de tres decenios. En el proceso, LC/LA se convirtió en el epicentro turístico de Tenerife y hoy en día determina la orientación económica y espacial de la isla junto a la región metropolitana de Santa Cruz/La Laguna (Martín Martín 2005, 2000).

En los años de auge de la década de 1990, la entrada de España en la Unión Europea provocó una mayor intensificación de las inversiones inmobiliarias,

con la participación de capital alemán en particular en nuevos proyectos turísticos. Desde entonces, el desarrollo inmobiliario ha incluido también el resto de la región insular, especialmente los asentamientos periféricos de los residentes locales (Martín Martín 1999). A pesar de todo ello, no es evidente que los habitantes locales y los migrantes no comunitarios que trabajan en los sectores del turismo y la construcción hayan participado en los beneficios del crecimiento inmobiliario. Por el contrario, los trabajos, en su mayoría de baja calificación, en estos sectores eran muy precarios y se caracterizaban por el empleo temporal sin contratos fijos y con bajos ingresos (Delgado Acosta y Díaz-Rodríguez 2010). Además, las prestaciones sociales en las Islas Canarias, incluso para los estándares nacionales, eran débiles y faltaban políticas de vivienda social, lo que significaba que la contratación de una hipoteca en riesgo era a menudo la única manera de acceder a la vivienda (Díaz-Rodríguez et al. 2017: 1028; García-Hernández et al. 2018: 28). En este sentido, la deuda hipotecaria privada estaba muy arraigada en la vida cotidiana de la población (García-Lamarca y Kaika 2016) y promovía aún más la polarización social.

El estallido de la burbuja inmobiliaria agravó entonces las precariedades y vulnerabilidades estructurales que ya existían: El volumen de construcción se estancó de 28.798 proyectos de construcción recién iniciados en 2006 a sólo 394 en 2014, al tiempo que se produjo un desempleo y una insolvencia generalizada (García-Hernández et al. 2018: 29). A nivel nacional, las sucesivas olas de desposesión impactaron sobre todo al tejido social del archipiélago canario (Colau y Alemany 2013: 6). A nivel intrarregional, las islas turísticas de Fuerteventura, Lanzarote y las regiones turísticas del sur de Gran Canaria y Tenerife se vieron particularmente afectadas (Díaz-Rodríguez et al. 2017). Una primera idea del alcance de estos acontecimientos en el sur de Tenerife es posible si se consideran las variaciones de la población en Arona —en ausencia de indicadores relacionados con la propiedad a nivel inframunicipal (ver Tabla 1). El crecimiento demográfico pronunciado hasta 2008 puede interpretarse como una expresión del inmenso crecimiento inmobiliario durante los años de auge, mientras que las tendencias decrecientes y en parte negativas a partir de 2008 —sobre todo en las ciudades costeras de Costa del Silencio y Los Cristianos— indican pérdidas de viviendas relacionadas con la crisis.

Tabla 1. Porcentaje de crecimiento de población en Arona (2001-2015)

Unidad poblacional	2000-2008	2008-2017	2000-2017
ARONA (Municipio)	97.58	3.99	105.46
ARONA	29.52	-5.08	22.93
BUZANADA	85.99	9.94	104.48
CABO BLANCO	49.80	10.41	65.39
LA CAMELLA	60.52	11.32	78.70
LOS CRISTIANOS	85.10	-9.03	68.38
CHO	262.62	32.69	381.17
EL FRAILE	90.52	20.47	129.52
LAS GALLETAS	118.76	5.67	131.16
GUAZA	133.88	12.24	162.50
COSTA DEL SILENCIO	242.59	-12.39	200.14
CHAYOFA	167.53	0.40	168.60
PALM-MAR	533.89	91.15	1111.67
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	91.09	1.32	93.60
VALLE DE SAN LORENZO	71.39	3.76	77.84
GUARGACHO	127.13	1.68	130.94

Fuente: INE. Nomenclátor. Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.
Elaboración propia

