

PRÓLOGO

Fondos de inversión y vivienda: un negocio político

Los fondos son una amenaza para la vivienda, la salud y las pensiones porque su objetivo es convertir los derechos sociales en mercancías financieras. A pesar del poder que han alcanzado, son entidades relativamente recientes. Entre los años 1985 y 1995 varios ejecutivos de Wall Street fundaron los fondos más relevantes en el sector de la vivienda como Blackstone, Cerberus y Lone Star. Quizá debido a su carácter novedoso, ni siquiera nos hemos puesto de acuerdo en cómo llamarlos: fondos de inversión, fondos oportunistas, fondos buitres. Tampoco hay una forma legal específica para ellos. Su finalidad es lo que mejor los define: ganar mucho dinero en el menor tiempo posible.

Esta estrategia no es apropiada para la economía productiva que está caracterizada por la competencia. En ella son raras las oportunidades de lucro inmediato y el afán por obtenerlo sin esfuerzo suele conducir al fracaso. Tomemos el ejemplo de Cerberus. En el año 2007 el fondo compró Chrysler, que estaba atravesando un periodo de serias dificultades. Pronto la aventura culminó en un desastre. Un año después de la adquisición, Cerberus habría desaparecido de no ser por el rescate del gobierno a ese fabricante de automóviles. Su fracaso en la economía real quizá se explica porque la productividad está ligada a la paciencia, la constancia y el trabajo. Tres valores que no van con el funcionamiento de Wall Street.

Las oportunidades de dinero fácil provienen de las privatizaciones y de los contratos con el sector público. A mediados de los años ochenta comenzó el recorte del estado en Norteamérica y en Europa. Al mismo tiempo los gobiernos de estos países permitieron que los millonarios y las compañías multinacionales dejaran de pagar

los impuestos que les correspondían a través de paraísos fiscales. No es casual que los fondos surgieran en ese contexto de políticas dirigidas a debilitar a la administración. A pesar de su retórica liberal, los fondos actúan como parásitos de lo público.

La vivienda es uno de los sectores más afectados por esta política de derribo. Durante los años 2004 y 2005 Alemania vendió su patrimonio de vivienda pública a los fondos. Estos habían visto en esa enorme privatización una oportunidad para lucrarse. En las diez mayores operaciones, los fondos compraron más de quinientas mil viviendas sociales por precios que rondaban los 40.000 € por cada una de ellas. Se trataba de los fondos que posteriormente aterrizaron en España: Blackstone, Cerberus, Oaktree y Fortress, así como los poderosos bancos de inversión Goldman Sachs y Morgan Stanley. En poco tiempo, estas empresas financieras vendieron los antiguos apartamentos sociales de Alemania a otras empresas del sector financiero. En veinte años esas viviendas han multiplicado en varias veces su valor, mientras se estaba incubando una fenomenal crisis de vivienda en el país. Fruto de esa situación es el referéndum planteado en Berlín con la pregunta de si la administración debía expropiar las viviendas de estos fondos. En él, los berlineses votaron mayoritariamente a favor de esa propuesta.

En el año 2010 la crisis de las hipotecas se llevó por delante a millones de hogares, promotoras inmobiliarias y entidades financieras en países como Estados Unidos, Reino Unido, Irlanda, Grecia, Portugal y España. La banca se hizo con las viviendas y los solares que actuaban como garantía de las hipotecas a los particulares y de los préstamos que había concedido a las promotoras inmobiliarias. Las pérdidas en el sector inmobiliario arrastraron a la banca. Como el estado terminó rescatando a las entidades financieras, las administraciones europeas pasaron a controlar millones de viviendas y solares de manera directa o indirecta. El gobierno podría haber utilizado esos millones de viviendas y solares con fines sociales dando así por terminada la crisis de la vivienda en Europa. Eso es lo que ha hecho el gobierno de China recientemente. En China el

suelo es un bien público y las empresas públicas de vivienda han suplantado a las promotoras inmobiliarias para mantener la actividad constructiva. Sin embargo, los gobiernos europeos optaron por privatizar ese enorme patrimonio de vivienda iniciando una nueva fase de esta crisis social, esta vez relacionada con el alquiler. Cerberus o Blackstone colocaron a antiguos políticos y a personas influyentes en puestos clave para acceder a estas privatizaciones. El negocio para los fondos estaba servido.

Cómo las instituciones españolas, europeas e internacionales prepararon la llegada de los fondos al sector de la vivienda

El Banco Internacional de Pagos regula la actividad bancaria. Esta institución con sede en Basilea (Suiza) actúa como el banco central de los bancos centrales. Basilea identificó que la concesión de hipotecas a personas sin ahorros había sido la causa de la burbuja y de la crisis del año 2007. Esta se desencadenó porque mucha gente no podía estar al día de sus cuotas hipotecarias.

