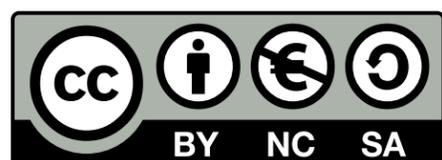


LOS FONDOS BUITRE

UNA INDUSTRIA DEPREDADORA DE LAS CIUDADES Y DE LOS DERECHOS HUMANOS

Análisis de los fondos de inversión en Barcelona dentro de un contexto internacional

Autor: **Manuel Gabarre de Sus**
Coordinación: **Àrea d'Habitatge de l'Observatori DESC**
Corrección y edición: **Guillem Domingo Utset, Alfredo Palomera Zaidel y Diana Virgós Vivó**
Maquetación: **Diana Virgós Vivó**
Fotografías: **Alexandre Perotto / Unsplash, Juan Manzanara, Ilolab / Adobe Stock, pcsfich / Pixabay, Ivan Giesen / Sindicat de Llogateres, PAH Barcelona, Antonio Cansino / Pixabay, Zarateman / Wikimedia Commons**



Este documento está publicado bajo licencia **Reconocimiento - NoComercial - CompartirIgual** que permite que otros remezclem, adapten y desarrollen el trabajo sin fines comerciales, siempre y cuando le den crédito y licencien sus nuevas creaciones bajo los mismos términos.

Con el apoyo de:



El contenido de esta publicación es responsabilidad exclusiva del Observatori DESC y no refleja necesariamente la opinión del Ayuntamiento de Barcelona. Informe elaborado en el marco del proyecto *"Right to housing, coherències i fons voltors a #Bcn: un pols per la Justícia Global urbana"*, Programa de educación para la justicia global, 2020 (Ayuntamiento de Barcelona).

ÍNDICE

- 5 SOBRE EL AUTOR**
- 6 PRÓLOGO**
- 10 UN NEGOCIO EXTRACTIVISTA**
- 12 ¿QUIÉN DESAHUCIA EN BARCELONA?**
- 14 Análisis de los datos del Registro de la PAH**
- 18 La venta de los créditos de Caixa Catalunya a Blackstone**
- 18 CASOS CON ESPECIAL RELEVANCIA EN BARCELONA**
 - Blackstone Evicts
- 22 La venta de bienes inmobiliarios de BBVA- Caixa Catalunya a Cerberus**
- 22 Especulación con dinero ajeno**
- 23 La venta de bienes inmobiliarios de Banc Sabadell a Cerberus**
 - Guerra a Cerberus
- 26 La venta de bienes inmobiliarios de Caixabank a Lone Star**
- 26 Las estrategias fiscales de los fondos**
- 27 La influencia del turismo. Inversores particulares y corporativos**
- 29 El proceso de privatización, concentración y desconcentración**
 - ¡Nos quedamos!
- 36 UNA PRIVATIZACIÓN ENCUBIERTA**
- 37 SAREB o el "banco malo"**
 - La creación de la SAREB
 - Los bienes de la SAREB
 - El Plan SAREB
- 46 Bancos y cajas de ahorro**
- 46 Los acuerdos de Basilea III y los fondos oportunistas**
- 48 UN SISTEMA DE VIVIENDA FINANCIARIZADO**
- 49 ¿Qué es un fondo de inversión?**
- 50 Cuáles son los principales agentes y cómo fluye el dinero entre ellos**
 - Los bancos centrales
 - La banca
 - La banca en la sombra
 - Los inversores

56 LAS CONSECUENCIAS DE LA FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA

57 La sobrecarga por gastos en la vivienda en Barcelona

58 Comparativa breve y no exhaustiva del sistema de vivienda de Barcelona con otros sistemas de vivienda

Barcelona en el contexto estatal

Alemania

Reino Unido

Austria

Comparativa entre los sistemas de vivienda

68 Paraísos fiscales, desregulación financiera y deterioro de la fiscalidad progresiva

68 FINANCIARIZACIÓN Y DERECHOS HUMANOS

69 Los fondos de inversión y las puertas giratorias

71 El papel del sistema financiero en el blanqueamiento de capitales

71 INVERSIONES QUE VULNERAN LOS DERECHOS HUMANOS

72 El papel de los fondos oportunistas en sectores que vulneran los derechos humanos

72 La manipulación del precio de los alimentos. La especulación financiera en los mercados de derivados

74 BREVES CONCLUSIONES

76 GLOSARIO

79 BIBLIOGRAFÍA

86 ANEXO



SOBRE EL AUTOR

Manuel Gabarre De Sus es abogado e investigador, miembro del Observatorio CODE, experto en la temática y autor del libro "Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida del alquiler" de la editorial (2019, Traficantes de Sueños), entre otros múltiples textos e investigaciones de análisis crítico sobre los operadores globales en el campo de la vivienda y el sector inmobiliario (la SAREB y otros).



PRÓLOGO

Marco Aparicio Wilhelmi
Presidente del Observatorio DESC

La agotadora crisis habitacional que vivimos desde hace décadas está implicando una precariedad vital con profundas, dolorosas y persistentes consecuencias personales, familiares y colectivas. Los desalojos, desahucios o expulsiones de vecinos y vecinas de nuestros pueblos, barrios y ciudades tienen responsables, con nombres y apellidos.

El problema social de la vivienda, que lastra además las posibilidades de hacer frente a otros ejes de desigualdad y de exclusión en un contexto de crisis superpuestas ya de orden estructural, es en buena parte resultado del triunfo -aunque no sin resistencias o sin esperanza de revertirlo- de

la consideración de la vivienda como bien de inversión antes que bien de uso, y de la sobreprotección de las facultades de la propiedad privada frente a las personas moradoras, las inquilinas.

Tras el impacto de los años más duros de la crisis hipotecaria (2008-2014), el acceso a la vivienda por parte de la población más precarizada ha iniciado un proceso de traslación al ámbito del alquiler de inmuebles privados. Por tal razón, y ante la aún casi anecdótica alternativa de la titularidad pública, el derecho a la vivienda se dirime hoy en el terreno de la capacidad que tengamos como sociedad de poner cerco a la propiedad privada y a la irrestricta mercantiliza-

ción de la necesidad habitacional.

Frente a ello, y pese a que podamos advertir en los últimos tiempos, y en especial en el contexto excepcional de la pandemia, algunas muestras de cierta reacción política y normativa -debido a la presión social creciente y a las luchas-, en general el patrón o modelo de gestión de la necesidad habitacional sigue siendo el mismo: defensa de los incentivos al mercado, en lugar de las limitaciones. Se cuentan entre ellos medidas como la disminución del plazo mínimo de alquiler, que entre 2013 y 2019 se redujo de 5 a 3 años, o la agilización de los procedimientos judiciales de desahucio ante situaciones de ocupación ilegal (Ley 5/2018, de 11 de junio), así como generosas rebajas fiscales dirigidas a sociedades de inversión (SOCIMIS, Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria).

“En general el patrón o modelo de gestión de la necesidad habitacional sigue siendo el mismo: defensa de los incentivos al mercado, en lugar de las limitaciones”

Son bastantes las razones que nos deberían llevar a desestimar la enconada apuesta por tal estímulo del espíritu mercantil. La primera tiene que ver con el hecho de que tal promoción precisamente ha conllevado el crecimiento de un mercado internacional de inversión inmobiliaria que, como tal, busca el máximo beneficio y frecuentemente a través de prácticas puramente especulativas. Debiera tenerse en cuenta un detalle: la famosa ley de la oferta y la demanda

difícilmente puede resultar eficaz cuando lo que se pone en el mercado es una necesidad humana esencial, irrenunciable, impostergable.

Pues bien, lejos de revertir tales recetas, asistimos a renovadas muestras de consolidación de lo que la criminología crítica ha denominado State Corporate Crime, esto es, una relación entre Estado e intereses empresariales (de grandes poderes corporativos) que se inserta dentro de la “estructura social general” (Bernat, Jiménez, Forero: 2016, p. 8) . Así, la financiarización de la economía no se explica sin el impulso realizado por los Estados por medio de la transformación o adecuación de su propio sistema normativo e incluso institucional. Y en dicho mecanismo puede verse fundamentalmente un recurso de ultra ganancia corporativa del que se derivan, para seguir con la terminología criminológica de origen anglosajón, importantes daños sociales (social harm), que no son categorizados como daños jurídicos y que, por tanto, quedan al margen de la prohibición y de la sanción, del reproche jurídico.

Tal es el contexto en el que se inserta lo que el presente informe pretende explicar, analizar

¹ Bernat, Jiménez y Forero nos recuerdan cómo “el análisis de los crímenes de los poderosos, tal y como lo definió Frank Pearce, debe hacer referencia a la estructura social general en la cual operan las empresas para entender que la actividad criminal es una más de sus estrategias”. Serían ejemplos recientes de crímenes estatal-corporativos, derivados de tal estructura social general, el régimen hipotecario vinculado al boom inmobiliario y el las participaciones preferentes, productos financieros que fraudulentamente fueron a manos de pequeños inversores particulares, en muchos casos personas jubiladas. Bernat, I., Jiménez, D., Forero, D., “Miedo y saqueo en el sur”, prólogo al libro (con su traducción) de Tombs, S., White, D., La empresa criminal. Por qué las corporaciones deben ser abolidas, Icaria, Barcelona, 2016, p. 8. La cita de Pearce: Pearce, F., Los crímenes de los poderosos: el marxismo, el delito y la desviación, Siglo XXI, México DF, 1980, p. 151

y denunciar: el modo en que, y tomando como ejemplo el caso de la ciudad de Barcelona, la mercantilización de las necesidades más esenciales abona el terreno de la concentración de poder económico, influencia política y, por qué no decirlo, en ocasiones judicial, de los fondos de inversión inmobiliaria.

“Asistimos a renovadas muestras de consolidación de lo que la criminología crítica ha denominado *State Corporate Crime*”

El mapa de los operadores privados que especulan y precarizan la vida en nuestras ciudades ha cambiado en los últimos años. Superando la nítida identificación de los bancos como responsables directos de la crisis de la vivienda y los desahucios, los grandes operadores globales inmobiliarios, en especial los fondos buitres y las sociedades patrimoniales, presentan características de poca visibilidad y trazabilidad, pues se desconoce en gran medida su funcionamiento, red de negocio o relaciones (aliados estatales y locales). Esa opacidad es buscada y también dificulta la acción de presión de los movimientos sociales, además de diluir cualquier tipo de rendición de cuentas por las consecuencias de su actividad ante la sociedad (desahucios, mobbing inmobiliario, expulsión de vecinas de edificios enteros, gentrificación etc.). También es el caso de Barcelona, ciudad global de interés para el capital internacional inmobiliario que desea extraer rentas de edificios donde miles de vecinas viven.

Por todo ello, el Observatorio DESC apuesta en sus proyectos recientes a tratar de aportar elementos de análisis a través de investigaciones situadas. Los trabajos y objetivos en este campo de un espacio hermano, el [Observatorio CODE](#) (Observatorio Contra Delitos Económicos), nos parecieron una referencia para realizar nuevas aportaciones útiles.

En concreto, el informe ya publicado [“El shock inmobiliario en Barcelona”](#) (2022) y el presente trabajo, “Los fondos de inversión: una industria depredadora de las ciudades y los derechos humanos”, elaborados por Manuel Gabarre de Sus, experto investigador en la materia de CODE, tratan de poner algo de luz a esta oscura cuestión para el caso concreto de Barcelona, como ejemplo de otras ciudades, situándose en el contexto español y con el objetivo de aumentar la trazabilidad de los mencionados entramados, así como las herramientas para exigir responsabilidades en el respeto del derecho a la vivienda por parte de la sociedad civil y las vecinas organizadas hacia los operadores globales que atacan el derecho a la vivienda y a la ciudad.

El trabajo que tienes en las manos, se estructura en ocho capítulos temáticos que construyen un hilo conductor entorno a la temática estudiada que va de lo concreto a lo general, es decir, parten del papel de los operadores globales

² Ambos informes se incluyeron como actividad de investigación para que realizaran expertos en la materia, en dos proyectos distintos pero vinculados que el Observatori DESC presentó a las convocatorias de subvenciones del Programa de Educación para la Justicia Global del Ayuntamiento de Barcelona. En concreto, los proyectos “La lluita pel dret a la ciutat i la defensa dels DESCA a la Barcelona global” (2019) y “Right to housing, coherències i fons voltors a #Bcn: un pols per la Justícia Global urbana” (2020).

inmobiliarios en los desahucios de una ciudad, en nuestro caso Barcelona, y terminan con una breve panorámica de la financiarización e inversiones a nivel global. La conexión son los protagonistas de este informe, operadores globales inmobiliarios y financieros, así como la vulneración de los derechos humanos que protagonizan a nivel local e internacional.

“Los grandes operadores globales inmobiliarios, en especial los fondos buitres y las sociedades patrimoniales, presentan características de poca visibilidad y trazabilidad, pues se desconoce en gran medida su funcionamiento, red de negocio o relaciones”

Después del presente Prólogo y tras una breve introducción a lo que es en esencia un negocio extractivista, se procede a analizar de forma iniciática quién desahucia en Barcelona, para mostrar seguidamente cómo ha mutado la estructura de la propiedad de los bancos hacia los fondos en algunos casos concretos con especial relevancia en Barcelona (Blackstone, Cerberus, Lone Star y un breve link a la turistificación), resumiendo luego lo que se debe calificar sin duda cómo una privatización encubierta (la de SAREB y el rescate bancario), destripando quién es quién dentro de lo que podemos llamar caseros y propietarios financiarizados, y hablándonos para cerrar, de las consecuencias de la financiarización de la vivienda, del grave problema que nos atraviesa a través del binomio financiarización y derechos humanos; finalizando el infor-

me en último lugar con reflexiones sobre las inversiones que vulneran los derechos humanos junto a unas breves conclusiones finales. Además, se incluye un glosario como herramienta extra para ordenar nuevos conceptos, propios de la temática estudiada.

Esperamos que el presente informe, un trabajo vivo y que se deberá actualizar y complementar necesariamente -vista la rápida evolución de este tipo de operadores, aunque siempre con objetivos similares-; pueda contribuir a la investigación orientada a la denuncia, sensibilización e incidencia. Y, sobre todo, que sea útil para quienes se enfrentan a los gigantes para defender el derecho a la vivienda en la ciudad y los derechos humanos en general.



UN NEGOCIO EXTRACTIVISTA

Saskia Sassen afirma que la naturaleza de los fondos oportunistas¹ es extractiva (Sassen, 2017). El negocio de estos fondos tiene que ver más con la explotación de una mina, que se abandonará cuando se agote el mineral, que con un banco cuya vinculación con el territorio se remonta a varias generaciones. En este sentido, los fondos de inversión oportunistas no tienen la intención de convertirse en inmobiliarias a largo plazo sino que pretenden obtener el mayor beneficio en el menor plazo posible.

En este informe se expone cuál es la actividad depredadora de los fondos de inversión en Barcelona y en su área metropolitana. Se parte desde los casos concretos como puede ser el de la historia de una desahucio para después explicar cómo esto se ha organizado en unas oficinas de Nueva York. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) llevó a cabo un registro de los propietarios que habían promovido los desahucios en Barcelona durante los últimos años para paliar la falta de información sobre esta materia.

A través de ese listado se puede constatar el impacto de los fondos de inversión oportunista y de la la SAREB² en el sistema de vivienda así

² La SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A) también conocida como el banco malo es en realidad una gran inmobiliaria pública

como la aparición de inmobiliarias locales con prácticas depredadoras.

El informe investiga cómo estos fondos han adquirido las viviendas. Esta investigación se realiza a partir de los datos del registro de la PAH de Barcelona y se analizan todos los aspectos de estas operaciones: las fuentes de financiación, la evasión fiscal o el número de viviendas adquiridas. La conclusión es que el gobierno español implantó un sistema de vivienda diseñado desde instancias internacionales para el provecho del sector financiero. En dicho sistema los bancos y los fondos oportunistas provenientes de Estados Unidos han tenido un lugar primordial. En este sentido, la privatización encubierta de al menos un millón de viviendas es uno de los aspectos clave que trata esta investigación.

Un sistema de vivienda se configura a partir de las decisiones políticas que establecen cómo son los modos de vivienda y las ciudades de un territorio. Hay territorios con características sociales similares que a pesar de ello tienen sistemas de vivienda muy diferentes en términos de endeudamiento. Esto es, sobrecarga en el gasto destinado a pagar la vivienda, planificación urbana, movilidad y segregación social. Esta investigación expone las características principales del sistema de vivienda de Barcelona en comparación con el de Francia, Alemania, Reino Unido y Austria. La finalidad es determinar cuál de ellos ha sido mejor para la cohesión social, la menor carga financiera y, en suma, una vida mejor en el territorio en el que se lleva a cabo.

que fue diseñada para su privatización. Este informe tiene un apartado específico dedicado a ella en el capítulo *Una privatización encubierta*.