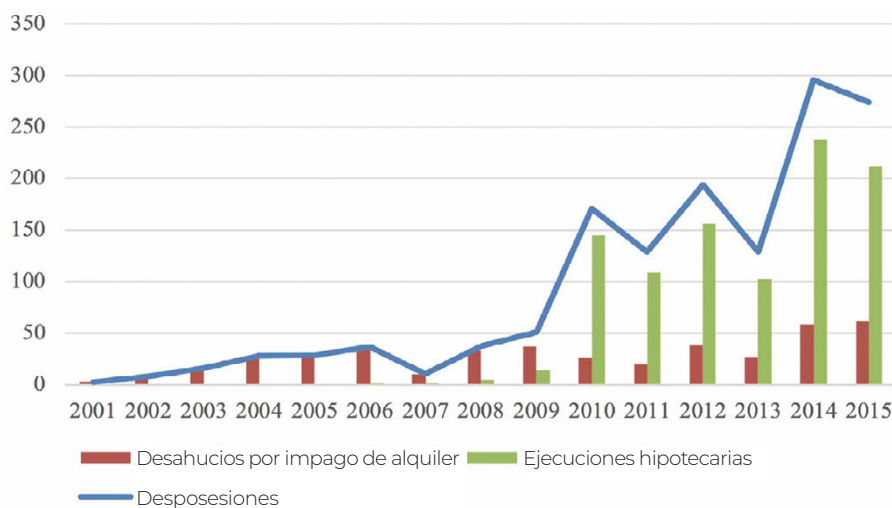
Contrariamente a la creencia generalizada de que el sector inmobiliario se ha recuperado en los últimos años, las personas de bajos ingresos siguen teniendo dificultades para establecerse en el mercado de la vivienda (Parreño-Castellano et al. 2018a). Por un lado, ahora dependen más que nunca del sector del alquiler debido a las condiciones más estrictas para obtener un préstamo hipotecario. Por otra parte, la penetración en el mercado de inquilinos de los fondos de inversión mundiales y de los alquileres a corto plazo/vacacionales también provoca importantes aumentos de los alquileres en las Islas Canarias. En Las Palmas de Gran Canaria, los desalojos de inquilinos se observan de forma creciente en este contexto desde 2014 (ibid.). En cuanto a Tenerife, todavía no hay estudios detallados de esta situación. Sin embargo, la fuerte acumulación de ofertas de Airbnb en manos de unos pocos anfitriones profesionales en los distritos turísticos de Arona y Adeje indica que la reciente dinámica de desplazamiento afecta de nuevo al sur de la isla (Sán-

chez et al. 2018). Particularmente en Los Cristianos, esta oferta parecen concentrarse más alejada de los complejos hoteleros, es decir, en las zonas residenciales (Delgado González y Stylus Pyzh 2018: 24). Esto se examinará ahora con más detalle en la parte más empírica de este trabajo.

5. DESPOSESIÓN Y DESPLAZAMIENTO EN LOS CRISTIANOS/LAS AMÉRICAS

Después de explicar los contextos teóricos y regionales, se llevará a cabo un análisis de casos de estudio de las dinámicas de desposesión y desplazamiento en LC/LA en dos etapas. Inicialmente se presentará la distribución temporal-espacial de las desposesiones ordenadas judicialmente en el centro de las ciudades. Luego, con miras a los acontecimientos recientes, se examinarán las experiencias más cotidianas de desposesión y desplazamiento en el contexto de un mercado de alquileres a corto plazo/vacacionales que incrementa los precios.

Figura 1. Evolución temporal de las desposesiones en Arona (2001-2015)



Fuente: Base de datos ATLANTE. Elaboración propia

5.1. TEMPORALIDADES Y ESPACIALIDADES DE LA DESPOSESIÓN

En la Figura 1 se presenta un panorama general de las temporalidades de la desposesión: al igual que las tendencias a nivel nacional, la mayoría de las desposesiones en Arona se producen después del estallido de la crisis inmobiliaria y se caracterizan por la aparición de ejecuciones hipotecarias, que

prácticamente no existían durante los años de auge. Sin embargo, en los dos últimos años del período se observa un ligero aumento de los desahucios por impago de alquiler. La Tabla 2 matiza nuevamente estas tendencias a nivel inframunicipal: las ejecuciones hipotecarias también dominan en casi todas las unidades de población, pero en Los Cristianos y Playa de Las Américas se verifica la mayor cantidad de desahucios. Además, este núcleo también concentra el número más elevado de desposesiones: 393 o el 27.8% de todas las registradas. Asimismo, si se analiza el número de desposesiones con respecto a la población, se muestra que las tasas de desposesión son más elevadas en Playa de Las Américas (23.7%), junto a los asentamientos periféricos de Guaza (29.68%) y Guargacho (37%). Por consiguiente, esta aglomeración urbana merece una consideración especial, tanto en lo que respecta a la cantidad de desposesiones, como en la medida en que afecta a la población.

Tabla 2. Desposesiones en Arona separados por desahucios por impago de alquiler y ejecuciones hipotecarias (2001-2015)