Para evitar que esta situación se repitiese, los Acuerdos de Basilea III establecieron que la entrada de la hipoteca alcanzase como mínimo el 20 % del valor del piso. La Unión Europea traspuso estos acuerdos a través de reglamentos en el año 2013. Desde entonces, no es rentable para la banca conceder hipotecas con entradas menores a esa quinta parte del valor del piso. Para comprar un piso de 200.000 € el comprador deberá tener en su cuenta 60.000 € contantes y sonantes: 40.000 € para la entrada, 10.000 € para los impuestos y unos 10.000 € más para los gastos aparejados a la compra. Teniendo en cuenta el precio de los alquileres, resulta muy difícil que una persona pueda ahorrar lo suficiente de su salario para aportar una entrada.

Esto ha hecho que el porcentaje de personas menores de 35 años que son propietarios de una vivienda haya pasado del 69 % en el año 2011 al 32 % en el año 2024, según los datos del Banco de España. De esta forma, el acceso a la propiedad ha quedado restrin-

gido en buena medida a quienes dispongan de una ayuda familiar. Quienes no tienen esa suerte suelen quedar expuestos a la codicia de un sector inmobiliario compuesto por caseros tradicionales, empresas inmobiliarias y fondos de inversión. Un negocio redondo a costa de impedir que muchas personas puedan desarrollar sus proyectos vitales.

El control sobre la concesión de hipotecas es necesario para evitar que se produzcan burbujas inmobiliarias que pongan en riesgo la economía de un país. De hecho, esta medida proviene de países como Francia y Alemania que sortearon la crisis hipotecaria gracias a ellas. Pero el control de la deuda debe ir acompañado de una serie de medidas para evitar la precariedad del inquilino. Entre ellas la creación de un parque de vivienda social relevante, el plazo indefinido en el contrato de alquiler y el control público de los precios. En suma, que el inquilino tenga una seguridad vital que sea equiparable a la del propietario.

Cuando llegó el Partido Popular al poder hizo justamente lo contrario. Redujo el periodo mínimo del alquiler a solo tres años con la intención de que los precios subiesen rápidamente. Lo consiguieron: en varias ciudades los precios del alquiler subieron un 50 % en el transcurso de unos pocos años. Así, quien pagaba 500 € mensuales de alquiler en el año 2015, podía ver subida la renta mensual a 750 € en el año 2018. Asimismo, eliminó los impuestos a las sociedades inmobiliarias (SOCIMI). Una empresa productiva debe entregar al estado una cuarta parte de sus beneficios. Sin embargo, una sociedad inmobiliaria, cuya finalidad es parasitar a los inquilinos, quedó exenta de pagar impuestos. La insistencia cansina en el discurso del trabajo duro se dirige a ocultar una realidad política que privilegia el rentismo en detrimento del esfuerzo.

Por su parte, la Unión Europea pactó con España el rescate de sus entidades financieras para que su quiebra no se propagase por Europa. Las condiciones del rescate se fijaron en un contrato firmado en el verano del año 2012, conocido como el Memorándum de Entendimiento. Ese contrato exigía la creación de la Sareb. El co-

nocido como *banco malo* en realidad siempre ha sido una inmobiliaria pública. La Sareb disponía de 400.000 inmuebles, de los que la inmensa mayoría eran viviendas y solares. Sareb se los compró a las entidades financieras como Bankia que estaban en quiebra por un precio de 51.000 millones de euros. A pesar de que su capital eran solamente 4.800 millones de euros, la Sareb pudo pagar 51.000 millones de euros porque el Banco Central Europeo le concedió un préstamo por este importe. La finalidad de la Sareb era vender estos bienes en el mercado para ir devolviendo el préstamo con los ingresos provenientes de las ventas. «El banco malo nunca supondrá costes para los contribuyentes», declaró ufano Luis de Guindos.

Sin embargo, Luis de Guindos no añadió en sus declaraciones que el préstamo de la Sareb estaba avalado por el Estado. Todo lo que no devuelva la Sareb correrá por cuenta pública. Se trataba de una gran estafa: la empresa quebró a los pocos años de ser constituida. En el año 2020 su deuda de más de 31.000 millones de euros pasó a ser pública. Mientras tanto, se habían ido vendiendo con total opacidad los bienes de la Sareb.

La venta de los bienes de la Sareb se hizo de manera opaca a través de las inmobiliarias de los principales bancos. También han vendido una porción sustancial de los bienes de la Sareb las inmobiliarias de los fondos como Cerberus, Blackstone y KKR en condiciones que han permanecido ocultas. Estos fondos también han comprado grandes lotes de viviendas de la Sareb. A pesar del conflicto de intereses y de la enorme deuda pública que va a dejar, la Sareb jamás ha informado por qué precio ha vendido cada una de sus viviendas o sus solares ni ha dado nunca una dirección de los bienes que vendía. La gravedad de la venta fraudulenta de las 2.935 viviendas públicas de la Comunidad de Madrid palidece al lado de la privatización de la Sareb. Con ella la sociedad española ha perdido una oportunidad histórica de cambiar su sistema de vivienda. A cambio solamente ha recibido una deuda colosal.