El impacto de los fondos de inversión y del sector financiero no se limita al sector de la vivienda sino que se extiende a otras necesidades esenciales. Esto es, la inversión en necesidades básicas es más segura que la inversión en bienes de consumo porque hay necesidades que no se pueden eludir. Las necesidades básicas como la vivienda o la educación, entre otras, fueron protegidas como derechos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Sin embargo, se han ido convirtiendo en mercancías financieras desde la revolución neoliberal de los años ochenta. Por este motivo, el informe termina analizando el impacto de la especulación financiera en el sur global así como sus vínculos con la política.



¿QUIÉN DESAHUCIA EN BARCELONA?

Los desahucios sin alternativa habitacional constituyen una vulneración extrema del derecho a la vivienda.³ A pesar de que los tratados internacionales tienen carácter vinculante y exigen que los estados protejan este derecho, los

³ Artículo 25.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales: "Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

desahucios no han dejado de producirse en la ciudad. Se trata de una tendencia generalizada en el estado español y en la que Barcelona no es excepción. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de las Naciones Unidas ha condenado a España por este motivo en varios dictámenes (Benito, 2019).

Desde el año 2013 el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) publica anualmente el número de desahucios que se producen en cada partido judicial⁴. También notifica el origen de estos

⁴ En España, un partido judicial es una unidad territorial para la administración de justicia, integrada por uno o varios municipios limítrofes y pertenecientes a una misma provincia. En el caso de la ciudad de Barcelona, sólo incluye este municipio. Se puede consultar su cartografía, así como los municipios que incluye a través de una [sección web del Ministerio de Justicia](#). Para acceder al sistema de Información Socioeconómica de las demarcaciones judiciales se puede consultar esta

desahucios. Es decir, informa sobre si provienen de la ejecución de una hipoteca, del impago del alquiler o de otras causas, entre las que destaca la ocupación.

El total de lanzamientos⁵ ejecutados durante 2013 en el municipio de Barcelona fue 3.289. Este número fue bajando paulatinamente hasta 2.125 en el año 2019. Por su parte, el estado de alarma sanitaria provocó que el número de desahucios quedase en 1.028 durante 2020, aunque esta cifra volvió a subir a 1.755 en el año 2021.

“La estadística del poder judicial no identifica quién promueve los desahucios y esto es una decisión política”.

Las hipotecas han perdido peso en la composición de los desahucios en Barcelona. Mientras que en 2016 hubo 381 desahucios provenientes de hipotecas, estas bajaron a 175 en el año 2019. Si bien, debido al estado de alarma hubo 59 desahucios hipotecarios en el año 2020, su número volvió a subir a 169 en 2021.

La estadística del poder judicial no identifica quién promueve los desahucios y esto es una decisión política. Mantener al demandante en el anonimato es obligatorio cuando se trata de un particular porque la normativa sobre privacidad

[fuente de datos del CGPJ](#).

⁵ Desahucio es el término más conocido y usado, lanzamiento sería el término judicial (según el Diccionario panhispánico del español jurídico: "Ejecución forzosa de una resolución judicial que priva a una persona de la posesión de un inmueble").

así lo exige. Por el contrario, cuando el demandante es una persona jurídica, sí que podría ser identificada de acuerdo con la Ley.

Identificar a los promotores de los desahucios es una información de interés público. Sin embargo, la Justicia no proporciona una información fehaciente. De esta manera, la identificación queda sujeta a las conjeturas de las personas y de las organizaciones involucradas en el sector. Ya sea como afectadas, promotoras o ejecutoras de estos desahucios.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Barcelona ha elaborado un registro de los desahucios para paliar la desinformación. En este registro de la PAH se identifica al demandante del desahucio cuando se trata de una persona jurídica. Esta fuente presenta algunas imprecisiones debido a que varios activistas han incorporado manualmente los datos.⁶ Además, el registro solamente recoge los desahucios en los que ha intervenido la PAH, cuyo número en Barcelona fue 427 entre los años 2018 y 2021. Esta cifra supondría algo más de un 5% de los 7.289 desahucios que se han producido en la ciudad según el CGPJ.⁷

En cualquier caso, el registro de esta organización constituye una fuente muy valiosa, puesto que es de las únicas disponibles sobre esta

⁶ Puede haber errores materiales en la toma de datos. Asimismo, los datos se han tomado en castellano y en catalán lo que dificulta su compilación puesto que la misma calle puede aparecer con diferentes nomenclaturas. Del mismo modo, hay datos que se han transcrito de diferentes maneras.

⁷ En el listado también se encuentran desahucios de otros municipios como L'Hospitalet de Llobregat (54), Sant Adrià de Besòs (5), Castelldefels (1), Santa Coloma de Gramenet (1), Gavà (1) y Cornellà (1) y Badalona (1).

materia que especifique el tipo de propietario vinculado al desahucio⁸. Aunque el número de registros no permite identificar a todos los promotores de desahucios, proporciona un muestreo para analizar qué tipo de entidades están involucradas y su incidencia en la ciudad. Del mismo modo, esta fuente permite constatar los cambios que se han producido en Barcelona durante los últimos años en este campo⁹.

8 El Ayuntamiento de Barcelona ha publicado en algunos informes basados en los datos del SIPHO (Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació), en los que se destaca el peso de los grandes tenedores en los desahucios en los que el mencionado servicio ha intervenido. El último informe publicado, para desahucios en los que se ha intervenido en 2020 y el primer trimestre del 2021, se puede consultar [en el siguiente enlace](#) (Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona: 2020 i primer semestre del 2021. Ajuntament de Barcelona, 2021).

9 Para ampliar sobre esta cuestión, consultar los [informes sobre emergencia habitacional en Barcelona](#) publicados por la PAH, la Alianza contra la Pobreza Energética, Observatori DESC, Enginyers Sense Fronteres y la Agencia de Salud Pública de Barcelona: Emergencia habitacional, pobreza energética

Análisis de los datos del Registro de la PAH

La metodología de la recogida de datos varió entre los años 2018-2019 y 2020-2021-2022 (hasta el 1 de marzo). Por este motivo, el informe analiza los dos periodos de manera diferenciada.¹⁰ Los datos registrados reflejan la evolución del sector. El registro de la PAH arroja los siguientes datos

y salud. Informe sobre la inseguridad residencial en Barcelona 2017-2020 (2020), Informe sobre la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en la salut a Barcelona (2018), Exclusión residencial en el mundo local: crisis hipotecaria en Barcelona (2013-2016).

10 Eduard Sala, geógrafo, investigador en este campo y activista de la PAH en la ciudad ha recopilado los datos de 2020, 2021 y 2022, mientras que en 2018 y 2019 los datos fueron incorporados por varias personas de la PAH.

PROMOTOR 2018/2019	NÚMERO	%	BANCOS	FONDOS
COMUNIDAD DE VECINOS	3	1,04		
BANCOS Y FONDOS DE INVERSIÓN	104	35,99	73 (25,26%)	31 (10,73%)
PARTICULARES	111	38,41		
INMOBILIARIA	43	14,88		
ENTIDADES PÚBLICAS	10	3,46		
SAREB	15	5,19		
FUNDACION SIN ANIMO DE LUCRO	3	1,04		
TOTAL DESAHUCIOS	289	100		

sobre los desahucios que se produjeron en el primer periodo 2018-2019 y el segundo periodo 2020, 2021 y 2022 (hasta el 1 de marzo) y que se pueden ver en los cuadros de abajo:¹¹

La proporción de desahucios llevados a cabo por particulares se ha mantenido estable en los dos periodos. En el registro de 2018-2019 suponían el 36% y en el 2018-2020-2022 estos sumaban el 35,78%. En cuanto a los desahucios promovidos por inmobiliarias, su porcentaje baja entre los dos periodos (14,88% y 10,29%).

Los desahucios que se identifican como “de particulares” pueden incluir a multipropietarios, ya que la clasificación sólo permite descartar que sean empresas. De la misma manera, dentro la

11 El origen de los desahucios del Registro de la PAH (2020, 2021 y 2022) es el impago del alquiler (39,71%), las ejecuciones hipotecarias (6,86%) y las ocupaciones (53,43%).

PROMOTOR 2020 - 2022	NÚMERO	%	BANCOS	FONDOS
COMUNIDAD DE VECINOS	0	0		
BANCOS Y FONDOS DE INVERSIÓN	81	39,71	29 (14,22%)	52 (25,49%)
PARTICULARES	73	35,79		
INMOBILIARIA	21	10,29		
ENTIDADES PÚBLICAS	6	2,94		
SAREB	23	11,27		
FUNDACION SIN ANIMO DE LUCRO	3	0		
TOTAL DESAHUCIOS	214	100		

categoría de “inmobiliarias” podemos encontrar a empresas asociadas a actores como fondos de inversión. En relación a esta cuestión por ejemplo, la conocida como “Ley catalana contra los desahucios y los cortes de suministros”¹², incluye dentro lo que define como grandes tenedores a los particulares, además de a las empresas. Estos tenedores tienen obligaciones añadidas para llevar a cabo los desahucios como proporcionar un alquiler social. La Sareb, los fondos de inversión o los bancos tienen esta condición al igual que todas las sociedades que tengan más de diez viviendas en España y las personas físicas que tengan más de quince viviendas¹³.

12 Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, artículo 5.

13 Se trata de una definición legal establecida para asociar o no ciertas obligaciones, como la de ofrecer un alquiler social como salida a un desahucio. Eso no significa que una empresa con 9 viviendas o una persona con 14 no sea un multipropietario.

Los movimientos por el derecho a la vivienda han constatado la existencia de grandes tenedores que han sorteado las obligaciones legales de esta ley mediante la creación de sociedades con menos de diez viviendas. Sin embargo, estas prácticas serían fácilmente detectables si España hubiese puesto en marcha un Registro de Titularidades Reales, tal y como le obliga la directiva comunitaria contra el blanqueo de capitales desde enero de 2020 (P. Ramírez, 2021).

Los desahucios promovidos por instituciones públicas también han tenido una incidencia residual que ha sido similar durante los dos periodos. Por su parte, la SAREB ha duplicado los desahucios entre los dos periodos provocando algo más de una décima parte de los desahucios en el segundo periodo. Este informe explica y analiza la evolución de la SAREB en el capítulo “Una privatización encubierta”.

“Los fondos buitres han sustituido a los bancos como principales promotores de los desahucios”

El sector financiero formado por la banca y los fondos oportunistas tiene una incidencia similar entre los dos periodos (36% y 40%, respectivamente). La evolución de los demandantes permite constatar que estos fondos, a los que coloquialmente se nombra como “fondos buitres”, han sustituido a los bancos como principales promotores de los desahucios. Mientras que en el primer periodo los desahucios de los bancos suponían el 25%, en el segundo bajaron hasta el 14%. De una manera inversa, los desahucios promovidos por fondos oportunistas supusieron un

11% en el primer periodo y un 25% en el segundo.

Esto se debe a que los fondos oportunistas compraron decenas de miles de préstamos hipotecarios en los que los deudores no estaban al corriente del pago a la banca. Por ejemplo, en el registro se puede constatar que el promotor del desahucio de una misma vivienda era BBVA en 2020, pero en 2021 el demandante era una sociedad instrumental de Blackstone (Avir Investments 2016, S.L.).¹⁴ El motivo es que Blackstone compró las hipotecas morosas de BBVA que a su vez provenían de la desaparecida Caixa Catalunya. Más adelante, se explican la incidencia de estas entidades en los desahucios y cómo estas grandes operaciones financieras fueron realizadas.

La apropiación de las viviendas por parte de fondos de inversión se llevó a cabo gracias a las vulneraciones de derechos de las personas deudoras. Concretamente, el derecho a retracto del deudor durante el proceso legal. El hecho de que los bancos aún sigan figurando como demandantes de desahucio tiene como objetivo evitar el derecho de retracto del deudor, que viene recogido en el Código Civil. El derecho de retracto consiste en que si el banco como titular de la deuda hipotecaria la vende a un fondo oportunista, el deudor debe ser informado y tiene la posibilidad de cancelar la deuda igualando el precio por el que la deuda se haya vendido. Los bancos y los fondos de inversión utilizan subterfugios para evitar informar al deudor, dado que la banca vendió los créditos hipotecarios por precios extremadamente bajos en paquetes que agrupaban miles de hipotecas.

¹⁴ La vivienda estaba situada en la calle Sidó de Barcelona.

Estos “trucos legales” generan un problema procesal al fondo buitres que compró el crédito. Cuando tenga que promover un desahucio, el juzgado podría estimar que el fondo no tenía legitimación para plantear la demanda.¹⁵ Por este motivo pueden aparecer bancos como promotores de desahucios, aunque el titular de la deuda sea un fondo oportunista. Por lo tanto, el peso de los fondos como “desahuciadores” sea mayor que el expresado en las estadísticas y que el de los bancos sea menor.

En el capítulo “Una privatización encubierta” de este informe se explicitan los motivos por los que las entidades financieras españolas se vieron obligadas a vender sus viviendas de manera precipitada y con precios de remate.

¹⁵ De hecho, esta estrategia, la están usando los movimientos sociales de vivienda para posponer desahucios, así como también abogad@s de oficio de las personas o familias que se enfrentan a un desahucio.



CASOS CON ESPECIAL RELEVANCIA EN BARCELONA

Los bienes inmobiliarios de las principales entidades financieras catalanas han terminado en manos de fondos oportunistas. De ahí que estos aparezcan frecuentemente como demandantes en los desahucios registrados por la PAH a través de las sociedades de su grupo.

A continuación se analizan algunas grandes ventas de bienes inmobiliarios (en el *Anexo* se pueden consultar esquemas de las principales operaciones analizadas en este capítulo). En el registro figuran también grandes fondos oportunistas como Texas Pacific Group. Este fondo se hizo con un gran paquete de la SAREB formado por 2.964 viviendas. También aparecen Cabot Investments, KKR y el fondo buitre noruego Intrum. En los registros de la PAH se detecta también la aparición de inversores inmobiliarios

de tamaño mediano con estrategias depredadoras. Se analizan al final de este capítulo.

La venta de los créditos de Caixa Catalunya a Blackstone

En el Registro de los años 2020-2021 constan 24 desahucios promovidos por Blackstone. Suponen el 11,76% del total. Blackstone es la principal sociedad promotora de desahucios en Barcelona junto con la SAREB (11,27%).

Blackstone utiliza sociedades instrumentales para organizar sus negocios. Estas sociedades son las demandantes de los lanzamientos. Entre ellas destaca Budmac Investments, SLU con 10 desahucios (4,90%).¹⁶ Budmac Investments I y II son las dos sociedades que utilizó Blackstone para agrupar las hipotecas morosas de Cataluña que había comprado de la extinta Caixa Catalunya. El 15 de abril de 2015 Blackstone compró una cartera formada por 102.055 préstamos morosos.¹⁷ El origen de la mora provenía de impagos derivados de tarjetas de crédito (15.569) y, sobre todo, de préstamos con garantía personal (23.928) o hipotecaria (60.960). La mayor parte de estos préstamos pertenecían a personas residentes en el área metropolitana de Barcelona por la fuerte presencia de la caja en Cataluña. Blackstone pagó 3.598 millones de euros por este paquete de préstamos. La venta de esta cartera se produjo cuando Caixa Catalunya era una entidad en manos del Estado, por lo que se trata de una privatización encubierta.

La estrategia de Blackstone era ejecutar estas hipotecas para adquirir la propiedad de las viviendas que ejercían de garantía de los créditos. Es decir, en el momento en que el deudor no pagaba un número determinado de cuotas, el fondo podía ejecutar la hipoteca y requisar la vivienda. Además, los deudores quedaban atados a una deuda hipotecaria, que no quedaba saldada por el embargo de la vivienda y que a menudo era impagable, puesto que no dejaba de crecer.

¹⁶ Seguramente tres desahucios más del listado también están promovidos por Budmac. Aunque estos constan como promovidos por Caixa Catalunya, con casi total seguridad Blackstone es quien está tras ellos.

¹⁷ Escritura de constitución de FTA 2015, Fondo de titulación de activos. 15 de abril de 2015.

Blackstone es un fondo oportunista que, como se ha explicado anteriormente, pretende marcharse cuanto antes una vez que haya ganado todo lo posible. Por este motivo, los fondos oportunistas no son tan vulnerables a los daños contra su reputación como lo pueden ser los bancos. La imagen de la banca es vulnerable porque pretende situarse en la cúspide del poder. De ahí que sus sedes sean con frecuencia los edificios más altos de la ciudad. La banca invierte grandes sumas en publicidad para la captación de clientes. Sin embargo, la ejecución de desahucios menoscaba su imagen. Esto hace que sea más difícil ejercer presión sobre Blackstone, Cerberus o Lone Star que sobre los grandes bancos. Finalmente, la ramificación de los fondos de oportunistas en varias sociedades hace que también sea más complicado identificar quién está promoviendo el desahucio, por ejemplo alguna de ellas, o reclamando la deuda restante, que se ha vendido a otras.