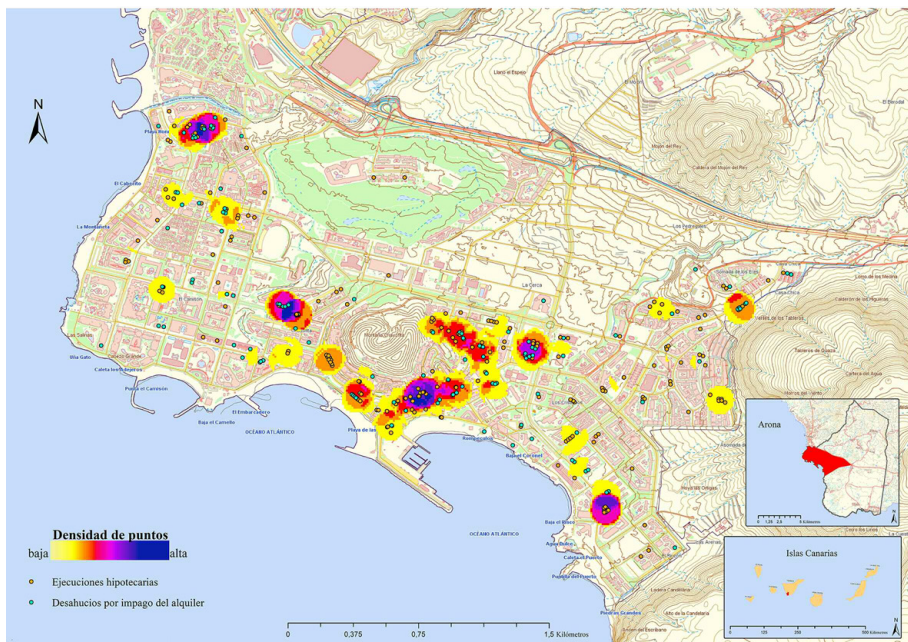
Unidad poblacional	Desposesiones	Alquiler (%)	Hipoteca (%)
ARONA (Municipio)	1414	30.55	69.45
ARONA	34	11.76	88.24
BUZANADA	50	22.00	78.00
CABO BLANCO	100	17.00	83.00
LA CAMELLA	69	17.39	82.61
LOS CRISTIANOS	272	40.07	59.93
CHO	55	29.09	70.91
EL FRAILE	121	33.88	66.12
LAS GALLETAS	79	32.91	67.09
GUAZA	59	27.12	72.88
COSTA DEL SILENCIO	182	27.47	72.53
CHAYOFA	34	26.47	73.53
PALM-MAR	28	25.00	75.00
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	121	52.07	47.93
VALLE DE SAN LORENZO	136	19.12	80.88
GUARGACHO	74	33.78	66.22

Fuente: Base de datos ATLANTE (CGPJ). Elaboración propia

De hecho, la trayectoria temporal en LC/LA ya presenta peculiaridades que la distinguen de otras entidades a nivel municipal. Aunque las ejecuciones de hipotecas también dominan en los años posteriores a la crisis (49 casos registrados sólo en 2014) y sobre el total (56.23%), los desahucios desempeñan un papel más relevante en la comparación inframunicipal. Ya en los años anteriores a la crisis, 2001-2007, los desahucios representaban por sí solos el 15.01% del total de las desposesiones en el campo de estudio; a nivel municipal la cifra es del 9.33%. Esto deja claro que las condiciones de vivienda inestables e inseguras en el sector del alquiler ya desempeñaban un papel importante en los años anteriores a la crisis (Pareja Eastaway y Varo 2002). A su vez, el continuo aumento del número de desahucios a partir de 2010 indica que en los últimos años la dinámica de desplazamiento y desposesión se ha trasladado cada vez más hacia el sector de los alquileres (Parreño-Castellano et al. 2018a).

Ahora bien, es evidente que no todo el espacio urbano se ve igualmente afectado por estas dinámicas. Si se consideran las entidades costeras de Arona en particular, se constata que están experimentando tendencias demográficas negativas desde 2008. En concreto, un análisis de las secciones censales situadas en LC/LA mostró que los lugares centrales en torno a los paseos marítimos y la Montaña Chayofita en particular están experimentando las mayores pérdidas de población a partir de 2008. Tal como muestra un análisis de densidad de puntos de todas las desposesiones georreferenciadas, esto también refleja los patrones espaciales dominantes de las pérdidas de viviendas intraurbanas (véase la Figura 2). La mayor densidad de desposesiones puede observarse en el casco histórico de Los Cristianos —en concordancia con estudios de otros entornos turísticos como Menorca (Vives-Miró et al. 2017) se trata esencialmente de ejecuciones hipotecarias. Si bien, éstas dominan en general en el ámbito de Playa de Las Américas (52.07% de todos los desalojos), salvo la urbanización El Camisón donde están mucho más dispersos, lo que probablemente se debe a la morfología extensa de esta parte de la ciudad planificada. También hay que destacar el Edificio Edén, al nordeste del centro de Los Cristianos. Allí se encuentra una agencia de empleo temporal y la agencia municipal de empleo, por lo que el edificio funciona como un referente para la población local que trabaja en las industrias locales del turismo y los servicios, que por lo tanto parecen estar particularmente afectadas.