Junto con los bienes de la Sareb, para los fondos era succulenta la venta de las viviendas que estaban en manos de los bancos. La nor-

mativa europea exigió a los bancos que vendiesen estos bienes antes de que terminase el año 2018. Quisieran o no, los bancos tenían que deshacerse de sus bienes inmobiliarios. Su volumen era tal que no podían venderlos a través de canales minoristas. Las instituciones habían brindado una gran oportunidad a los fondos.

Los fondos son las únicas entidades capaces de realizar compras en cualquier sector pagando un precio de cientos o de miles de millones de euros. La clave para disponer de ese potencial es que operan con el dinero de Wall Street. En las grandes operaciones de vivienda que han realizado en España, los fondos pusieron menos de la décima parte del dinero para financiar la compra. La gran banca internacional les prestó el 80 % del dinero necesario para hacer las grandes adquisiciones de viviendas de las que habla este libro. En este sentido, es importante señalar que las principales entidades financieras del mundo están detrás de los fondos: JP Morgan, Bank of America, Deutsche Bank o Credit Suisse fueron las entidades financiadoras de estas operaciones. Detrás de los fondos están los bancos más importantes del mundo, lo que les da un gran poder para mover los hilos de la política.

Los inversores en los fondos son personas muy adineradas, fondos soberanos de países productores de petróleo y sobre todo fondos de pensiones de Estados Unidos. En Estados Unidos las pensiones están privatizadas, por lo que los fondos de pensiones tienen una gran potencia. La FED puede crear de manera casi infinita dólares con los que rescatar a los fondos de pensiones porque el valor del dólar nunca se deteriora. El valor del dólar siempre se mantiene a flote porque Estados Unidos exige al resto del mundo que el petróleo se venda y se compre en dólares. Debido a la dependencia que tenemos de este líquido, todos los países tienen que comprar dólares para que sus máquinas puedan funcionar. Así, el dólar nunca pierde su valor por más que Estados Unidos importe mucho más de lo que exporta y presente cada año un gran déficit en sus cuentas públicas. De esta manera, los fondos de Wall Street pueden comprar todo lo que esté en venta. No es solo economía:

los fondos son una realidad política sustentada sobre la hegemonía militar de Estados Unidos.

En España el papel de los fondos ha consistido fundamentalmente en hacer de enlace entre el Estado, la banca y los caseros en la privatización de las viviendas públicas. Han comprado viviendas de la banca y las han vendido a particulares para su uso, pero en gran medida han vendido las viviendas a inmobiliarias locales y a particulares que han visto la oportunidad de convertirse en caseros. Los fondos y los caseros, con formas societarias más o menos complejas, han creado una gran inestabilidad en las ciudades españolas por las subidas constantes del precio del alquiler.

La crisis de la vivienda se podría haber resuelto si el Estado hubiera utilizado los solares y las viviendas para crear un parque de vivienda social. Sin embargo, optó por malvenderlas a los fondos oportunistas. Estas entidades parasitarias han provocado inestabilidad. Ese caos se manifiesta en el gran número de desahucios y en el sobre-esfuerzo que deben hacer los inquilinos para afrontar el alquiler. Detrás de los beneficios de los fondos están las dificultades para la emancipación de la gente joven, el descenso de la natalidad y la pérdida del derecho a la ciudad, que se ha convertido en una mercancía para el provecho financiero.

Como son conscientes del daño que causan a la sociedad los fondos desean pasar desapercibidos. El antiguo consejero delegado y propietario de Cerberus, Steve Feinberg, es conocido por su obsesión por la discreción. Donald Trump lo ha designado vicesecretario de Defensa para su segundo mandato. En una convención dijo que «si aparece la fotografía de algún miembro de Cerberus en el periódico junto con una fotografía de su casa, haremos algo más que despedir a esa persona. La mataremos. La condena merecerá la pena». Aunque lo dijo en un ambiente distendido y en tono jocoso, podemos añadir en ese tono que «entre broma y broma la verdad asoma». Por este motivo es tan importante este libro de Gonzalo. Su investigación sobre los fondos y quienes están detrás de ellos es pionera en España, ya que hasta ahora sabemos

muy poco sobre las opiniones de las personas que están detrás de los fondos.

No quiero terminar el prólogo sin señalar que hay esperanza en que este sistema de vivienda cambie. Hace veinte años la respuesta a la crisis de vivienda era puramente individualista. En muchos casos, la única solución parecía ser comprar viviendas en zonas alejadas para asumir los gastos desmesurados de la hipoteca. Más allá de la queja por aquella situación abusiva, no había una articulación colectiva de las demandas de vivienda. Sin embargo, desde hace unos años se está articulando una contestación social organizada porque mucha gente no tiene otra alternativa que ser inquilina. A corto plazo no parecen probables los cambios estructurales porque hay demasiado dinero en juego. En los próximos años habrá una fuerte conflictividad social, ya que este sistema de vivienda tan dañino para la sociedad solamente puede ser cambiado con soluciones colectivas. En ellas debemos confiar.

Manuel Gabarre de Sus

Abogado especialista en delitos económicos
y derecho a la vivienda