“En el Registro de los años 2020-2021 constan 24 desahucios promovidos por Blackstone. Suponen el 11,76% del total. Blackstone es la principal sociedad promotora de desahucios en Barcelona junto con la SAREB (11,27%)”

BLACKSTONE EVICTS

La PAH vió como una importante cartera de hipotecas de la inexistente Catalunya Banc pasó a manos de Blackstone, el fondo de inversión inmobiliario estadounidense que compró parte de este banco, entidad financiera. En efecto, en 2015 una importante cartera de hipotecas de la inexistente Catalunya Banc pasó a manos de Blackstone, el fondo de inversión inmobiliario estadounidense que compró parte de este banco, entidad financiera española rescatada con 12 mil millones de euros (15,4 mil millones dólares) con dinero de los contribuyentes¹⁸. Las familias que estaban negociando una solución con Catalunya Banc se encontraron con un gigante sin rostro ni oficinas, con el que era imposible de interlocutar.

A raíz de esta constatación, las PAHs de Catalunya se movilizaron creando la campaña **Blackstone evicts**, informando a la sociedad de quién era este fondo y de que iba a desahuciar a miles de familias a costa de comprar sus créditos tóxicos a “precio de ganga”. La PAH contactó además con movimientos internacionales para poder hacer llegar el mensaje que tenía para Blackstone: “la lucha por el derecho a la vivienda es global y no vamos a dejar que se queden con nuestras casas”. Gracias a ello, se creó una alianza internacional para denunciar esta situación y conseguir parar la venta de estas hipotecas. Durante el 2015 hubo diferentes **movilizaciones simultáneas a nivel internacional junto a la PAH**, en Nueva York, Londres, Madrid, Barcelona etc.

Durante los siguientes años se han ido realizando diferentes acciones de denuncia y ocupando diferentes propiedades del fondo: **pisos vacíos**, su **sede en Catalunya en el Prat del Llobregat**, **hoteles**, las **oficinas centrales en Mataró**, entre otras.

En **2018 se presentó un informe** denunciando las prácticas abusivas y de estafa financiera en la comisión parlamentaria donde se citó a comparecer a Tinsa y Blackstone, en el Congreso de los Diputados, por la venta de vivienda pública de Madrid a este fondo de inversión. Además coincidió con el terrible suceso de la muerte de un vecino de Cornellá que se quitó la vida cuando iba a ser desahuciado de una vivienda de Blackstone por no poder pagar el alquiler, momento en el que la PAH inició la campaña de “**Blackstone mata**”. En 2022 la PAH sigue con un pulso enorme contra este gigante, ha conseguido paralizar centenares de desahucios gracias a la vía de negociación que se creó gracias a las acciones de desobediencia civil pacífica de estos últimos años. Ahora vemos como se quiere repetir la misma historia y Blackstone se quiere deshacer de algunas carteras pasándolas a empresas pantalla para evadir su responsabilidad. Desde la PAH se están siguiendo de cerca estos movimientos y las afectadas se están organizando para denunciar la situación y conseguir objetivos concretos para encontrar salidas a los desahucios.

Más información en la **página web de PAH Bcn** y el **número de mayo de 2022 de La Directa**.

¹⁸ Si se cuantifica lo que pagó Sareb por los bienes de Catalunya Banc, el rescate de esta entidad sumaría casi 20.000 millones. Catalunya Banc estaba formado por Caixa Catalunya, Caixa Manresa y Caixa Tarragona. Las compras de la SAREB sumaron 6.708.300.000 €.



La venta de bienes inmobiliarios de BBVA-Caixa Catalunya a Cerberus

En el Registro de los años 2020-2021 constan 15 desahucios promovidos por Cerberus, que suponen el 7,35% del total. Cerberus es la tercera promotora principal de desahucios en la ciudad tras la SAREB y Blackstone. Este fondo también utiliza sociedades instrumentales. Una de ellas, Divarian, aparece como demandante de 11 desahucios (5,39%).

El 10 de octubre de 2018 BBVA vendió una buena parte de sus bienes inmobiliarios a Cerberus. En particular, vendió aquellos que provenían de Caixa Catalunya, puesto que el BBVA adquirió la caja que había sido nacionalizada.

La operación se hizo de la siguiente manera. BBVA creó una sociedad, Divarian Propiedad, S.A. a la que aportó 61.944 bienes inmobiliarios. Estos bienes eran en su mayoría hipotecas morosas. Muchas de estas viviendas provenían de la ejecución de préstamos hipotecarios y de embargos. A continuación, BBVA vendió el 80% del capital de esta sociedad a Cerberus por un precio de unos 2.320 millones de euros.¹⁹

¹⁹ BBVA vendió a Cerberus acciones de una sociedad. Por lo tanto, esta venta no ha de ser notificada en el Registro de la Propiedad y esto le ahorra costes administrativos a Cerberus. También tiene la consecuencia de que las compras hechas por fondos oportunistas no se tienen en cuenta en los datos esta-

Cerberus solo puso 230 millones de euros propios. ¿De dónde obtuvo el resto del dinero?

Especulación con dinero ajeno

Cerberus crea fondos en paraísos fiscales. A través de ellos los inversores prestan el dinero a cambio de una rentabilidad. Los inversores suelen ser fondos de pensiones de Estados Unidos, personas adineradas o fondos soberanos. Estos fondos se suelen constituir por un plazo de cinco años. Pues bien, Cerberus tomó 450 millones de los fondos que había creado y a estos les sumó 230 millones de sus propios recursos. De esta forma reunió ya unos 680 millones. Sin embargo, el grueso de la financiación provenía de la banca. Esta le proporcionó la financiación que le faltaba a través de un préstamo de 1.640 millones de euros.

El Banco Central Europeo y la Reserva Federal de Estados Unidos prestaban el dinero con un interés cercano al 0% a las entidades financieras. Las entidades financieras tomaban el dinero de manera casi gratuita y se lo prestaban a fondos como Cerberus con un interés superior y un plazo de devolución de cinco años.²⁰ Los financiadores de esta operación fueron Morgan Stanley, Deutsche Bank y Bawag Group. Cabe recordar que Morgan Stanley es uno de los mayo-

disticos proporcionados por el Registro de la Propiedad, por lo que estos fondos a menudo están fuertemente infrarepresentados en las estadísticas con las que se trabaja habitualmente.

²⁰ El interés era el Euríbor mensual +2,75% para el tramo A del préstamo y de Euríbor +3,75% para el tramo B. Cuentas de 2018 de Promontoria Marina, S.L.

res bancos de inversión del mundo. Por su parte, Cerberus era uno de los mayores accionistas de Deutsche Bank y era el propietario del banco austriaco Bawag. De este modo, Cerberus utilizó estos bancos para beneficiarse del dinero barato que facilitaba el Banco Central Europeo. Actualmente, Cerberus tiene que devolver el dinero a los inversores en sus fondos de inversión y a los acreedores bancarios en un plazo de cinco años. Para ello debe vender rápidamente las viviendas que adquirió en la operación. Cerberus sigue vendiendo las viviendas a particulares y paquetes de viviendas a inmobiliarias más pequeñas de origen local o internacional. BBVA puede aparecer como demandante en muchos desahucios cuando en realidad el demandante es Cerberus. Esto se debe a los problemas de legitimación procesal que se han explicado anteriormente. En este sentido, los 11 desahucios donde BBVA aparece como promotor en el Registro de los años 2020-2021 probablemente fueron promovidos por Cerberus.

La venta de bienes inmobiliarios de Banc Sabadell a Cerberus

El 9 de julio de 2018 Cerberus compró los bienes inmobiliarios de Banc Sabadell. Estos consistían en 61.000 viviendas y préstamos hipotecarios morosos. Provenían del propio banco y, sobre todo, de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM). El rescate de la CAM tuvo un coste de 12.598 millones de euros para el Estado. Poste-

riormente, el gobierno vendió CAM por 1 euro a Banc Sabadell, por lo que la venta de sus bienes inmobiliarios también es una privatización encubierta.

Cerberus utilizó sociedades instrumentales para articular esta operación. Concretamente, Promontoria Coliseum Real Estate, SL y Promontoria Coliseum Residential, SL. Estas sociedades aparecen como promotoras de 3 desahucios en el Registro 2020-2021 (1,47%). También constan cinco desahucios promovidos por Banc Sabadell que pueden haber sido incoados en interés de Cerberus. Seguramente, la incidencia de estas sociedades en Alicante es mucho mayor, pues era el área de mayor implantación de CAM.

Cerberus organizó la operación de una manera muy similar a la operación Divarian. Aportó 165 millones de euros de sus recursos propios y tomó prestados otros 447 millones de los fondos que había creado. El resto de la financiación, 2.300 millones de euros, provenía de un préstamo concedido por Deutsche Bank y Bawag. Como se ha señalado anteriormente, Cerberus tenía diversos grados de control sobre estos bancos. El plazo de la operación es también de cinco años. Por lo tanto, Cerberus debe vender las viviendas antes de 2023 para poder devolver los créditos que ha contraído.

GUERRA A CERBERUS

En 2020 el movimiento por la vivienda de Catalunya, conformado por sindicatos de vivienda, PAHs y movimientos en defensa del derecho a la vivienda empezaron un pulso contra el fondo de inversión Cerberus.

Las movilizaciones contra el fondo fueron acordadas por el primer **Congreso de Vivienda de Barcelona**, celebrado en noviembre del 2019, donde grupos y sindicatos de todo el país se plantearon distintas formas de fortalecer sus acciones. Una de las campañas conjuntas que se acordó a raíz de este evento, fue la de señalar y presionar al entramado Divarian-Cerberus-BBVA puesto que *"... representa el sufrimiento de nuestra gente, la expulsión de miles de familias de sus casas y por eso hemos decidido señalarlo como enemigo"*²¹.

En noviembre del 2019 centenares de personas ocuparon la sede en Barcelona de Haya Real Estate (Cerberus)²², naciendo públicamente la campaña social "Guerra a Cerberus", que tiene definidos unos objetivos y demandas claras:

- Un convenio colectivo regulador entre el movimiento de vivienda y Cerberus.
- Conseguir un interlocutor de Cerberus.
- Cohesionar las prácticas sindicales del movimiento por la vivienda.
- Aplicación a sus propiedades de las leyes 24/2015 para detener los desahucios y 11/2020 deeregulación de los alquileres (de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda).
- Expropiación de todas sus propiedades.

Y una serie de acciones para conseguirlo:

- Elevar a escala más amplia la organización de inquilinas de Cerberus.
- Parar los desahucios con una estética de la campaña propia.
- Recuperación de los inmuebles ocupándolos.
- Acciones a Cerberus.
- Encuentros de personas con amenaza de desahucio por parte de Cerberus.

Más información en el perfil de Twitter [@GuerraACerberus](#) y a [este artículo de La Directa](#).

²¹ Documento de ponencia final del Congreso (págs 45 y siguientes). Para más información consultar: <https://congreshabitatge.cat/>

²² Más información en: https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/activistas-vivienda-ocupan-sede-fondo-cerberus-barcelona-protostar-desahucios_1_6470436.html



La venta de bienes inmobiliarios de Caixabank a Lone Star

En el Registro 2020-2021 aparecen 6 desahucios promovidos por Lone Star que suponen el 2,94 % del total. Tras la SAREB, Blackstone y Cerberus, Lone Star es el cuarto mayor fondo promotor de desahucios en la ciudad, según los datos de los que se dispone. Además, hay cuatro demandas de desahucio promovidas por Caixabank que pueden referirse a bienes comprados por Lone Star.

“Los bienes [vendidos a Lone Star] también provenían de entidades rescatadas que el Estado adjudicó a Caixabank, por lo que de nuevo estamos ante otra privatización”

El 28 de junio de 2018 Lone Star compró 77.000 bienes inmobiliarios a Caixabank. En su mayoría se trataba de viviendas. Caixabank retuvo el 20% de la sociedad titular de estas viviendas. Los bienes también provenían de entidades rescatadas que el Estado adjudicó a Caixabank²³, por lo que de nuevo estamos ante

23 Se trata de Banco de Valencia, Caja Navarra, CajaSol, Caja Canarias, Caja Burgos, Sá Nostra, Caixa Penedès, Caja Granada y Caja Murcia. El rescate de estas entidades tuvo un coste conjunto de 8.725 millones de euros.

otra privatización.

Lone Star articula sus operaciones de una manera similar a Cerberus, Blackstone y otros fondos oportunistas utilizando sociedades instrumentales. En este caso, BuildingCenter, SA y Coral Homes, SL.

Lone Star aportó 735 millones de euros entre sus recursos propios y el dinero que tomó prestado de los fondos que había creado. El resto de la financiación provino de la propia Caixabank (450 millones) y de un préstamo de 2.898 millones de euros concedido por Morgan Stanley. Lone Star debe devolver el préstamo en un plazo de cinco años. Es decir, antes de diciembre de 2023.

Las estrategias fiscales de los fondos

Las estrategias para eludir el pago de impuestos son similares. Cerberus utiliza el régimen de cooperativas de los Países Bajos para ello. Lone Star emplea una figura fiscal diseñada por Luxemburgo para evitar que las multinacionales, principalmente de Estados Unidos, paguen impuesto de sociedades en Europa y en su país de origen (*Preferred equity certificate*). Por su parte, Blackstone también utiliza el régimen fiscal de Luxemburgo. A través de préstamos entre las sociedades del grupo transforma de manera contable los beneficios en el pago de intereses entre las sociedades del grupo. El motivo es que los intereses pagados entre las sociedades de un mismo grupo están exentos de tributación en Luxemburgo.

La influencia del turismo. Inversores particulares y corporativos

Las inmobiliarias tienen un papel relevante en la ciudad. Con frecuencia se trata de entidades de tamaño medio. Buscan grandes beneficios a través del turismo. De acuerdo con los datos de los Registros de la PAH, las inmobiliarias que figuran como demandantes de desahucios son mayoritariamente propiedad de inversores locales.

A partir de los refugios fiscales en Europa que se hallan en los Países Bajos, Luxemburgo e Irlanda, los fondos oportunistas dirigen las inversiones a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales como las Islas Caimán o Bermuda. De esta manera, eluden el pago de impuestos y evitan que los beneficiarios reales de estos negocios puedan ser identificados.

“A partir de los refugios fiscales que se hallen en los Países Bajos, Luxemburgo e Irlanda, los fondos oportunistas dirigen las inversiones a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales como las Islas Caimán o Bermuda”



Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento Socimi (MAB Socimi) de las acciones de la sociedad. OPTIMUM RE SL SOCIMI S.A

Este era el caso de Optimum RE Spain, SOCIMI S.A. que aparece en el Registro de los años 2018-2019.

Optimum RE Spain, SOCIMI S.A. fue constituida por BMB Investments, S.L. Se trataba de un grupo local dedicado a la gestión de inversiones inmobiliarias. En 2014 constituyó Optimum y adquirió la condición de Socimi para evitar el pago del impuesto de sociedades. En este sentido, la propia entidad manifestaba que los privilegios fiscales de las Socimi eran un aspecto clave de su plan de negocio.²⁴ Optimum tenía un capital de 50 millones de euros que fue aportado por nueve inversionistas de Barcelona, que lo hicieron por sí mismos o a través de sociedades interpuestas.

Durante los años 2015 y 2016 Optimum compró catorce edificios de viviendas en Barcelona y uno en Madrid. Estos edificios estaban situados en zonas históricas de la ciudad. Optimum localizaba sus propiedades en el mapa de la página anterior.²⁵

La estrategia de Optimum se conoce como *value-add investment* en el argot del negocio. De esta manera, la compañía reformaba los inmuebles a medida que iba expulsando a los inquilinos tradicionales. La inmobiliaria Norvet, que aparece en el Registro 2020-2021, también tiene esta estrategia.²⁶ A diferencia de los actores

²⁴ Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento Socimi (MAB Socimi) de las acciones de la sociedad. OPTIMUM RE SL SOCIMI S.A. Accesible en: https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2016/09/PROVI_Folleto_20160923.pdf

²⁵ Ver nota a pie de página anterior.

²⁶ <https://norvetbcn.com/es/nuestra-empresa/>

anteriores que se lucran mediante la ejecución de las hipotecas de los préstamos adquiridos, se aprovechan de que el fenómeno urbano es un terreno propicio para desplazar a muchas familias por medio de la expulsión. Y todo ello gracias a una legislación en materia de arrendamientos que vulnera el derecho a la vivienda.

Los vecinos de un inmueble situado en la calle del Carme 106 denunciaron a Optimum por acoso o *mobbing* y lo hicieron con el apoyo de movimientos y entidades sociales.²⁷ La inmobiliaria hostigaba a los vecinos para que abandonaran sus viviendas a través de diversas estrategias. Una consistía en la degradación de los elementos comunes y otra en permitir el acceso de toxicómanos a los espacios comunes²⁸ con la finalidad de hacer que la vida de los vecinos fuese insoportable (García, 2018).²⁹

“La *gentrificación* afecta al comercio, a las escuelas y a los centros de salud que pierden a sus usuarios. Esto redundará en que a los vecinos les resulta cada vez más difícil vivir en su barrio”

²⁷ Para más referencias, consultar: <https://sindicatdellogateres.org/es/stop-mobbing-atum-llassetjament-immobiliari/>

²⁸ En otros casos conocidos en el mismo Raval, la norma general las personas toxicómanas entran en los pisos porque quienes se instalan, sin que la propiedad lo impida o con su tolerancia, son los narcotraficantes, instalando puntos de venta de drogas en la finca.