Figura 2. Densidad de desposiciones en Los Cristianos/Las Américas (2001-2015)



**Fuente: Base de datos ATLANTE (CGPJ). Elaboración propia.
Mapa topográfico Integrado GRAFCAN 2014**

Como ya se ha mencionado, una característica singular del conjunto de datos es que permite diferenciar entre propiedades residenciales y comerciales (tiendas, restaurantes, oficinas): 70 de las 393 expropiaciones localizadas pueden asignarse a negocios, que se concentran principalmente en los centros comerciales de la Playa de Las Américas; las estribaciones noroccidentales de la ciudad muestran la mayor acumulación. Por lo tanto, hay que señalar que la crisis inmobiliaria no sólo ha dificultado el acceso a la vivienda, sino también al espacio de trabajo.

5.2. EXPERIENCIAS VIVIDAS DE DESPOSESIÓN Y DESPLAZAMIENTO

Mediante el análisis intraurbano de las pautas de desposesión temporal-espacial, ya se ha puesto de relieve que las desposiciones relacionadas con los alquileres están aumentando en los últimos años y que los negocios se ven también afectados por la desposesión. El análisis de los cuestionarios realizados *in situ* en 2018 ilustrará aún más las actuales tendencias en el espacio vital y laboral.

Las personas entrevistadas son principalmente asalariadas o autónomas entre 18 y 50 años con un nivel educativo relativamente alto. Algunos estudios ya han dejado claro que la sobrecualificación en el sector turístico es elevada, es decir, que las ofertas de empleo y las oportunidades de obtener ingresos no tienen por qué armonizar necesariamente con las cualificaciones obtenidas (Delgado Acosta y Díaz-Rodríguez 2010; Lillo-Bañuls y Casado-Díaz 2012). Además, buena parte de las personas entrevistadas proceden de otros países (sobre todo de Suramérica y de la UE), por lo que no es sorprendente que el 65% no resida en la aglomeración más de cuatro años. Por consiguiente, las experiencias de desposesión reconstruidas aquí reflejan en gran medida los años más recientes.

Resulta que la gran proporción de los encuestados vive ahora en alquiler, y que las hipotecas desempeñan un papel menor. Por lo tanto, no es sorprendente que los aumentos de los alquileres se consideren la principal razón para tener que abandonar el espacio de vida o de trabajo de forma involuntaria. A ello hay que añadir el menor poder adquisitivo de los clientes como consecuencia de la crisis, especialmente para los comerciantes, lo que llevó al abandono de sus negocios. Las pérdidas de empleo y las deudas hipotecarias, en cambio, han perdido su relevancia. Esto también fue confirmado por un agente inmobiliario encuestado, que declaró que los aumentos de los alquileres desde 2015 han desempeñado el papel dominante en el desplazamiento, especialmente con la aparición de plataformas de alquiler a corto plazo como Airbnb. En otras palabras, antes de la financiarización del sector del alquiler (Vives-Miró 2018) se están generando nuevas dinámicas de desposesión.

Las experiencias de desposesión mencionadas se relacionaron en su mayoría con Los Cristianos y Playa de Las Américas, y en parte también con Tenerife y Lanzarote, es decir, con los contextos locales y regionales. Sin embargo, pocas de las personas entrevistadas recuerdan el paradero de quienes fueron expulsadas (puesto que ellas mismas no se vieron afectadas), lo que ilustra que la expropiación suele ir acompañada del corte de las relaciones y los vínculos cotidianos (Blomley 2008). En declaraciones más generales se señaló que la mayoría de los migrantes afectados habían regresado a sus países de origen, mientras que muchos residentes afectados se vieron obligados a vivir con otros miembros de su familia.

Dado que la mayoría de las entrevistas se realizaron con comerciantes, dos tercios de las experiencias de desposesión se refieren a espacios de trabajo. Los negocios que fueron abandonados involuntariamente eran bares y restaurantes locales orientados al turismo, así como tiendas de ropa y decoración. Hoy en día muchas de estas tiendas están vacías, pero la mayoría son administradas por nuevos propietarios, para los cuales algunos de los antiguos comerciantes entrevistados trabajan ahora como asalariados.

Con todo, los niveles de ingresos actuales de los encuestados revelan una elevada carga de alquileres e hipotecas en este contexto: Del 80% de los encues-

tados que viven con alquiler o hipoteca, el 47.5% tiene que gastar más del 40% de sus ingresos mensuales en gastos de la vivienda. Estas cifras superan claramente el límite superior del 30% que a menudo se cita en el debate sobre la vivienda asequible (Woetzel et al. 2014). Además, existe una estrecha correlación entre la carga del coste de la vivienda y las experiencias de desposesión: Los que tienen que pagar altos costes de vivienda tienden a saber más sobre la desposesión y viceversa. En este sentido, la desposesión y el desplazamiento se desarrollan especialmente en la vida cotidiana de los grupos de bajos ingresos. Más de diez años tras el comienzo de la crisis inmobiliaria, la inseguridad de la vivienda sigue estando a la orden del día en LC/LA.

6. CONCLUSIONES

Las interdependencias de la financiarización de la vivienda y la desposesión que se observan a nivel mundial también se hacen notar en las Islas Canarias. El estudio de caso presentado aquí deja claro que la desposesión y el desplazamiento repercuten cada vez más en el sector del alquiler. Al mismo tiempo se puede mostrar los aspectos locales y regionales de estas lógicas «variegated» (Aalbers 2017). En España, la inseguridad en materia de vivienda es también el resultado de una práctica políticamente cuestionable que durante décadas ha permitido la especulación inmobiliaria, los préstamos hipotecarios ilegales e incluso la creación de los REIT sin introducir ninguna medida significativa para promover la vivienda asequible (Janoschka et al. 2020). En las Islas Canarias, esto está estrechamente vinculado a la génesis de los regímenes de acumulación turística, que se apoyaron en una alianza de propietarios locales, inversores extranjeros y administraciones regionales, con lo que se precarizaron las condiciones de trabajo y de vivienda, lo que sentó las bases para los efectos socialmente devastadores de la crisis inmobiliaria.

Utilizando el ejemplo de LC/LA, es posible entender cómo esta reconfiguración de la dinámica de desplazamiento y desposesión tiene lugar a nivel intraurbano. La mayoría de las desposesiones registradas se caracterizan por las ejecuciones hipotecarias y conciernen esencialmente al centro de la ciudad de Los Cristianos. Al mismo tiempo, es evidente que el espacio de trabajo también se ve afectado y que los desahucios por impago de alquiler han experimentado un auge en los últimos años. Las entrevistas estandarizadas ponen de relieve que la reciente financiarización del sector del alquiler (Vives-Miró 2018) va acompañada de una carga cada vez mayor de los costes de la vivienda. Así, el aumento de las rentas está desplazando ostensiblemente a los hogares de bajos ingresos y a los operadores comerciales. Se necesitan más investigaciones y datos para obtener una visión más completa de estas dinámicas. Esto implica un desglose de los procedimientos de desposesión intraurbana después del período de observación, que debe compararse espacialmente con las ofertas existentes de alquileres a corto plazo. Al mismo

tiempo, las entrevistas narrativas pueden proporcionar una visión más profunda de las historias de expropiación que hay más allá de los datos ofrecidos desde la perspectiva de los agentes inmobiliarios, los planificadores urbanos, los trabajadores sociales y los afectados. Además, algunos diseños de investigación críticos desarrollados en los últimos años tienen como objetivo involucrar activamente a las personas afectadas en el diseño de las investigaciones con el fin de promover el control a la autonomía colectiva (Thurber et al. 2018). Se necesitan igualmente políticas de vivienda social más amplias y la voluntad política de aplicarlas. En las Islas Canarias se lleva años debatiendo sobre una regulación más estricta de los excesos especulativos del turismo, pero los esfuerzos anteriores de una moratoria de los alquileres a corto plazo/vacaciones ha quedado en nada (González Cabrera 2018; Parreño-Castellano et al. 2018b). Así, con políticas nacionales y regionales que muestran poca voluntad de garantizar una vivienda asequible, las esperanzas de muchos investigadores críticos en materia de vivienda descansan en las prácticas insurgentes de los movimientos sociales (García-Lamarca 2017). Sin embargo, en los años transcurridos desde el estallido de la crisis de la vivienda, a diferencia de lo que ocurre en otras ciudades españolas, no se ha producido ningún movimiento masivo significativo contra la desposesión de la vivienda en las Islas Canarias (Armas-Díaz y Sabaté Bel 2020). Para el sur de Tenerife, se puede especular que la estructura dispersa de los asentamientos de trabajadores periféricos, por un lado, y los numerosos migrantes que trabajan en el sector del turismo, poco arraigados, por otro, limitan las posibilidades de movilizar formas de protesta. Además, con mucha probabilidad se haga aún más difícil la capacidad de protesta durante el avance la pandemia, ya que la organización colectiva, por ejemplo en forma de huelgas de alquiler solo puede tener lugar en estos momentos en línea (Dougherty y Eligon 2020). Mientras tanto, los principales actores ya están planeando lanzar una nueva ronda de acumulación de la vivienda (Elorduy 2020). Debido a estas incertidumbres y ambigüedades que resultan de la pandemia actual, queda claro que la investigación crítica debe continuar poniendo el foco en especial en los procesos de acumulación y desposesión de vivienda, y expandirlos para entender mejor los efectos que tendrá sobre la vida de las personas y su capacidad de protestar contra estos procesos.

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. (2009): Geographies of the financial crisis, *Area* 41 (1), 34-42, doi:10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x.
- Aalbers, M. B. (2017): The Variegated Financialization of Housing, *Int J Urban Reg Res* 41 (4), 542-554, doi:10.1111/1468-2427.12522.
- Aalbers, M. B. (2019a): Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate, *Progress in Human Geography* 43 (2), 376-387, doi:10.1177/0309132518819503.