²⁹ Varias organizaciones como el Sindicato de Inquilinos, Observatori DESC y PAH Barcelona denunciaron a la compañía por acosar a los inquilinos. Para ampliar ver [algunas noticias publicadas en la prensa:](#)

Se trata de un caso de transformación de un espacio urbano. Se ha ejecutado mediante la sustitución de los residentes tradicionales por nuevos residentes con un poder económico más elevado. Muchas veces se trata de habitantes estacionales, de origen foráneo, y cuya estancia en la ciudad está relacionada con el turismo o con los negocios. Esta estrategia urbana, conocida como *gentrificación*, termina con la idiosincrasia de los lugares afectados. La *gentrificación* afecta al comercio, a las escuelas y a los centros de salud que pierden a sus usuarios. Esto redundará en que a los vecinos les resulta cada vez más difícil vivir en su barrio.

El objetivo de los inversores de Optimum era vender la sociedad cuando hubiese encontrado a los inquilinos que estaban dispuestos a pagar los nuevos alquileres. De esta manera, los propietarios de Optimum vendieron la sociedad a Cerberus. Desde diciembre de 2021 el fondo oportunista se ha convertido en el propietario de esta compañía. Estos inversores ni siquiera tendrán que pagar el impuesto de sociedades por los beneficios que hayan obtenido con la venta de Optimum debido al régimen fiscal de las Socimi. En el camino quedará el perjuicio causado a los antiguos residentes, a los que están tratando de expulsar del lugar en el que vivían. También quedará el daño causado a la ciudad de Barcelona, que con esta operación financiera habrá perdido otra parte más de su idiosincrasia.

No obstante, en este caso concreto la lucha vecinal consiguió detener el primer intento de expulsión. Se consiguió a través de la denuncia pública. Una denuncia que presionó a la propiedad mediante una serie de acciones. También

el Ayuntamiento de Barcelona desempeñó un papel importante. A través de sanciones por acoso inmobiliario en 2019 consiguió que las inquilinas continuaran en sus hogares. De este modo se ha podido mantener el precio de los alquileres por una prórroga de tres años.³⁰

El proceso de privatización, concentración y desconcentración

En el apartado de este informe “Los acuerdos de Basilea III y los fondos oportunistas” se explica cómo desde las instituciones financieras y políticas internacionales se diseñó la privatización encubierta de los activos inmobiliarios de la banca y de las cajas de ahorro que había sufragado el Estado.

Estas entidades tenían que deshacerse de los bienes inmobiliarios antes de 2019 por los motivos que se explican en el apartado antes mencionado. Debido a la situación caótica en la que se encontraban las entidades financieras tras el proceso de concentración bancaria, estas no tenían capacidad para vender cada bien por separado en el plazo exigido por la normativa internacional. De ahí que los bancos hayan optado por agrupar los créditos hipotecarios

³⁰ Es probable que pasados 3 años el conflicto vuelva a aparecer, más teniendo en cuenta que el edificio ha sido adquirido por Cerberus: <https://sindicatdellogateres.org/es/la-lluïta-per-baixar-els-lloguers-avanca-victoria-historica-davant-una-gran-socimi/>

con pagos atrasados, las viviendas provenientes de desahucios, los créditos a inmobiliarias, las viviendas inacabadas y los solares para así venderlos en grandes paquetes como los que se han analizado en este capítulo.

Solamente algunos grandes fondos oportunistas de Estados Unidos tenían la capacidad suficiente para llevar a cabo la compra de estos grandes paquetes.³¹ Aprovechando la necesidad que tenía la banca española de deshacerse de ellos los fondos oportunistas compraron los bienes inmobiliarios por precios muy bajos. Su objetivo era vender estos bienes en el mercado obteniendo un gran beneficio gracias a la “economía de escala”. Hay que tener en cuenta que el objetivo de un fondo oportunista no es convertirse en una empresa inmobiliaria sino ganar la mayor cantidad de dinero en el menor tiempo posible. Por este motivo, los fondos oportunistas no crearon estructuras en España. Solamente mantuvieron las estructuras inmobiliarias de las cajas de ahorro para vender la mayor cantidad de bienes en el mercado minorista.³² También optaron por trocear los paquetes inmobiliarios y venderlos a fondos de inversión más pequeños. Por ejemplo, Tilden Park compró 2.500 viviendas de Coral Homes, una sociedad de Lone Star creada con activos provenientes de Caixabank .

El sector financiero internacional considera que el sector de la vivienda en España es un merca-

31 El motivo es que además de su propio capital y del capital recabado en los fondos de inversión contaban con la financiación de Wall Street a través de préstamos sustentados en la política monetaria expansiva de la Reserva Federal. La manera de operar se explica con detalle en el capítulo “Caseros y propietarios financiarizados”.

32 Las inmobiliarias de Blackstone Anticipa y Aliseda provienen de Caixa Catalunya y del Banco Popular respectivamente.

do arriesgado. El motivo era que la mayor parte de las viviendas estaban desperdigadas porque provenían de desahucios. Aspecto que dificulta la gestión. Por otro lado, consideran que el sistema de vivienda español no proporciona un flujo de dinero tan constante y previsible como el que proporciona el mercado alemán.

Los fondos oportunistas que han acudido a España solamente tienen estrategias depredadoras. Son estrategias basadas en comprar viviendas a precio de remate y venderlas en un plazo de tiempo inferior a cinco años. Sin embargo, en otros mercados más estables como el alemán los fondos con estrategias a largo plazo como BlackRock (Cuneo, 2021) y Vanguard han hecho grandes inversiones para colocar el enorme capital que manejan. Ambas entidades se encuentran entre los accionistas de Vonovia, que es el

“Hay que tener en cuenta que el objetivo de un fondo oportunista no es convertirse en una empresa inmobiliaria sino ganar la mayor cantidad de dinero en el menor tiempo posible”

mayor casero alemán con 400.000 viviendas. En líneas generales, los grandes fondos oportunistas están tratando de cerrar sus negocios en España cuanto antes. Lo cierto es que la pandemia truncó sus expectativas de negocio. Blackstone llevó a cabo la mayor operación de vivienda en España comprando junto con el Banco Santander los activos inmobiliarios del Banco Popular. Los activos de este último estaban formados por 80.000 viviendas y 40.000 préstamos.

La sociedad creada para esta operación, Quasar, está en riesgo alto de insolvencia. El consorcio de bancos que financió la venta de los bienes inmobiliarios del Banco Popular ha intervenido sus cuentas (Gabarre, 2021). Los bancos acreedores refinanciaron la deuda de Quasar, que se debía haber saldado en 2023, hasta el año 2026 (Bayón; Ruíz, 2022). Si no hubiera sido por la política expansiva de los bancos centrales, Quasar

“Otra investigación, en este caso de El Crític, revela que diez grandes empresas acumulan 25.000 pisos de alquiler en Cataluña”

habría quebrado.

En cualquier caso, los grandes fondos oportunistas se han convertido en los mayores caseros de Cataluña durante este proceso de privatización encubierta. Según una investigación llevada a cabo por La Directa, Blackstone controlaba 5.550 pisos en Cataluña a través de una telaraña de sociedades. El 73% de estos pisos se encontraban vacíos según el registro de la Generalitat (García, 2022).

Otra investigación, en este caso de El Crític, revela que diez grandes empresas acumulan 25.000 pisos de alquiler en Cataluña (Aznar; Palà, 2021). Lamentablemente, el Institut Català del Sòl (Incasòl) no concedió a este medio el derecho de acceso a la información sobre la identidad de estos grandes propietarios. Ante el recurso de El Crític, la Comissió de Garantia del Dret d'Accés a la Informació Pública (GAIP) concedió el acceso, pero la Cambra de la Propietat

ha interpuesto un recurso contra la revelación de estos datos (Palà, 2021) ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que será contestado por el propio medio.

Según revelaba esta investigación, en Cataluña hay 173.315 viviendas en régimen de alquiler en manos de grandes tenedores. De estos un 10% del total corresponden a las administraciones; un 20% a las personas individuales y aproximadamente el 70% a las sociedades mercantiles, que acumulan 119.765 inmuebles en Cataluña. Esta proporción se reproduce en Barcelona donde las administraciones acumulan en torno al 10% de las viviendas en manos de los grandes tenedores; los particulares acumulan el 25% de las viviendas y las sociedades mercantiles disponen de 45.674 viviendas sumando el 67% del total de viviendas en manos de grandes propietarios (OMH, 2020).

¡NOS QUEDAMOS!

El nacimiento del Sindicat de Llogateres en 2017 es un hecho clave para el inquilinato en Catalunya, pues ante todo responde a la especulación en los mercados de alquiler. Estos están penetrados por especuladores que amenazan la necesidad de una vivienda habitual y fomentan la gentrificación.

La estrategia de depredación por la vía de la adquisición de bloques plurifamiliares en el área metropolitana de Barcelona tiene como objetivo de negocio estrechar el *Rent Gap*. Esta es la diferencia entre un precio relativamente acorde con los ingresos de la población arraigada y el precio máximo que los especuladores pueden obtener por la demanda exógena.

Desde la reducción en la duración de los contratos de alquiler (ley de arrendamientos urbanos de 2012), centenares de miles de vecinos recibieron burofaxes de finalización de contrato firmados por nuevos propietarios con la intención de expulsarlos de sus casas.

El Sindicat denunció este fenómeno bautizando las expulsiones como **«desahucios invisibles»³³**, ya que muchas familias cedían y se marchaban sin luchar. Con la estrategia **«Ens Quedem!»** (Nos quedamos!) se exige la demanda básica de permanecer en sus casas al mismo precio. Para ello se utilizan las siguientes tácticas:

- La negociación colectiva como mecanismo de corrección de la asimetría informativa y negociadora propias del mercado del alquiler.
- Aprovechar la vigencia de los títulos habilitantes y la posibilidad de consignar la renta.
- Denunciar el acoso inmobiliario y la opacidad en estas expulsiones, para así detener la violencia inmobiliaria y fomentar mesas de negociación en lugar de la judicialización.
- Una caja de resistencia para defender a las familias en los posibles procesos judiciales.

Los resultados han sido de gran éxito, con la permanencia de muchas vecinas sin aumentos en el **Raval, Eixample, Sant Andreu, Sant Antoni, Zona Franca y Sant Joan Despí**. A menudo los especuladores actúan a nivel estatal (**Azora, Blackstone, Caixabank, Optimum, Medasil**) y, en algún caso, el ayuntamiento de Barcelona ha **multado** o ha adquirido las fincas amenazadas.

Más información en la web del Sindicat de Llogateres en las secciones «[Ens Quedem](#)» y «[Recursos](#)»

³³ La Hidra Cooperativa, la Agencia de la Salud de Barcelona, y el Instituto de Gobierno y Políticas Públicas (Universitat Autònoma de Barcelona), con el apoyo y colaboración del Sindicato de Inquilinos e Inquilinas. «Impactes socials del mercat de lloguer. Enquesta sobre les condicions de vida de la població llogatera a Barcelona i l'àrea metropolitana». Accesible en: <https://lahidra.net/informe-impactos-sociales-del-mercado-de-alquiler-encuesta-sobre-las-condiciones-de-vida-en-barcelona-y-en-el-area-metropolitana/>

Los bancos segregaron los bienes de su activo y los aportaron a estas sociedades. Las crearon, engordaron y luego vendieron, el 80% de las participaciones da un fondo oportunista, ahorrando así pagar el impuesto de la plusvalía, el impuesto de transmisiones o las tasas de inscripción en el Registro de la Propiedad.

10/10/2018
Divarian Propiedad, S.A.

Número de bienes: 61.944
Tipo de bienes: en su mayoría viviendas
Vendedor: BBVA
Comprador: Cerberus
Porcentaje: 80% Cerberus, 20% BBVA
Origen: Caixa Catalunya
Precio: 2.295.000.000 €
Coste público del rescate: 12.686.000.000 €
Acreedor: Deutsche Bank, Bawag, Morgan Stanley
Plazo para devolver el préstamo: 10 de octubre de 2023

09/07/2018
Coliseum Promontoria Challenger, S.L.

Número de bienes: 61.000
Tipo de bienes: en su mayoría viviendas
Vendedor: Banco Sabadell
Comprador: Cerberus
Porcentaje: 80% Cerberus, 20% Banco Sabadell
Origen: CAM
Precio: 2.909.000.000 €
Coste público del rescate: 12.598.000.000 €
Acreedor: Deutsche Bank, Bawag
Plazo para devolver el préstamo: 19 de diciembre de 2024

28/06/2018
Coral Homes, S.L

Número de bienes: 77.000
Tipo de bienes: en su mayoría viviendas
Vendedor: Caixaabank
Comprador: Lone Star
Porcentaje: 80% Lone Star 20% Caixaabank
Origen: Banco de Valencia, Banca Cívica, BMN
Precio: 3.975.000.000 €
Coste público del rescate: 8.725.000.000 €
Acreedor: Morgan Stanley
Plazo para devolver el préstamo: 19 de diciembre de 2024

21/03/2018
Quasar Project Quasar Holdco, S.L.

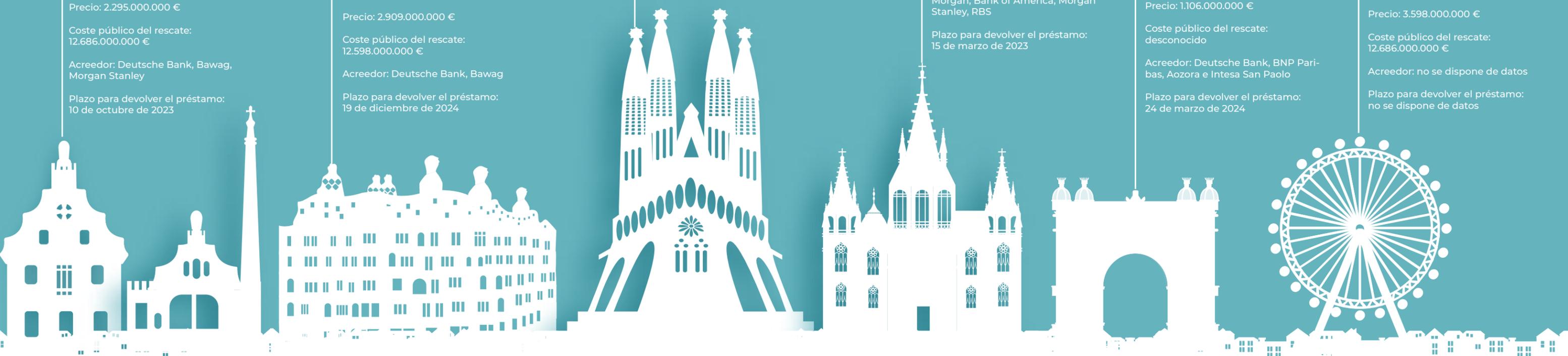
Número de bienes: 120.000
Tipo de bienes: 80.000 viviendas y 40.000 préstamos
Vendedor: Santander
Comprador: Blackstone
Porcentaje: 51% Blackstone, 49% Santander
Origen: Banco Popular
Precio: 7.706.000.000 €
Coste público del rescate: desconocido
Acreedor: Deutsche Bank, J.P. Morgan, Bank of America, Morgan Stanley, RBS
Plazo para devolver el préstamo: 15 de marzo de 2023

05/12/2018
Manzana Global Licata S.L. Global Pantelaria, S.L.

Número de bienes: 26.408
Tipo de bienes: viviendas
Vendedor: Santander
Comprador: Cerberus
Porcentaje: 80% Cerberus, 20% Santander
Origen: Banco Santander
Precio: 1.106.000.000 €
Coste público del rescate: desconocido
Acreedor: Deutsche Bank, BNP Paribas, Aozora e Intesa San Paolo
Plazo para devolver el préstamo: 24 de marzo de 2024

15/04/2015
Venta de hipotecas morosas de Caixa Catalunya a Blackstone (Budmac Investments, Treamen, Lambeo)

Número de bienes: 102.055
Tipo de bienes: 60.960 préstamos hipotecarios
Vendedor: Caixa Catalunya
Comprador: Blackstone
Porcentaje: 100% Blackstone
Origen: Caixa Catalunya
Precio: 3.598.000.000 €
Coste público del rescate: 12.686.000.000 €
Acreedor: no se dispone de datos
Plazo para devolver el préstamo: no se dispone de datos



LA ALFOMBRA ROJA PARA LOS FONDOS OPORTUNISTAS: LISTA DE “OPERACIONES”



UNA PRIVATIZACIÓN ENCUBIERTA

Las administraciones públicas han diseñado en general sistemas de vivienda para el provecho del sector financiero. España ha pasado de un sistema diseñado para que las entidades financieras se lucraran con la vivienda a través de la concesión masiva de hipotecas a un sistema donde el lucro inmobiliario es compartido entre las entidades financieras y los fondos de inversión.³⁴ El motivo es que la normativa internacional bancaria ha restringido la concesión de hipotecas. Solamente pueden acceder a ellas quienes aporten una entrada del 20% del valor de la vivienda. Este sistema deja a una gran parte de la población -la inquilina- expuesta al afán de lucro de sus caseros.