- Aalbers, M. B. (2019b): Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification, *Tijds. voor econ. en Soc. Geog.* 110 (1), 1-11, doi:10.1111/tesg.12332.
- Armas-Díaz, A. y Sabaté Bel, F. (2020): Struggles on the Port of Granadilla: Defending the right to nature, *Territory, Politics, Governance*.
- August, M. y Walks, A. (2018): Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto, *Geoforum* 89 124–136, doi:10.1016/j.geoforum.2017.04.011.
- Bayona, E. (2020): El pinchazo de la burbuja del alquiler por el coronavirus en seis claves, *Público*, 03.05.2020: <https://www.publico.es/economia/burbuja-alquiler-pinchazo-burbuja-alquiler-coronavirus-seis-claves.html>, last access: 5 May 2020.
- Beswick, J., Alexandri, G., Byrne, M., Vives-Miró, S., Fields, D., Hodgkinson, S. y Janoschka, M. (2016): Speculating on London's housing future, *City* 20 (2), 321-341, doi:10.1080/13604813.2016.1145946.
- Bittner, C. y Michel, B. (2018): *Qualitative Geographische Informationssysteme*. In: Wintzer, J. (ed.): *Sozialraum erforschen: Qualitative Methoden in der Geographie*, Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg, 151-166.
- Blomley, N. (2008): Enclosure, Common Right and the Property of the Poor, *Social y Legal Studies* 17 (3), 311–331, doi:10.1177/0964663908093966.
- Cano Fuentes, G., Etxezarreta Etxarri, A., Dol, K. y Hoekstra, J. (2013): From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries, *Housing Studies* 28 (8), 1197–1217, doi:10.1080/02673037.2013.818622.
- Carretero, N. (2020): Desahuciados por la pandemia, *El País*, 19.04.2020: <https://elpais.com/sociedad/2020-04-18/desahuciados-por-la-pandemia.html>, last access: 21 April 2020.
- Cocola-Gant, A. y Gago, A. (2019): Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon, *Environ Plan A* 0308518X1986901, doi:10.1177/0308518X19869012.
- Colau, A. y Alemany, A. (2013): *2007-2012: retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*, PAH - Plataforma de afectados por la hipoteca: <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUICIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMA-NY1.pdf>, last access: 31 July 2019.
- Delgado Acosta, C. R. y Díaz-Rodríguez, M. d. C. (2010): Educación y empleo en Canarias.: Situación y estrategias para el cambio económico, *BLOQUE X: La Educación en la Formación de Activos para la Economía* (Capítulo 40), 664-699.
- Delgado González, G. A. y Slylus Pyzh, V. (2018): *Análisis de las Viviendas Vacacionales en la localidad de Los Cristianos, Arona*: Bachelorarbeit, Facultad de Economía, Empresa y Turismo, Universidad de La Laguna.

- Di Felicianantonio, C. y Aalbers, M. B. (2018): The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis, *Housing Policy Debate* 28 (1), 135-151, doi:10.1080/10511482.2016.1276468.
- Díaz-Rodríguez, M. d. C., Ginés de la Nuez, Carmen, 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. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles* 1.025-1.034, doi: 10.15366/ntc.2017.
- Dougherty, C. y Eligon, J. (2020): Protesting Without Gathering, Tenant Organizers Get Creative: Making the rent has gotten harder. So have conventional demonstrations. Housing activists are trying to raise their voices despite social distancing., *New York Times*, 23.04.2020: <https://www.nytimes.com/2020/04/23/business/economy/coronavirus-tenants-rent-protests.html>, last access: 24 April 2020.
- Elorduy, P. (2020): Amazon, Blackstone y BlackRock, los grandes beneficiados en la economía tras el covid-19, *El Salto*, 21.04.2020: <https://www.elsaltodiaro.com/crisis-economica/amazon-blackstone-blackrock-crisis-oportunidad-acumulacion-poder-economico>, last access: 22 April 2020.
- Fields, D. J. y Hodkinson, S. N. (2018): Housing Policy in Crisis: An International Perspective, *Housing Policy Debate* 28 (1), 1-5, doi: 10.1080/10511482.2018.1395988.
- García-Hernández, J. S., Díaz-Rodríguez, M. d. C. y García-Herrera, L. M. (2018): Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario, *INGEO* (69), 23-39, doi:10.14198/INGEO2018.69.02.
- García-Lamarca, M. y Kaika, M. (2016): «Mortgaged lives»: the biopolitics of debt and housing financialisation, *Transactions (Institute of British Geographers 1965)* 41 (3), 313-327, doi:10.1111/tran.12126.
- García-Lamarca, M. (2017): From Occupying Plazas to Recuperating Housing: Insurgent Practices in Spain, *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (1), 37-53, doi:10.1111/1468-2427.12386.
- González Cabrera, I. (2018): ¿La necesaria regulación «ad hoc» de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias, *RIDETUR* 2 (1), 23-54: <http://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/10396/17155/1/2.pdf>, last access: 15 May 2019.
- González-Pérez, J. M., Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2020): Evictions for unpaid rent in the judicial district of Palma (Majorca, Spain): A metropolitan perspective, *Cities* 97 102466, doi:10.1016/j.cities.2019.102466.
- Harvey, D. (2020): We Need a Collective Response to the Collective Dilemma of Coronavirus, *Jacobin*, 24.04.2020: <https://www.jacobinmag.com/2020/04/david-harvey-coronavirus-pandemic-capital-economy>, last access: 8 May 2020.

- Harvey, F., Kwan, M.-P. y Pavlovskaya, M. (2005): Introduction: Critical GIS, *Cartographica: The International Journal for Geographic Information and Geovisualization* 40 (4), 1-4, doi:10.3138/04L6-2314-6068-43V6.
- Heeg, S. (2013): Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware, *Emanzipation. Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis* 6 (2013), 5–20.
- Hodkinson, S. (2012): The new urban enclosures, *City* 16 (5), 500-518, doi: 10.1080/13604813.2012.709403.
- Hodkinson, S. y Essen, C. (2015): Grounding accumulation by dispossession in everyday life: the unjust geographies of urban regeneration under the private finance initiative, *International Journal of Law in the Built Environment* 7 (1), 72-91, doi:10.1108/IJLBE-01-2014-0007.
- Janoschka, M., Alexandri, G., Ramos, H. O. y Vives-Miró, S. (2020): Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid, *European Urban and Regional Studies* 27 (2), 125-141, doi:10.1177/0969776418822061.
- Jiménez Barrado, V. y Martín Sánchez, J. M. (2016): Banca privada y vivienda usada en la ciudad de Madrid, *Investigaciones Geográficas* (66), 43-58.
- Knigge, L. y Cope, M. (2009): *Grounded Visualization and Scale: A Recursive Analysis of Community Spaces*. In: Cope, M., Elwood, S. (eds.): *Qualitative GIS: A mixed methods approach*, SAGE, Los Angeles, 97-114.
- Lee, P. (2020): Private equity can be the big winner from Covid-19 sell-off: Private equity buyers have never had so much cash to put to work; they are already looking to make new investments in companies that will survive the lockdowns, *Euromoney*, 02.04.2020: <https://www.euromoney.com/article/b110r609mm870v/private-equity-can-be-the-big-winner-from-covid-19-sell-off>, last access: 7 May 2020.
- Lillo-Bañuls, A. y Casado-Díaz, J. M. (2012): Individual Returns to Education in the Spanish Tourism Sector during the Economic Crisis, *Tourism Economics* 18 (6), 1229–1249, doi:10.5367/te.2012.0171.
- López, I. y Rodríguez, E. (2011): The Spanish Model, *New Left Review* 69 (3), 5-29.
- Madden, D. y Marcuse, P. (2016): *In defense of housing: The politics of crisis*, Verso, London, New York.
- Marisol, G. (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, doi:10.1111/j.1468-2427.2010.01015.x.
- Martin, R. (2011): The local geographies of the financial crisis: from the housing bubble to economic recession and beyond, *Journal of Economic Geography* 11 (4), 587-618, doi:10.1093/jeg/lbq024.
- Martín Martín, V. O. (1999): Tenerife: Coyuntura económica y transformación espacial en una isla turística, *Cuadernos del Turismo* 1999 (3), 69-91.
- Martín Martín, V. O. (2000): *El Turismo en el Sur de Tenerife: De la Renta Agraria a la Renta de Ocio*, Ediciones del Cabildo de Gran Canaria y Cabildo de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.