Los países que basaron su política de vivienda en un sistema mixto de propiedad y alquiler dejaron una importante parte de viviendas fuera del mercado. Esto es, la *desmercantilización*. Lo hicieron mediante grandes planes de vivienda pública en alquiler o a través de vivienda social sin ánimo de lucro. Este es el caso de Holanda, Francia o Austria, que con ello compensaban la situación de desventaja del inquilino frente al propietario.

El gobierno de España podría haber dado un uso público a los enormes bienes inmobiliarios de las entidades financieras que había rescatado. Con ello habría logrado proteger el derecho a la vivienda. Sin embargo, optó por vender estos paquetes de vivienda a través de la SAREB y de la venta de los bienes inmobiliarios de las enti-

dades financieras rescatadas.

Entre la SAREB y las mayores seis operaciones de venta de vivienda a fondos oportunistas el estado ha privatizado en torno a un millón de viviendas. Todas ellas fueron sufragadas con dinero público de una manera indirecta o directa (Gabarre, 2021). La decisión política de privatizar estos bienes tiene importantes consecuencias para los derechos humanos. Por ejemplo, en forma de desahucios y de sobrecarga en los gastos de vivienda que soportan los inquilinos.

La SAREB y los bienes de las entidades quebradas podrían haber sido el germen de una entidad pública de vivienda en alquiler. La operación podría haber sido rentable para el Estado, que además habría preservado su enorme patrimonio de vivienda. Además, el patrimonio de la SAREB y de las entidades financieras reunía unas condiciones idóneas. Estaba repartido por todo el territorio español contando con solares, promociones inacabadas y viviendas terminadas.

SAREB o el “banco malo”

A pesar de que Sareb declara en su web que “En Sareb trabajamos día a día para ayudar a mejorar el sector inmobiliario y financiero”, esta entidad³⁵ es la responsable del 5% de los desahucios

³⁵ Para ampliar la información sobre la SAREB, fondos de inversión y en general otros asuntos relacionados con la financiarización de las necesidades básicas, se puede acceder a la web www.manuelgabarre.com donde están puestos a disposición los artículos de Manuel

que aparecen en el primer registro de la PAH (2018-2019) y del 11,27% de los desahucios del segundo registro (2020-2021-2022). La razón de que la SAREB haya incrementado su presión sobre los ocupantes de las viviendas es la urgencia que tiene en vender sus bienes. Esa prisa proviene de la catastrófica situación contable de la SAREB que viene arrastrando su quiebra desde el año 2015.³⁶ La situación llegó al punto de que la Comisión Europea obligó al Estado español a que nacionalizase la deuda de la SAREB porque la situación de la sociedad era insostenible.³⁷

El Estado financió la SAREB mediante un préstamo encubierto de más de 50.000 millones de euros del que todavía tiene que devolver 35.000 millones. La finalidad de la SAREB es vender las 500.000 viviendas que compró a las entidades financieras quebradas. Una vez vendidas todas ellas, el Estado tendrá que pagar la deuda generada por la SAREB.

La SAREB no es más que una gran inmobiliaria pública que el Estado está privatizando progre-

Gabarre sobre esta materia junto con el libro “Tocar fondo: la mano oculta detrás de la subida del alquiler” en versión libre. Uno de los capítulos de este libro está dedicado a la SAREB.

³⁶ Desde el año 2015 la SAREB se encuentra en causa de disolución de acuerdo con la normativa contable. Sin embargo, el Ministro de Economía Luis de Guindos introdujo en 2016 una normativa contable específica para la SAREB con el objetivo de evitar que sus socios debieran hacer nuevas aportaciones.

³⁷ La Comisión Europea, a través de su órgano de estadística, Eurostat, exigió en febrero de 2021 que el Estado español contabilizase la deuda de la SAREB como pública. Esta deuda asciende a 35.600 millones de euros según Eurostat o a 37.673 millones de euros de acuerdo con las últimas cuentas presentadas por la SAREB (2020).

³⁴ La evolución del sistema de vivienda se analiza en el Informe ya referenciado “El shock inmobiliario en Barcelona”.

sivamente. A pesar del coste económico y social de la SAREB, el gobierno ha decidido mantener el modelo diseñado por Luis de Guindos, Ministro de Economía del Partido Popular desde 2011 hasta 2018. Este modelo consistía en la venta de sus bienes a través de intermediarios financieros. En este sentido, el gobierno ha designado en 2022 a dos fondos oportunistas de Estados Unidos para vender los bienes que le quedan a la SAREB. Se trata de Blackstone y KKR.

El conflicto de intereses está servido. Blackstone es uno de los principales actores del mercado inmobiliario, tal y como se ha descrito anteriormente (García, 2022). Por su parte, KKR es un gran fondo oportunista con intereses en sectores como la vivienda, la sanidad y los medios de comunicación. Estos dos fondos son conocidos en todo el mundo por sus malas prácticas contra el derecho a la vivienda. Kaare Dybvad, ministro socialdemócrata de vivienda danés, señaló a Blackstone como un ejemplo de inversor con estrategias de carácter «infame» (Buttler, 2019), (Pushback talks, 2021). El ministro acusó a la empresa de explotar «agujeros» existentes en las leyes para aumentar los alquileres. Por lo que en 2020 promulgó la popularmente conocida como Ley Anti Blackstone para proteger el derecho a la vivienda en su país (Sindicat de Llogateres, 2020).

Nunca se ha publicado dónde estaban las vi-

“Kaare Dybvad, ministro socialdemócrata de vivienda danés, señaló a Blackstone como un ejemplo de inversor con estrategias de carácter «infame»”

viendas de la SAREB ni por qué precio se iban vendiendo. El Estado pretende seguir llevando a cabo la privatización de la SAREB de manera opaca. Esto es, a través de intermediarios financieros, saltándose la Ley de Contratos del Sector Público y contratando a fondos oportunistas como intermediarios. A continuación, se explica cómo se ha orquestado esta operación.

La creación de la SAREB

La SAREB fue creada en el marco del rescate de las entidades financieras españolas. Las condiciones del rescate se establecieron mediante un contrato firmado en el año 2012 por la Comisión Europea y por Luis de Guindos como representante de España.

La finalidad de la SAREB era comprar los activos inmobiliarios de las cajas de ahorro y de los bancos privados que habían quebrado tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

La SAREB tiene una gran incidencia en Barcelona porque adquirió los bienes de entidades financieras catalanas. Compró los bienes inmobiliarios de las siguientes cajas:

- Catalunya Banc:** estaba formado por Caixa Catalunya, Caixa Manresa y Caixa Tarragona. Las compras de la SAREB sumaron 6.708.300.000 €.
- Caixa Penedès** (integrada en Banco Mare Nostrum).
- Caixa Laietana** (integrada en Bankia).

La SAREB fue constituida con un capital de

4.800 millones de euros. De estos el 45% fueron aportados por el Estado a través del FROB. El 55% restante fue aportado por las entidades financieras en función de su implantación en el mercado. De esta manera, Santander, Caixabank y Banco de Sabadell fueron los principales socios privados de la SAREB. Salvo el BBVA todas las entidades acudieron a la llamada de Luis de Guindos. Guindos había sido director de Lehman Brothers en España y Portugal desde el año 2004 hasta la quiebra de este banco de inversión en el año 2008, quiebra que desencadenó la crisis financiera global.

Los bienes de la SAREB

La SAREB manifestó que había adquirido 500.000 viviendas en el año 2012. Esta cifra incluye las viviendas que eran garantías de préstamos. Los bienes estaban formados por 100.000 inmuebles, 400.000 inmuebles en garantía y unos 70.000 préstamos, según manifestaba la propia la SAREB en el año 2015.

Estos bienes incluían solares, viviendas y, sobre todo, créditos a promotores inmobiliarios³⁸. En este sentido, el 80% de los bienes que compró la SAREB eran créditos a promotores. Estos promotores habían quebrado y, por este motivo, no

³⁸ Posiblemente las lectoras se han preguntado si SAREB no se quedó viviendas con hipotecas de familias ejecutadas por los bancos rescatados que absorbió, duda razonable. Sareb manifiesta en su web que “no tenemos hipotecas de particulares. Las hipotecas que hay en nuestra cartera son créditos de empresas y préstamos a promotores superiores a 250.000 euros.” Ciertamente, sabemos que las hipotecas de particulares de, por ejemplo, Caixa Catalunya, fueron vendidas a Blackstone; pero podría investigar más esta cuestión, teniendo en cuenta la opacidad de SAREB.

podían pagar sus deudas. Los créditos estaban respaldados por garantías que eran pisos o solares. Entre estos bienes había viviendas de todas las calidades. Desde viviendas de lujo hasta viviendas sin terminar. Con los solares sucedía lo mismo. Algunos tenían una ubicación excelente en las ciudades, pero también existían algunos terrenos sin calificar como urbanos. La SAREB pagó 50.781 millones de euros por bienes cuyo valor contable era de 107.000 millones. Sin embargo, parte de estos bienes estaban muy devaluados. Este era el caso de los créditos sin garantía a promotores o los terrenos en suelos no urbanizados.

La SAREB pudo pagar 50.781 millones a las entidades financieras con un capital de solamente 4.800 millones ¿Cómo?

La respuesta es que la SAREB recibió un préstamo de la Unión Europea de 51.000 millones de euros. La misión de la SAREB era vender los bienes que había adquirido y con el dinero recibido devolver el préstamo en un plazo de 15 años. Sin embargo, la clave de este préstamo es que contaba con un aval del Estado español. Es decir, todo lo que no devuelva la SAREB tenía que ser devuelto por el Estado. Tal y como acaba de quedar patente con la nacionalización de la SAREB. Todas las partes eran conscientes de que el plan de negocio presentado por Guindos a la Comisión Europea era ficticio. De ahí que el aval escondiera la verdadera naturaleza de la SAREB.

La Unión Europea había dado en realidad un préstamo que debía devolver el Estado español. Por lo tanto, la SAREB era una gran inmobiliaria

pública cuyas viviendas iban a ser privatizadas.

¿Qué bienes ha vendido la SAREB? ¿a quién?

La SAREB no ha publicado a quién ha vendido sus bienes. Los intermediarios financieros de la SAREB han vendido una parte de ellos a particulares. Sin embargo, en su mayoría estos han vendido los bienes de la SAREB a los grandes fondos de inversión oportunistas, también conocidos como buitres. Casi todos los grandes fondos han comprado bienes de la SAREB. De esta manera, fondos como Blackstone, Cerberus, Fortress, Texas Pacific Group o los noruegos Axactor han adquirido paquetes de miles de viviendas y créditos de la SAREB. Cerberus, Blackstone y KKR se han encargado de su venta, por lo que el conflicto de intereses está de nuevo servido.

¿Qué han obtenido los bancos que participaron en la SAREB?

Las entidades financieras van a perder todo el capital que aportaron en la SAREB. Capital que fue de unos 2.600 millones de euros. Sin embargo, esta inversión les ha permitido controlar la mayor inmobiliaria de Europa, que había sido financiada con dinero público. Por si fuera poco, la SAREB encargó a sus principales socios la venta de su patrimonio. Así, Altamira (Santander), Servihabitat (Caixabank) y Solvia (Banco de Sabadell) fueron las encargadas de vender el patrimonio de la SAREB. Además de recibir una posición extraordinaria en el mercado inmobiliario, las inmobiliarias cobraron por estas ventas comisiones de cientos de millones de

euros todos los años. Comisiones que les permitieron compensar las pérdidas de los bancos en el capital de la SAREB. Finalmente, la SAREB encargó la venta de su patrimonio a otra inmobiliaria más, Haya. Se trata de una inmobiliaria que pertenece a Cerberus. Haya recibió el contrato cuando designó a José María Aznar Botella como consejero.

Teniendo en cuenta el funcionamiento de la SAREB, ¿solamente le queda lo peor?

No tiene por qué. Por un lado, la SAREB manifestó recientemente que disponía de 60.000 viviendas. Viviendas a las que hay que añadir los créditos de los promotores inmobiliarios. Por otro lado, los principales bienes de la SAREB eran estos créditos. Unos créditos que estaban garantizados con viviendas. La ejecución de muchos de estos créditos todavía están en fase judicial. De ahí que la SAREB siga incorporando nuevas viviendas a su patrimonio.

¿Existe algún impedimento legal para que las viviendas de la SAREB se incorporen a un parque público de vivienda?

La constitución de la SAREB como una entidad pública comportaba la modificación de la normativa legal con la que fue creada. Esta circunstancia podría haber dado pie a que se modificase el objeto social de la SAREB. El gobierno podría haber transformado la SAREB en una gestora del parque público de vivienda en régimen de

alquiler social.³⁹

Debido a que la deuda de la SAREB ya es pública, este cambio en la finalidad de la SAREB no afectaría a las exigencias presupuestarias impuestas por la Unión Europea.

¿Por qué el Ministerio de Economía es el encargado de gestionar la SAREB?, ¿hay algún plan para aprovechar sus activos?

El motivo que subyace en esta decisión es que la vivienda se trata como una mercancía financiera. Un mercado donde los bancos y los fondos de inversión son los principales actores. De ahí que el encargado de gestionar esta gran inmobiliaria sea el Ministerio de Economía y no la Secretaría de Estado de Vivienda o el Ministerio de Derechos Sociales. Sin embargo, este tratamiento vulnera las obligaciones de España en materia de derechos humanos. Entre ellas se encuentra la obligación de garantizar una vivienda digna. A lo sumo, la SAREB mantendrá convenios con algunas administraciones. Unos convenios que más bien serán un parche que un verdadero plan de vivienda. De esta manera, el Gobierno ha desposeído a la ciudadanía de un derecho humano como es el de una vivienda digna y de un patrimonio que le pertenece.

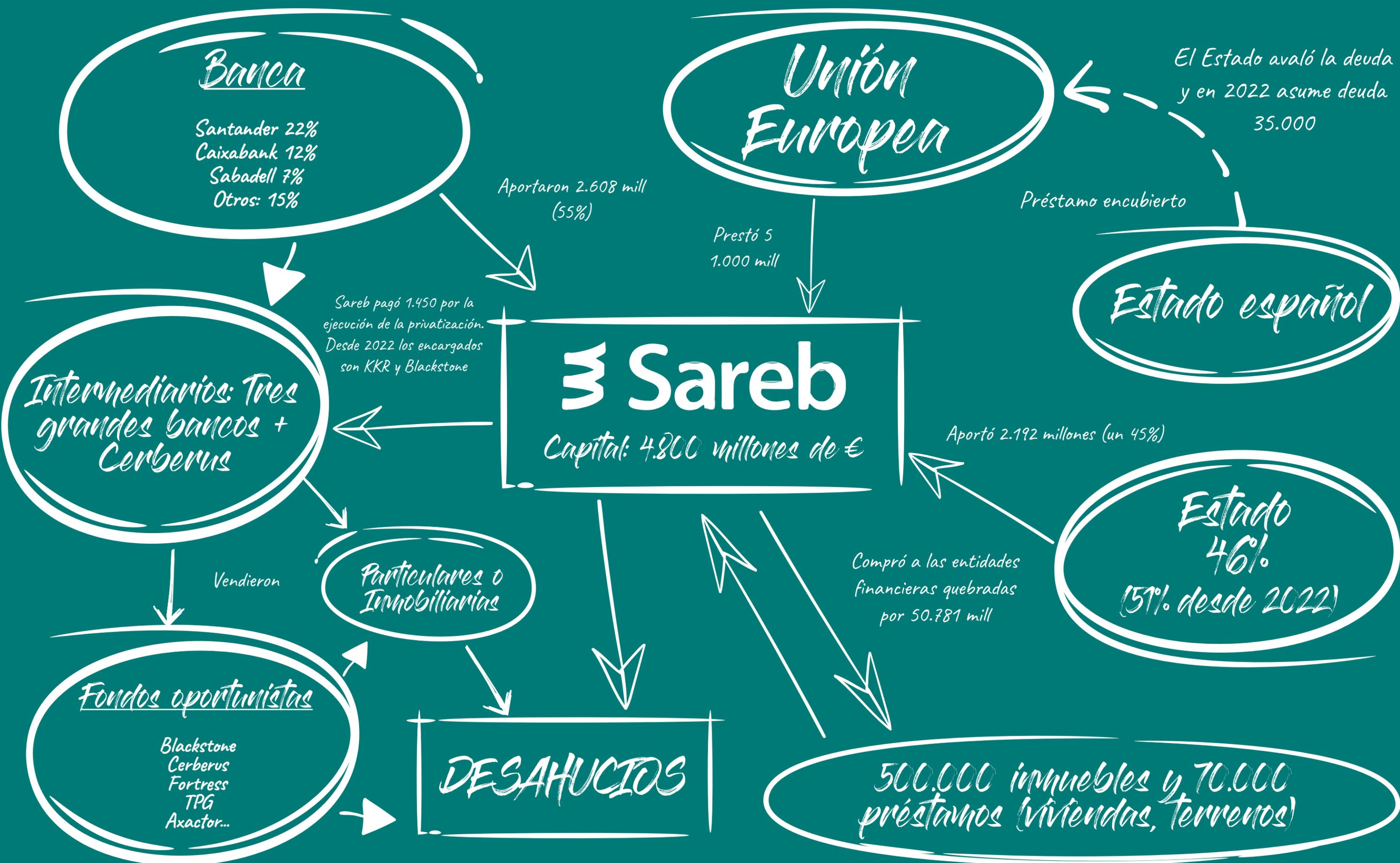
³⁹ Para ampliar información sobre esta cuestión el Observatori DESC publicó una nota web recientemente al respecto: <https://observatoridesc.org/es/comunicado-del-observatori-desc-raiz-del-real-decreto-12022>.

¿Qué se debería hacer con la SAREB?

De un día para otro la deuda pública se incrementó en más de 35.000 millones de euros por culpa de la SAREB. Por este motivo, el Estado debería saber qué ha sucedido en esta entidad y posteriormente informar a la ciudadanía. Para cumplir con esta obligación se debería exigir lo siguiente:

- Auditoría del estado contable de la SAREB y de qué bienes dispone incluyendo su identificación catastral.
- Situación de los inmuebles de la SAREB.
- Auditoría de qué ha sucedido en la SAREB hasta ahora. Debería comprender la identificación de los bienes que ha vendido la SAREB. Esto es, su precio y su destinatario, siempre que este destinatario sea persona jurídica con la finalidad de no vulnerar la Ley de Protección de Datos Personales.
- Publicación de las auditorías.
- Incorporación de los bienes de la SAREB a un parque público de vivienda⁴⁰.

⁴⁰ En los últimos años ha estado en el debate público la necesidad de que las viviendas de la SAREB pasasen a ser para alquiler social. Tal vez una de las campañas con más amplificación impulsada por los movimientos sociales fue la iniciativa "La Sareb es nuestra" impulsada por la PAH. En la actualidad está activa la campaña "Plan Sareb", que se ha resumido en el cuadro de este capítulo. También los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas han reiterado esta necesidad en múltiples ocasiones, llegando a acuerdos en algunos casos, con una cantidad de viviendas casi anecdótica. Llama la atención que las viviendas que ha ofrecido la SAREB a las administraciones públicas han sido los inmuebles más deteriorados.



EL PLAN SAREB

En 2015 la PAH detectó y denunció mediante la campaña **“la Sareb es Nuestra”** la estafa de la creación de la Sareb. Durante estos años se han **ocupado varias viviendas y bloques del banco malo** para manifestar la falta de vivienda pública y exigir la cesión de la vivienda de la SAREB a los Ayuntamientos para aumentar el parque de vivienda social inexistente.

En primavera del 2021, en el marco de la socialización directa de la deuda de la SAREB por parte del Ministerio de Economía del Gobierno formado por PSOE y Podemos, colectivos de vivienda de Madrid **lanzan la campaña “Plan Sareb”** y ocupan la sede del FROB, como pistoletazo de salida.

“La falta de respuestas de la Sareb y una situación cada vez más desesperada de más de 300 hogares, que tienen al banco malo como casero, ha vuelto a movilizar a cientos de personas en Barcelona, Madrid, Valencia, Alicante, Valladolid y Zaragoza. Estas demandan una negociación colectiva con la entidad financiera recientemente nacionalizada, así como una mesa de seguimiento con supervisión ministerial”: así se explicaba en febrero del 2022 una acción coordinada a nivel estatal para denunciar y presionar a la SAREB⁴¹. A través de acciones como la mencionada, la campaña se extiende a otros territorios gradualmente, como es el caso de la ciudad de Barcelona y de Catalunya.

Además, entre las principales exigencias del Plan Sareb, iniciativa impulsada por los sindicatos de inquilinos, colectivos de barrio y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), figura la “cesión total indefinida” del patrimonio inmobiliario de la Sareb para la creación de un parque público de vivienda.

Hasta el momento la plataforma Plan Sareb ha llevado a cabo diversas iniciativas:

- **Una campaña comunicativa de denuncia de la Sareb** en cada desahucio ejecutado en nombre suyo, con la acción directa en estos mismos desahucios.
- **Acciones de protesta en las sedes del FROB i la Sareb** con el objetivo de visibilizar la impunidad con la que estas entidades continúan vendiendo pisos a fondos buitres, poniendo en riesgo los hogares al quedar estos bajo la amenaza de desahucio por las tácticas habituales de estos actores
- Puesto que gran parte del parque de Sareb proviene de empresas promotoras que se hundieron, en muchos casos los pisos de Sareb se concentran en fincas plurifamiliares de propiedad vertical. Esto ha motivado iniciar estrategias colectivas de defensa de estos bloques (ver **bloque en Arganzuela**, Madrid), al estilo de campañas anteriores de la PAH y los sindicatos de inquilinos en todo el estado.
- **Una campaña de rendición de cuentas dirigida al Ministerio de Economía**, del cual depende el FROB y la Sareb, exigiendo reuniones y comparencias de la ministra Nadia Calviño.

Más información en Twitter: [@PlanSareb](#), [@plasareb](#) e Instagram: [@plan_sareb](#)

⁴¹ Más información en: <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/plan-sareb-demanda-todas-viviendas-sareb-pasen-parque-publico-forma-indefinida>

Bancos y cajas de ahorro

La crisis inmobiliaria ha dado lugar a un nuevo sistema financiero en España. Anteriormente estaba formado por una multitud de cajas de ahorros y de bancos muy arraigados en el territorio. Sin embargo, a través de la concentración bancaria cuatro entidades financieras se han hecho con más de dos tercios del mercado bancario (Bayona, 2022).

Estas cuatro entidades son Caixabank, Santander, BBVA y Banco Sabadell. Han ido absorbiendo las cajas de ahorros y los bancos que quebraron en los últimos años y que se rescataron con decenas de miles de millones de euros públicos. Sin embargo, los cuatro grandes bancos se han tenido que deshacer de sus bienes inmobiliarios para cumplir con las exigencias de la normativa internacional bancaria.

Los acuerdos de Basilea III y los fondos oportunistas

El Banco Internacional de Pagos (BIS), cuya sede está en Basilea (Suiza), actúa como el banco central de los bancos centrales y como regulador de la actividad bancaria y financiera en todo el mundo. En su origen esta institución fue creada para gestionar las reparaciones de guerra impuestas a Alemania tras la Primera Guerra Mundial. Sin embargo, se ha ido adaptando a la

evolución política y financiera global. Esta institución, que está formada por los gobernadores de los bancos centrales, opera de una manera discreta. No obstante, tiene un gran poder puesto que allí se acuerdan buena parte de las políticas monetarias globales. Prueba del poder de esta institución es que el BIS y sus bienes quedan al margen de cualquier jurisdicción (Lebor, 2013). El BIS decidió crear una nueva normativa bancaria más exigente y supervisar su cumplimiento para evitar otra crisis financiera global. Esta normativa se conoce como los acuerdos de Basilea III. Acuerdos que fueron implantados en la normativa europea a través de directivas. El BIS controla su implantación a través del Comité de Supervisión Bancaria.

Basilea III exige que los bancos tengan un nivel de solvencia en relación con el riesgo que han asumido.⁴² La manera de calcular el riesgo es clave en la normativa. Por ejemplo, la normativa penaliza gravemente a los préstamos hipotecarios morosos. De este modo, como los bancos españoles tenían graves problemas de capital para cumplir con la normativa bancaria, fueron obligados indirectamente a vender sus bienes inmobiliarios antes de 2019. De ahí que las mayores operaciones de venta de vivienda y de préstamos hipotecarios hayan tenido lugar durante el año 2018. Debido a su escasa solvencia, los bancos no tuvieron otra opción que vender los bienes inmobiliarios muy por debajo de su precio. Santander, Caixabank, BBVA y Banco

⁴² La Unión Europea creó el Mecanismo Único de Resolución (MUR) tras la implantación de Basilea III. Este órgano supervisa que las entidades financieras cumplan con los requisitos de solvencia. En 2017 las instituciones europeas de supervisión bancaria resolvieron que el Banco Popular era inviable. Esto provocó su disolución y absorción por el Banco Santander.

Sabadell vendieron más de 400.000 pisos a Cerberus, Lone Star y Blackstone en solo seis operaciones.⁴³ Los bancos escogieron esta opción por la premura para cumplir con los requisitos de solvencia. Estos fondos, a través de sociedades interpuestas, se han convertido en los mayores desahuciadores de la ciudad de Barcelona.

Las instituciones internacionales como el BIS, la Unión Europea o la Reserva Federal de Estados Unidos crearon las condiciones para que los fondos oportunistas de Estados Unidos adquiriesen millones de viviendas en Europa (Alderman, 2016). Esto explica por qué el rescate financiero de Irlanda tiene el mismo diseño que el rescate de España. Ambos se hicieron de la siguiente manera:

- El Estado financió una gran inmobiliaria que compró los bienes inmobiliarios de las entidades financieras que habían quebrado. En Irlanda la entidad recibió el nombre de NAMA y en España el de SAREB. Estas entidades recibieron el nombre de "banco malo" cuando en realidad no tienen nada que ver con un banco. Eran inmobiliarias que tenían la misión de vender sus bienes en grandes paquetes que fueron adquiridos en buena medida por fondos oportunistas.
- La irrupción en estos países de fondos oportunistas de Estados Unidos para hacerse con los paquetes inmobiliarios provenientes de las entidades rescatadas y de los "bancos malos".
- La European Property Real Estate Associa-

⁴³ Se detallan en este informe, en el apartado "Casos concretos con especial relevancia en Barcelona".

tion (EPRA)⁴⁴ presionó para que los gobiernos eliminasen los impuestos a las sociedades inmobiliarias (Socimi) en toda Europa (Hernández Viguera, 2012). Lo ha conseguido en la mayoría de casos, aunque todavía existen excepciones como Austria y Dinamarca.

- Uso de refugios fiscales en los Países Bajos, Luxemburgo e Irlanda para evitar que los fondos oportunistas paguen impuestos significativos por los beneficios que obtienen.

Joseph Stiglitz, economista jefe del Banco Mundial entre los años 1997 y 2000, hizo unas declaraciones sobre el rescate de Irlanda, que podrían haberse aplicado también a España: *"En Irlanda el rescate bancario es una simple transferencia de los contribuyentes a los tenedores de deuda bancaria y su carga durará generaciones. Lo único que puede proporcionar alivio es que como economista jefe del banco mundial vi que este tipo de cosas ocurrían en repúblicas bananeras por todo el mundo. Cuando una crisis bancaria se produce, el sector financiero utiliza la incertidumbre como mecanismo para transferir la riqueza de la población general a ellos mismos. Es muy decepcionante ver que esto ha ocurrido no solo en repúblicas bananeras sino también en países industrializados."*

⁴⁴ La EPRA es un lobby que representa los intereses de las empresas inmobiliarias europeas que cotizan en bolsa. Las inmobiliarias, consultoras, bancos de inversión y compañías de seguros más poderosas de Europa son miembros de esta asociación: Deloitte, Ernst & Young, PwC, Goldman Sachs, Morgan Stanley, BlackRock, Vonovia, Barclays, BNP Paribas, Deutsche Bank, ABN Amro, Alliance, Bank of America, Citigroup, Credit Suisse, HSBC, UBS, Society General o ING.



La financiarización es el proceso por el que la vivienda y otras necesidades básicas se han convertido en una mercancía para el provecho del sector financiero.

“La financiarización de la vivienda en alquiler se refiere a un proceso en el que las viviendas alquiladas son transformadas en un producto para la inversión financiera. En la práctica alude a la adquisición de edificios y viviendas por compañías financieras. Estas compañías permiten que los inversores puedan acceder a una fuente de ingresos derivada de los pagos mensuales del alquiler o de la venta de pisos. Los inversores pueden lucrarse invirtiendo privadamente o adquiriendo acciones en los mercados bursátiles” (Auguste, 2022).

En un principio la financiarización de la vivienda se basó en las hipotecas. Los mercados financieros compraban las hipotecas a los bancos. Los bancos agrupaban las hipotecas y las vendían como un producto único. Dentro de ese producto había hipotecas solventes e insolventes, que en Estados Unidos se denominaron *subprime*. De este modo, los mercados financieros cebaban la burbuja inmobiliaria puesto que los bancos obtenían inmediatamente liquidez con la que conceder más hipotecas.

Las finanzas son un negocio arriesgado. Los especuladores apuestan por productos financieros con un dinero que no es suyo. Piden préstamos a otros financieros o a la banca. La banca tiene la capacidad de crear dinero a través de estos préstamos. El endeudamiento es el origen de las

apuestas especulativas sobre la evolución del mercado de las hipotecas.

Apostar con dinero prestado permite que se multipliquen los beneficios cuando las cosas van bien. Esta estrategia financiera, conocida como apalancamiento en el argot financiero, permite que con un capital muy pequeño se puedan hacer grandes inversiones. Si estas inversiones salen bien, la proporción entre el beneficio y el capital con el que contaba el inversor es muy alta. Esto es, con poco dinero se puede ganar mucho. Sin embargo, esta práctica conlleva mayores riesgos, si las cosas no satisfacen las expectativas de los financieros. Si el negocio se tuerce un poco, los inversores quizá no puedan devolver el préstamo. Su propio capital no proporciona un colchón suficiente con el que cubrir las pérdidas, puesto que este capital es muy pequeño en relación con la inversión. De esta manera, la financiarización se basa en una arriesgada cadena de deudas. Podríamos decir que las finanzas son un casino en el que todos los participantes se deben dinero entre sí. A cambio la partida entraña un riesgo que puede acabar con todos los jugadores y con los depósitos de los ahorradores.

Como se ha explicado anteriormente, el sistema de vivienda se basó en la concesión masiva de hipotecas hasta la crisis financiera global.⁴⁵ A partir de entonces los fondos de inversión se han posicionado como un agente fundamental en el sector de la vivienda. A continuación, y teniendo en cuenta su protagonismo actual, se

⁴⁵ El shock inmobiliario en Barcelona. Características generales dentro del contexto estatal e internacional. Observatorio CODE y Observatori DESC (2022).

explican los siguientes aspectos: cómo funcionan los fondos de inversión; de dónde obtienen la financiación y cuáles son sus objetivos.

¿Qué es un fondo de inversión?

Los fondos de inversión no tienen una forma legal específica. Por ejemplo, Cerberus y Lone Star son sociedades limitadas, pero Blackstone, KKR y BlackRock son sociedades anónimas cotizadas en bolsa. Salir a bolsa permite que las empresas recaben mayor capital de inversores tanto profesionales como particulares. Sin embargo, ser una sociedad cotizada en bolsa conlleva cumplir con unas obligaciones de transparencia de cara a los inversores. Por este motivo, algunos fondos como Cerberus no han salido a bolsa y se han mantenido como sociedades limitadas lo que les permite operar con una mayor opacidad.

Los fondos de inversión se caracterizan por adquirir compañías recopilando fondos de terceros y de la banca. Para conseguir la financiación los financieros oportunistas como Blackstone operan de la siguiente manera:

- Creación del fondo de inversión. Los financieros recaban financiación de terceros y con el dinero recabado crean un fondo. Le ofrecen una rentabilidad al inversor y acuerdan un plazo de devolución que normalmente es de cinco años.
- Gestión del fondo. Una vez que han conse-

guido el capital los financieros cierran el fondo. A partir de allí los financieros son sus gestores y pueden invertirlo donde estimen conveniente. Los fondos están domiciliados en paraísos fiscales como las Islas Caimán. Por este motivo, el inversor no puede acceder a la información sobre la marcha del fondo de inversión. Aunque el domicilio del fondo está en paraísos fiscales, su gestión se lleva a cabo desde las ciudades globales. Nueva York es la principal sede de la industria financiera.

- Los gestores del fondo invierten el capital acumulado en sectores donde han visto que hay posibilidades de obtener grandes beneficios en un plazo corto (5 años).
- Una vez transcurrido el plazo los gestores, es decir, Cerberus, Blackstone o KKR deben liquidar el fondo. Para ello los gestores del fondo devuelven a los inversores la cantidad que aportaron en el fondo sumándole la rentabilidad pactada. Una rentabilidad que suele ser moderada. Del mismo modo, los gestores del fondo deben devolver a los bancos el dinero que prestaron al fondo. Deben hacerlo con unos intereses moderados. Recordamos que en el sector de la vivienda el préstamo del banco suele alcanzar el 80% del valor de la operación. En este esquema quien puede obtener los mayores beneficios es el gestor del fondo. Esto ha sucedido con las inversiones de los grandes fondos oportunistas en viviendas europeas. Estos fondos han obtenido una rentabilidad extremadamente alta.

Cuáles son los principales agentes y cómo fluye el dinero entre ellos

Los bancos centrales

El papel de los bancos centrales ha sido fundamental para convertir la vivienda en un activo financiero. El Banco Central Europeo desempeña un papel importante, pero la Reserva Federal de Estados Unidos es quien tiene el papel preponderante en el mundo de las finanzas.