- Martín Martín, V. O. (2005): De la agricultura al turismo: la génesis del espacio turístico en el Sur de Tenerife, *Revista Basa* 28 44-49.
- Montezuma, J. y McGarrigle, J. (2019): What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle «migrants» in a tourist city, *Tourism Geographies* 21 (2), 214–234, doi:10.1080/14616688.2018.1470196.
- O'Sullivan, D. (2006): Geographical information science: critical GIS, *Progress in Human Geography* 30 (6), 783-791, doi:10.1177/0309132506071528.
- Obeso Muñiz, Í. (2014): Análisis geográfico de los desahucios en España, *Éría* 95 (2014), 327-342.
- Padberg, S. y Schraven, M. (2015): «Warum Spanien ein paar Jahre reich war?» - Darf mit Wohnungen spekuliert werden?, *GW-Unterricht* 139 (3/2015), 42-53.
- Pareja Eastaway, M. y Varo, I. S. M. (2002): The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy, *Urban Studies* 39 (2), 283-295, doi:10.1080/00420980120102975.
- Parreño-Castellano, J., Domínguez-Mujica, J., Armengol-Martín, M., Pérez García, T. y Boldú Hernández, J. (2018a): Foreclosures and Evictions in Las Palmas de Gran Canaria during the Economic Crisis and Post-Crisis Period in Spain, *Urban Science* 109 (2), 1-15, doi:10.3390/urbansci2040109.
- Parreño-Castellano, J. M., Morales, A. G. y Hernández Luis, J. A. (2018b): La (des)regulación territorial del crecimiento del alojamiento turístico. El ejemplo de Lanzarote, Islas Canarias (1991-2008), *Ciudad y territorio: Estudios territoriales* (195), 53-70.
- Sabaté, I. (2018): To repay or not to repay: financial vulnerability among mortgage debtors in Spain, *etnografica* 22 (1), 5-26, doi:10.4000/etnografica.5130.
- Sánchez, R., et al. (2018): MAPA | Así colonizan las principales ciudades y zonas turísticas españolas los grandes «caseros» de Airbnb, *eldiario.es*: https://www.eldiario.es/economia/propietarios-especializadas-gestionan-alojamientos-Airbnb_0_806669806.html, last access: 15 May 2019.
- Schwaller, C. (2019): Crisis, austerity and the normalisation of precarity in Spain – in academia and beyond, *Social Anthropology* 27 (S2), 33-47, doi:10.1111/1469-8676.12691.
- Soederberg, S. (2018): Evictions: A Global Capitalist Phenomenon, *Development and Change* 49 (2), 286–301, doi:10.1111/dech.12383.
- Sokol, M. (2017): Financialisation, financial chains and uneven geographical development: Towards a research agenda, *Research in International Business and Finance* 39 678–685, doi:10.1016/j.ribaf.2015.11.007.
- Thatcher, J., Bergmann, L., Ricker, B., Rose-Redwood, R., O'Sullivan, D., Barnes, T. J., Barnesmoore, L. R., Beltz Imaoka, L., Burns, R., Cinnamon, J., Dalton, C. M., Davis, C., Dunn, S., Harvey, F., Jung, J.-K., Kersten, E., Knigge, L., Lally, N., Lin, W., Mahmoudi, D., Martin, M., Payne, W., Sheikh, A., Shelton, T., Sheppard, E., Strother, C. W., Tarr, A., Wilson, M. W. y Young, J. C. (2016): Revisiting critical GIS, *Journal of Economic Geography* 48 (5), 815-824, doi:10.1177/0308518X15622208.

- Thurber, A., Collins, L., Greer, M., McKnight, D. y Thompson, D. (2018): Resident experts: The potential of critical Participatory Action Research to inform public housing research and practice, *Action Research* 19 147675031772579, doi:10.1177/1476750317725799.
- Torreblanca, M. E. (2020a): El fondo Lazora plantea subidas del 40% en las renovaciones de contratos de alquiler en plena crisis del coronavirus, *El Diario*, 24.04.2020: https://www.eldiario.es/economia/Lazora-programa-extraordinario-renovaciones-contratos_0_1020148231.html, last access: 1 May 2020.
- Torreblanca, M. E. (2020b): Inquilinos de Blackstone denuncian un aumento de presiones durante la crisis de la COVID para futuros desalojos, *El Diario*, 27.04.2020: https://www.eldiario.es/economia/Inquilinos-Blackstone-denuncian-adicionales-COVID_0_1021198277.html, last access: 28 April 2020.
- Unterzeichnenden, D. (2018): Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik, *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6 (2/3), 205-222.
- Valle, R. M. G. d. (2017): De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España, *Revista de Geografía Norte Grande* 67 (2017), 9-31.
- Vives-Miró, S. (2018): New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst, *European Planning Studies* 26 (10), 1920-1938, doi: 10.1080/09654313.2018.1515180.
- Vives-Miró, S., González-Pérez, J. M. y Rullan, O. (2015): Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca), *DIE ERDE – Journal of the Geographical Society of Berlin* 146 (2-3), 113-126.
- Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2017): Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca), *Revista de Geografía Norte Grande* 0 (67), 53-71.
- Vives-Miró, S., Rullan, O. y Pérez, J. M. G. (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* 21 (553), doi:10.1344/sn2017.21.17363.
- Vollmer, L. y Michel, B. (2020): Wohnen in der Klimakrise, *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/552>, last access: 23 January 2020.
- Wetzstein, S. (2017): The global urban housing affordability crisis, *Urban Studies* 54 (14), 3.159-3.177, doi:10.1177/0042098017711649.
- Wijburg, G., Aalbers, M. B. y Heeg, S. (2018): The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation, *Antipode* 50 (4), 1.098-1.119, doi:10.1111/anti.12382.
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N. y Sankhe, S. (2014): *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*, McKinsey Global Institute: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/urbanization/tackling-the-worlds-affordable-housing-challenge>, last access: 21 February 2019.