Esto es así porque los bancos centrales pueden crear dinero de la nada.⁴⁶ En particular, la Reserva Federal puede crear tantos dólares como quiera porque Estados Unidos domina el comercio internacional a través del dólar. Sin embargo, el resto de bancos centrales tiene que tener cuidado con los excesos en la creación de dinero, ya que estos pueden provocar que la moneda pierda su valor y así dar alas a la temida inflación.

Sin embargo, este no es el caso de Estados Unidos. El economista Barry Eichengreen explicó el privilegio americano de la siguiente manera: *“A la casa de la moneda de Estados Unidos le cues-*

⁴⁶ Los bancos centrales compran contratos financieros en el mercado abierto. Principalmente compran deuda pública de los estados en manos de la banca. Compran estos bonos del estado para incrementar la oferta monetaria, puesto que cuando compran el banco recibe un dinero con el que puede conceder préstamos. De la misma manera, los bancos centrales venden bonos para reducir la base monetaria. Añadiendo otras operaciones a las mencionadas los bancos centrales determinan el precio del dinero en una economía.

ta solo unos pocos céntimos imprimir un billete de cien dólares. Sin embargo, el resto de países tienen que cambiar bienes reales por valor de cien dólares para obtener uno”. El motivo es que Estados Unidos obliga a los países petroleros a vender en dólares su producción. De ahí que siempre exista una gran demanda de esta divisa en todo el mundo, aunque cada vez se compren menos productos *made in USA*.

“El papel de los bancos centrales ha sido fundamental para convertir la vivienda en un activo financiero. El Banco Central Europeo desempeña un papel importante, pero la Reserva Federal de Estados Unidos es quien tiene el papel preponderante en el mundo de las finanzas”

De esta manera Estados Unidos puede importar mucho más de lo que exporta y mantener un enorme déficit público sin que el dólar pierda valor. Si el petróleo y otras materias primas se negociasen en las monedas nacionales de cada país, Estados Unidos tendría que reducir sus importaciones y con ello rebajar el altísimo, aunque desigual, nivel de vida en su país. De lo contrario, el dólar perdería valor rápidamente. El objetivo primordial de la política exterior de Estados Unidos es mantener el estatus del dólar como la moneda del comercio internacional. Con ello puede financiar la riqueza cada vez más opulenta de su clase alta. El antiguo presidente francés Valéry Giscard d’Estaing definió el papel

del dólar como el exorbitante privilegio americano. Probablemente, el dólar es la mayor fuente de inestabilidad política y financiera en el mundo (Varoufakis, 2012).

Ronald Reagan eliminó la regulación de los mercados financieros debido al estatus del dólar como moneda del comercio internacional. La finalidad de las regulaciones era evitar que el sector financiero asumiera los riesgos que llevaron al crac de 1929. Una vez eliminadas las regulaciones la Reserva Federal quedó como única garante del sistema financiero. Desde ese momento la Reserva Federal ha comprado la deuda de las entidades financieras siempre que ha existido riesgo de quiebra en el sector. Esto sucedió por primera vez en 1987.⁴⁷ Esta práctica creó una sensación de falsa seguridad en el sector financiero de Estados Unidos. Esto llevó a que este sector asumiera riesgos de manera temeraria.

La Universidad y las instituciones americanas mantenían que la Reserva Federal podría arreglar cualquier situación inyectando dólares al sistema. Alan Greenspan, presidente de la Reserva Federal desde 1987 hasta 2006, manifestó que: *“Estados Unidos puede pagar cualquier deuda que tenga, porque siempre podemos imprimir dinero para hacerlo. Por tanto, hay cero posibilidades de impago de la deuda”*.

La debacle del sector financiero del año 2007 provocó que los bancos centrales tuvieran que aplicar nuevas políticas para rescatar al sector

⁴⁷ Esta práctica se conoce como el “Greenspan put” en referencia al presidente de la Reserva Federal Alan Greenspan.

de una quiebra sistémica.⁴⁸ De no ser por estas políticas se habría desplomado el valor del dinero y también se habría evaporado el valor de los ahorros particulares. Ante la comisión del Congreso de Estados Unidos, que estaba investigando las causas de la crisis financiera, Alan Greenspan declaró que: "Quienes hemos creído que los bancos, por su propio interés, protegerían la riqueza de sus accionistas (especialmente yo mismo) estamos en un estado de profunda consternación". En aquella declaración Greenspan, que hasta entonces había sido un fundamentalista del mercado, reconoció que la crisis financiera global había demostrado que su ideología era inconsistente (Andrews, 2008).

La banca

Las políticas monetarias de la Reserva Federal y del Banco Central Europeo han permitido que los bancos de Europa y de Estados Unidos accedan a cantidades ingentes de dinero barato. Los bancos han destinado una parte importante de este dinero a financiar las operaciones de los fondos oportunistas. Por ejemplo, la financiación de las operaciones de los fondos en España ha provenido de los grandes bancos de Estados Unidos y de grandes bancos europeos como Deutsche Bank. Estas entidades aportaron en torno al 80% de la financiación de estas operaciones.

48 Entre estas medidas está la expansión cuantitativa o quantitative easing (QE). El Banco Central Europeo y la Reserva Federal adoptaron esta política que consiste en que el banco central compra deuda pública o bonos de deudas hipotecarias en los mercados financieros. Se llama así porque el banco central determina que comprará bienes por un importe determinado durante un periodo de tiempo.

La privatización de las viviendas rescatadas en Europa era una operación diseñada en un nivel global, puesto que las principales beneficiadas fueron las entidades más poderosas de Wall Street. Los mayores bancos de Estados Unidos como Bank of America, Morgan Stanley y J.P. Morgan financiaron la compra de centenares de miles de pisos en España por parte de fondos oportunistas. De esta forma los bancos se lucraban con los intereses de estos créditos. Por este motivo, cualquier intervención de los gobiernos nacionales en el sector de la vivienda que vaya en detrimento de los fondos oportunistas contará con una fuerte oposición del poder financiero global.

La banca en la sombra

La banca en la sombra o "*shadow banking*" está formada por las entidades que eluden cualquier control externo. De hecho, a estas entidades se las conoce así porque operan "a la sombra" de la autoridad.

Los fondos de inversión están dentro de esta categoría. Dado que operan desde paraísos fiscales eluden cualquier control público. Sin embargo, tras Basilea III las entidades bancarias quedaron estrechamente controladas por los supervisores nacionales y en el caso de España por supervisores europeos.

Las entidades que forman la banca en la sombra como Cerberus, Blackstone y BlackRock constituyen un grave problema para el sistema financiero. Nadie que esté fuera de las propias organizaciones tiene acceso a la información sobre su situación real. Sin embargo, las entidades en la

sombra asumen grandes cantidades de deuda. El volumen de su endeudamiento es tan grande que podría poner en riesgo a todo el sistema bancario y financiero. En este sentido, la banca en la sombra es una peligrosa brecha para la seguridad del sistema financiero diseñado tras la crisis financiera global.

Los inversores

Los fondos de inversión están dirigidos a grandes inversionistas. Entre ellos destacan los fondos de pensiones, los fondos soberanos y las personas acaudaladas.

El sistema de pensiones de Estados Unidos es privado, por lo que los fondos de pensiones acumulan una gran cantidad de capital al que deben dar una rentabilidad.⁴⁹ Frecuentemente invierten este capital en los fondos oportunistas, pero, sobre todo, prestan su dinero a gestoras de fondos con actividades menos arriesgadas. Este es el caso de BlackRock que tiene bajo su gestión unos diez billones de dólares.⁵⁰ Una cifra económica que supera el Producto Interior Bruto combinado de España, Francia, Alemania e Italia.

49 En Estados Unidos el sistema público únicamente proporciona una pensión mínima de un importe exiguo quedando el resto del sistema de pensiones en manos privadas.

50 El poder financiero de Nueva York es el hilo conductor de estas compañías (Massini, 2012). Lehman Brothers fue creada en 1845. Su antiguo presidente Peter Peterson (traducción al inglés de su apellido Petropoulos) y el directivo Stephen Schwarzmann crearon Blackstone en 1985. El nombre Blackstone proviene de la traducción al inglés de los apellidos de los fundadores (Schwarz -negro- y Petra-Piedra-). Por su parte, BlackRock surgió de Blackstone en 1988.

Los grandes exportadores de gas y petróleo acumulan una gran cantidad de dólares porque deben vender las materias primas en esta divisa. Así, Noruega, Kuwait, Emiratos Árabes Unidos, Arabia Saudí y Catar gestionan grandes fondos soberanos. Los gestores de estos fondos invierten en diferentes sectores para obtener un beneficio. Con frecuencia invierten en los sectores inmobiliario o energético y también en otros fondos de inversión. También existen personas que invierten en estos fondos puesto que el capital de los más ricos va creciendo debido al proceso de acumulación de la riqueza en pocas manos (Piketty, 2019). Además, las entidades de la banca en la sombra permiten que los inversores sean anónimos, puesto que operan en paraísos fiscales.

SIN TRABAJADORES

Solo hay trabajadores en la oficina central de Nueva York (o dónde esté) y en la gestora en España (Haya, Anticipa...)
El resto de las sociedades son instrumentales. Las finalidades de las sociedades instrumentales son articular la operación y evitar el pago de impuestos



Nueva York

Sede y oficinas centrales

5% de inversión

Sociedad en paraíso fiscal

20% (15%+5%)

Sociedades instrumentales

Países Bajos, Luxemburgo, etc.

Sociedad instrumental

Sociedad en España

encomienda la gestión

Sociedad gestora

Ejecuta hipotecas (desahucia)

Vende los bienes de la sociedad inmobiliaria

Fondo de inversión

Fondos de pensiones
Personas adineradas
Fondos soberanos
Otros

presta un 15% a 5 años

Gran banca europea y de EEUU

presta un 80%

Reserva Federal de EEUU
Banco Central Europeo

Paga 100% (80%+20%)

Banco aporta viviendas terrenos hipotecas procedentes del rescate a una nueva sociedad

¿CÓMO FUNCIONA UN FONDO OPORTUNISTA?

**AQUÍ NO VIVIÓ
UN FAMOSO**

VIVIÓ UNA PERSONA DESAHUCIADA
HASTA EL 13 DE DICIEMBRE DE 2018

LAS CONSECUENCIAS DE LA FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA

España cambió su sistema de vivienda a raíz de la crisis, pero el nuevo sistema de vivienda también ha sido diseñado para el provecho del sector financiero. De ahí que la financiarización de la vivienda haya provocado que los residentes en Barcelona deban destinar una cantidad desmesurada de sus ingresos a la vivienda. En este sentido, los precios medios de la vivienda se han incrementado más del doble de lo que lo han hecho los ingresos medios en el periodo que va desde el año 2000 hasta el año 2020 (OMH, 2020).

Anteriormente el sistema de vivienda estaba basado en el acceso a la propiedad a través del endeudamiento hipotecario, por lo tanto acceso diferido y siempre que se pague esa deuda. Sin embargo, el sistema de vivienda actual de

Barcelona, y en España, se fundamenta en la propiedad y en el alquiler.⁵¹ Mientras que en el área metropolitana de Barcelona el 21% de los hogares vivía de alquiler en 2001, en 2018 este porcentaje se incrementó hasta el 31% (ídem). Estos datos demuestran que una gran parte de las personas que se incorporan al mercado de la vivienda no ha podido o querido convertirse en propietaria.

El motivo del incremento del porcentaje de inquilinos es que muchas personas han quedado excluidas del acceso a la hipoteca. Se trata de todas aquellas personas que no pueden ahorrar una parte de sus ingresos ni han recibido una

⁵¹ La evolución del sistema de vivienda se analiza en el informe "El shock inmobiliario en Barcelona", del mismo autor y ya referenciado.

donación familiar de aproximadamente un 30% del valor de la vivienda. El motivo es que la normativa bancaria exige la aportación de una entrada del 20% del valor de la vivienda para conceder una hipoteca. El 10% restante se refiere al impuesto de transmisiones y a otros gastos relacionados con la compra.

La sobrecarga por gastos en la vivienda en Barcelona

La sobrecarga que soportan los residentes en Barcelona por los gastos de la vivienda se ha incrementado durante los últimos años.⁵² Un hogar con unos ingresos de 35.000 € debería destinar el 51% de su renta a la compra de una vivienda nueva; un 40% a la compra de una vivienda de segunda mano y un 33% al alquiler (ídem). En el caso de una persona u hogar con ingresos de 25.000 € debería destinar el 72% de su renta a la compra de una vivienda nueva; el 57% a la compra de una vivienda de segunda mano y un 46% al alquiler.

Si esta persona ganase el salario mínimo correspondiente al año 2022 (14.000 € anuales), debería destinar el 128% de su renta a la compra de una vivienda nueva; el 100% a la compra de una vivienda de segunda mano y un 82% al alquiler. El excesivo coste de la vivienda dificulta la

⁵² El artículo 8 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética establecía el máximo recomendable de gastos destinados a la vivienda habitual en un 30% de los ingresos.

emancipación familiar. La edad media de emancipación en España ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica. Según los últimos datos de Eurostat se situó en 29,8 años en el año 2020. Esta edad está muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. El sistema de vivienda también resulta pernicioso para la natalidad e impide que muchas personas puedan desarrollar sus proyectos vitales, puesto que siempre viven bajo una presión económica extrema. Por otro lado, convendría tener en cuenta que actualmente muchos pensionistas pueden sobrevivir con jubilaciones exiguas debido a que son propietarios de las viviendas en las que residen. Dentro de algunas décadas esta cuestión puede generar problemas sociales graves. Si el sistema de vivienda no cambia, la mayor parte de los pensionistas que reciban las prestaciones de jubilación más bajas también tendrán que afrontar el pago de un alquiler.

La Comisión Europea establece que un hogar que destina más del 40% de sus ingresos a la vivienda está en situación de sobrecarga (Eurostat, 2022). El porcentaje de inquilinos que vive con una sobrecarga en los gastos de vivienda en Barcelona y su área metropolitana es extraordinario. El 40% de los hogares padece esta situación. (OMH, 2020).

No solo es alto el porcentaje de inquilinos que sufren sobrecarga. Sumando inquilinos y propietarios el 18% de los residentes en Barcelona se encuentra en esta situación respecto del total de su población (ídem). Este porcentaje es similar a la media española en el año 2020 (16,9%) (Eurostat, 2020).

Los gastos excesivos destinados a la vivienda tienen un fuerte impacto en el consumo y, por tanto, en el empleo. La vivienda es el mayor componente del gasto de muchos hogares urbanos. El incremento de los precios de la vivienda provoca que otros gastos sean suprimidos o pospuestos. Así se pierde buena parte de la riqueza de la ciudad, puesto que esta se canaliza hacia unas empresas financieras que ni siquiera pagan unos impuestos significativos en España.

Comparativa breve y no exhaustiva del sistema de vivienda de Barcelona con otros sistemas de vivienda

La concepción de que el precio de la vivienda se determina por la ley de la oferta y la demanda está profundamente arraigada en la sociedad. Sin embargo, se trata de una percepción errónea. A largo plazo las administraciones públicas son quienes determinan el sistema de vivienda de un territorio mediante la legislación fiscal, urbanística, habitacional y bancaria. Prueba de la importancia del sistema de vivienda es que países con características culturales y económicas similares tienen niveles muy diferentes de endeudamiento o de sobrecarga en los gastos de vivienda.

A continuación se explica cómo es el sistema de

vivienda alemán, francés, británico y austriaco, comparándolo con el sistema de vivienda de Barcelona. Sistema que se debe enmarcar dentro del sistema de vivienda catalán, y sobre todo español, puesto que la mayor parte de las regulaciones relevantes sobre vivienda provienen del Estado. Por ejemplo, la legislación fiscal o hipotecaria. El caso de Barcelona se analiza porque es el foco de interés del estudio y porque presenta signos hacia un cambio en el sistema de vivienda. Al menos en lo que se refiere a las políticas de vivienda públicas.

Para comparar los sistemas de vivienda se analizan cuestiones como el porcentaje de propietarios; el impacto de la vivienda social; la existencia de un control sobre los alquileres y la sobrecarga en los gastos de vivienda. El endeudamiento de los hogares proviene principalmente de las hipotecas (Valckx, 2017), por lo que también se analizará en este capítulo (Gabarre, 2022).⁵³

Barcelona en el contexto estatal

En Barcelona el porcentaje de propietarios era del 59% en el año 2019 (OMH, 2020). Este porcentaje va descendiendo paulatinamente por las dificultades en el acceso a la propiedad y por cambios de tipo social. El porcentaje de propietarios en el año 2001 era más elevado (68%) (ídem).

⁵³ Este trabajo contiene una investigación profunda sobre los efectos de la normativa bancaria sobre hipotecas en el endeudamiento de los hogares. Los datos provienen de la base de datos del FMI. International Monetary Fund (IMF). (2022). Household debt, loans and debt securities. Percent of GDP. https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@/CAN

En el área metropolitana de Barcelona, sin tener en cuenta la ciudad, este porcentaje es más elevado (73%). Sin embargo, también ha ido descendiendo en una proporción similar, puesto que en el año 2001 era del 85% (ídem).

La regulación de alquileres en Cataluña

La Ley catalana de contención de los precios del alquiler de la vivienda⁵⁴ introdujo una regulación que afectaba tanto a las viviendas alquiladas como a las viviendas vacías. Fue una ley pionera. Por primera vez en España se dejó bajo control público el precio que el propietario puede imponer al nuevo inquilino de una vivienda que estaba vacía.

No obstante, el 10 de marzo del año 2022 el Tribunal Constitucional anuló parte de la Ley por considerar que vulneraba las competencias estatales. El Tribunal Constitucional anuló precisamente todos los artículos que disponían el control de precios para los nuevos alquileres en las zonas tensionadas.⁵⁵

Por su parte, el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda abre la posibilidad de que las administraciones puedan introducir controles de precios en las zonas tensionadas. Sin embargo, es dudoso que esta normativa se vaya a aplicar, ya que el anteproyecto de Ley dispone de un plazo mínimo de 18 meses para que estos con-

⁵⁴ Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre.

⁵⁵ Artículos anulados: 1, 6 a 13, 15 y 16.2; las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera y la disposición final cuarta, letra b); la disposición adicional cuarta y la disposición final tercera

troles se puedan establecer.⁵⁶ Una *vacatio legis* tan larga es una absoluta anomalía dentro del ordenamiento jurídico. Por lo tanto, este gobierno parece querer dejar la regulación de los precios del alquiler al próximo ejecutivo que salga de las elecciones generales. En este sentido, si los grupos políticos que han propugnado esta normativa carecen de capacidad negociadora en un nuevo parlamento, es muy poco probable que la regulación de precios se vaya a aplicar en la próxima legislatura.⁵⁷

La vivienda social en Barcelona

El sistema de vivienda de España ha ignorado la vivienda social en alquiler y ha destinado la mayor parte del presupuesto de vivienda social a fomentar la vivienda en propiedad (Trilla, Bosch, 2018). Apenas un 1,6% de las viviendas tienen la condición de vivienda social en alquiler.⁵⁸ Barcelona no era una excepción a este sistema, puesto que tan solo el 1,63% de las viviendas de la ciudad tenían un carácter público o social en el

⁵⁶ «Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.»

⁵⁷ Junto a las organizaciones sociales, los grupos políticos del Congreso de los Diputados de UP, ERC, Junts, CUP, Más País, Compromís, EH Bildu, Nueva Canarias y BNG presentaron en septiembre de 2021 una ley de vivienda alternativa en la que urgían al control de precios.

⁵⁸ En España hay unas 290.000 viviendas sociales de las cuales unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España. Exposición de motivos. Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

año 2017 (OMH, 2018). En el área metropolitana el porcentaje era todavía más bajo (1,09%) (ídem). Sin embargo, desde el año 2015 el Ayuntamiento de Barcelona está tratando de cambiar el sistema de vivienda de la ciudad. El Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 pretende doblar el parque público de vivienda para llegar a la cifra de 12.000 viviendas públicas (Ayuntamiento de Barcelona, 2022). El Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación está construyendo 2.329 pisos que se dedicarán al alquiler social en un 80%. El Ayuntamiento destinará el resto de viviendas a paliar otras necesidades habitacionales de la ciudad. Por otra parte, 900 pisos más han sido comprados por el Ayuntamiento. Además, el operador mixto Habitatge Metròpolis Barcelona construirá 2.250 para su alquiler asequible. En esta misma línea el Ayuntamiento ha llegado a acuerdos con fundaciones y cooperativas para construir 1.000 pisos más.

El Ayuntamiento de Barcelona está cambiando decididamente el sistema de vivienda de la ciudad. Una muestra de esto y del trabajo de los movimientos sociales es la modificación del Plan General Metropolitano para incluir vivienda asequible en las nuevas construcciones y grandes rehabilitaciones de toda la ciudad ya consolidada. Desde el año 2018 los edificios de más de 600 m² situados en suelo urbano consolidado así como de obra nueva o de grandes rehabilitaciones deberán poner a disposición el 30% de sus viviendas a precios por debajo de los que dicta el mercado, es decir, a precio de vivienda protección oficial.

Por su parte, el actual Gobierno de España ha manifestado la necesidad de incrementar el parque público de vivienda. El anteproyecto de la Ley de Vivienda establece *“una reserva obligatoria del 30% de cualquier promoción a vivienda protegida y que de ese 30% el 15% tenga que ir a alquiler social, de modo que se pueda construir poco a poco un parque público de vivienda en consonancia con los países europeos.”*

Sin embargo, la política de vivienda del gobierno español carece de coherencia. Por un lado, manifiesta la necesidad de incrementar el parque público y prohíbe la venta de vivienda pública en el anteproyecto de Ley de Vivienda. Sin embargo, el Ministerio de Economía está vendiendo las viviendas de la SAREB. Un gran error a todas luces como se ha explicado anteriormente. Esta privatización se hará a través de Blackstone y KKR, otro fondo oportunista, para mayor escarnio de la población.

La legislación catalana

La Ley catalana 18/2007 por el derecho a la vivienda copió el objetivo de la “Ley de solidaridad y de renovación urbana” de Francia. En esta ley francesa se exigía que los ayuntamientos aumentaran el parque público de vivienda para que llegase a un mínimo de un 25% del total de viviendas en la ciudad antes de 2025. La ley catalana definió un “objetivo de solidaridad urbana”. Este consistía en que antes del año 2030 el parque de viviendas destinadas a políticas sociales debía alcanzar el 15%. No obstante, el Plan Territorial de Vivienda que debía poner en marcha esta ley tendría que haber sido aprobado en 2009. Sin embargo, todavía no está aproba-

do. El Plan que se está tramitando establece que en el año 2042 se debería alcanzar ese 15%⁵⁹. En cualquier caso, las cifras de construcción de vivienda social por parte de la Generalitat de Catalunya han sido insignificantes. En contraposición a la política pública francesa de vivienda que se describe a continuación.

El endeudamiento de los hogares en España

En España el endeudamiento de los hogares ha descendido desde la aplicación de las restricciones a la concesión de hipotecas en el año 2013. En este periodo ha bajado desde el 85% del PIB en 2013 hasta el 63% del PIB actual.

La sobrecarga en los gastos asociados con la vivienda en Barcelona

Como se ha señalado anteriormente, el porcentaje de los hogares que soportan una sobrecarga⁶⁰ en los gastos destinados a la vivienda era del 18% y llegaba hasta el 40% entre los inquilinos (OMH, 2020).

⁵⁹ Actualmente se ha aprobado inicialmente una versión a la que el Observatori Desc presentó alegaciones para que sea más ambicioso. Para ampliar, consultar en: <https://observatoridesc.org/es/nueva-aprobacion-inicial-del-plan-territorial-sectorial-vivienda-catalunya-para-que-deberia-servir-y>

⁶⁰ La sobrecarga se entiende cuando los costes de la vivienda superan el 40% de los ingresos de un hogar.

Francia

En Francia el porcentaje de propietarios es el 64% y el de inquilinos es el 36% (Eurostat, 2020).

La regulación de alquileres en Francia (Molina, 2017).

En el año 2014 Francia aprobó la Ley ALUR para controlar los alquileres que se pueden aplicar a las viviendas y los incrementos del alquiler. Las viviendas situadas en áreas presionadas están sujetas a esta ley. Esto afecta al 70% de las viviendas alquiladas. ALUR establecía una renta máxima con un tope del 20% sobre la renta media establecida. La duración mínima de los contratos es de un año para las viviendas amuebladas y de tres años para las viviendas sin amueblar. Cuando el propietario es una corporación, estos mínimos suben a 3 y 6 años respectivamente.

La vivienda social en Francia

En Francia hay 4,5 millones de viviendas sociales. El porcentaje de vivienda social es el 17%. (Housing Europe, 2010). Más del 40% de los inquilinos franceses vive en una vivienda con alquiler público. Las *Habitation à Loyer Modéré* (HLM) son organizaciones públicas o privadas sin ánimo de lucro que proveen vivienda social con precios moderados. El Ministerio de Vivienda y Finanzas controla estas entidades.

En el año 2000 el gobierno francés promulgó la “Ley de solidaridad y de renovación urbana” en la que exigía que los ayuntamientos aumentaran

el parque público de vivienda al menos hasta el 25% del total de viviendas antes de 2025 (Ministère de la Transition Écologique de France, 2021). Aunque no todos los ayuntamientos han cumplido con este mandato, se han construido 1,8 millones de viviendas públicas desde entonces.

El endeudamiento de los hogares en Francia

La concesión de una hipoteca en Francia ya implicaba la entrega de una fuerte entrada antes de la Crisis Financiera Global. Por este motivo, la deuda de los hogares ha permanecido dentro de niveles moderados (56% del PIB en 2013, 68% en 2021).

La sobrecarga en los gastos asociados con la vivienda en Francia

El porcentaje de la población viviendo en hogares donde el total de los costes de vivienda suponen más del 40% de los ingresos era del 4,7% en 2018 y del 5,9% en 2020. (Eurostat, 2021).

Alemania

En Alemania el porcentaje de propietarios es el 50% y el de inquilinos es el 50% (Eurostat, 2020).

La regulación de alquileres en Alemania

La existencia de un elevado porcentaje de inquilinos en un sistema de vivienda contribuye a que la administración regule los alquileres. En este sentido, en Alemania hay un tope de renta en las regiones con un mercado tensionado. El alquiler no puede ser un 10% superior al nivel

de renta de la zona (Molina, 2017). Además, el contrato de alquiler es ilimitado en el tiempo. Es decir, el propietario solo puede aplicar el IPC para subir el alquiler. Únicamente pueden establecerse excepciones a esta norma en los casos permitidos por la Ley.

La vivienda social en Alemania

El porcentaje de vivienda social en Alemania es bajo. Solamente representa el 5% de las viviendas del país (Housing Europe, 2010).

El sistema de vivienda alemán cambió drásticamente en 1989. Hasta entonces las compañías de alquiler inmobiliario no podían tener ánimo de lucro. No solo se permitió el ánimo de lucro en el alquiler inmobiliario sino que los gobiernos alemanes privatizaron la mayor parte de la vivienda pública en los años 90 y en la década del 2000.

El origen de los mayores grandes propietarios alemanes como Vonovia y Deutsche Wohnen se sitúa en la privatización de las viviendas públicas de la República Democrática Alemana y de las viviendas de las compañías públicas de la República Federal Alemana. De esta manera, tres millones de viviendas fueron privatizadas en los noventa. Por ejemplo, Vonovia proviene de la privatización de las viviendas de la compañía nacional ferroviaria y de la compañía de la energía (**E.ON**). Estas viviendas fueron compradas por Fortress, un fondo oportunista de Estados Unidos, que también ha desempeñado su papel en la privatización de viviendas en España. Del mismo modo, el estado de Berlín vendió 60.000 viviendas a Cerberus y Goldman Sachs en 2004. Esas viviendas son el origen de

Deutsche Wohnen.

El sistema de vivienda ha causado un profundo malestar social en el país. Particularmente en Berlín, donde el 85% de sus residentes viven en régimen de alquiler. En el año 2021 el 59% de los berlineses votaron a favor de expropiar unas 240.000 viviendas de grandes propietarios corporativos en un referéndum llamado “Expropiar Deutsche Wohnen and co.” (Expropiar Deutsche Wohnen & co, 2022).

El endeudamiento de los hogares en Alemania

La concesión de hipotecas en Alemania está restringida a la entrega de una fuerte entrada (20%). Por este motivo, la deuda de los hogares ha permanecido estable (56% del PIB en 2013, 58% en 2021).

La sobrecarga en los gastos asociados con la vivienda en Alemania

El porcentaje de la población viviendo en hogares donde los costes de la vivienda superan el 40% de los ingresos era del 14,2% en 2018 y del 19,9% en 2020 (Eurostat, 2021).

Reino Unido

El porcentaje de propietarios es del 65% y el porcentaje de inquilinos es el 35% (Eurostat, 2019).

La regulación de alquileres en Inglaterra y Gales

Margaret Thatcher terminó con el control de los alquileres cuando promulgó su ley de vivienda en 1980. Desde entonces la duración del contrato de alquiler es de 6 meses. A partir de entonces el casero puede exigir una subida del contrato de alquiler y el inquilino debe aceptarla o abandonar su hogar.

La vivienda social en el Reino Unido

Entre los años 1945 y 1981 los gobiernos británicos construyeron unos cinco millones de viviendas públicas en alquiler social (House of Commons Library, 2012) (Gabarre, 2022). Un tercio de los británicos residía en una vivienda pública alquilada. Sin embargo, Margaret Thatcher eliminó el derecho a la vivienda e introdujo el “derecho a comprar”. Mediante este derecho los inquilinos de viviendas públicas podían comprar la vivienda con un generoso descuento y una hipoteca pública. 2,6 millones de viviendas fueron vendidas de esta manera.

Según la propia Thatcher, esta política pavimentó su “democracia de propietarios”. Los conservadores acabaron de esta manera con las bases ideológicas laboristas. Desde entonces la vivienda se convirtió en una mercancía financiarizada y los precios de la vivienda se han triplicado en relación con el nivel de vida desde la promulgación de esta ley (Banco de Inglaterra, 2020).

Sin embargo, el “derecho a comprar” sigue vi-

gente y es uno de los aspectos centrales de los conservadores británicos. Tanto es así que en el año 2013 introdujeron la “ayuda para comprar”. Mediante esta ayuda los bancos británicos pueden sortear la obligación de que el comprador aporte una entrada del 20%. El Estado avala esta entrada, de modo que las personas que no tienen ahorro puedan acceder a una hipoteca. Esta política supone un riesgo extremo para el sistema público y ha cebado la actual burbuja inmobiliaria que sufre el país (Makortoff, 2022).

La vivienda social alcanza el 17% de las viviendas del país, aunque las antiguas viviendas públicas (*council houses*) están frecuentemente en manos de asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro.

El endeudamiento de los hogares en Reino Unido

La deuda de los hogares ha permanecido dentro de niveles muy altos (87% del PIB en 2013, 90% en 2021). Sin embargo, es inferior en comparación con otros países miembros de la Commonwealth que tienen esta misma política de fomentar el endeudamiento hipotecario. Es el caso de Canadá (112% del PIB) y de Australia (124% del PIB) (FMI, 2022).

La sobrecarga en los gastos asociados con la vivienda en el Reino Unido

La población con sobrecarga en los gastos de vivienda, esto es, que destina más del 40% de sus ingresos para los gastos de vivienda, era del 15%

en 2018 (Eurostat, 2018).

Austria

En Austria el porcentaje de propietarios es del 55% y el porcentaje de inquilinos es del 45% (Eurostat, 2020).

La regulación de alquileres en Austria

La duración de los contratos de alquiler es indefinida. Es decir, el propietario no puede subir el precio de la vivienda por encima del IPC. Solo puede expulsar al inquilino del hogar si no concurre una causa justa que ha de ser determinada judicialmente.

La vivienda social en Viena

La ciudad de Viena es un ejemplo de políticas ambiciosas de vivienda (Gabarre, 2021). Sus planes de vivienda comenzaron hace un siglo. El ayuntamiento de la ciudad es propietario de 220.000 viviendas y las asociaciones de vivienda con lucro limitado poseen 200.000 viviendas más. Incluso la mayor parte de las viviendas ocupadas por sus propietarios han sido construidas bajo programas de subsidio de viviendas.

El 62% de sus residentes son inquilinos de viviendas sociales o públicas. Sus contratos son ilimitados en el tiempo. El sistema de vivienda se dirige hacia personas de diferentes orígenes sociales. De esta forma se evita la creación de guetos así como que sus residentes soporten

una sobrecarga en los gastos de vivienda. Por su parte, Austria tiene un 24% de viviendas sociales.

El endeudamiento de los hogares en Austria

La concesión de hipotecas ha estado supeditada a la entrega de una entrada del 20% del valor de la vivienda para evitar la creación de burbujas inmobiliarias. En este sentido, la deuda de los hogares suponía un 51% del PIB en 2013 y un 53% en 2021.

La sobrecarga en los gastos asociados con la vivienda en Austria

La población que sufre la sobrecarga en los gastos de vivienda era del 6,8 % en 2018 y del 6,3% en 2020 (Eurostat, 2021).

Comparativa entre los sistemas de vivienda

Los sistemas de vivienda descritos podrían agruparse en tres grupos.

1. El sistema de vivienda de España. Se caracteriza porque siempre ha tratado la vivienda principalmente como un bien de mercado. Anteriormente existía un sistema de vivienda basado en el endeudamiento y en la propiedad. Actualmente es un sistema mixto de propiedad donde se controla el

endeudamiento hipotecario y se fomenta el alquiler sin protección social. Este también es el sistema de vivienda de países como Irlanda o Grecia.

2. El sistema de vivienda del Reino Unido y Alemania. Estos países construyeron grandes planes de vivienda social tras la Segunda Guerra Mundial. Sin embargo, fueron desmantelando estos proyectos desde los años ochenta. Por otro lado, el sistema de vivienda alemán se caracteriza por un fuerte control del endeudamiento hipotecario. El sistema de vivienda británico o sistema de vivienda de la Commonwealth fomenta este endeudamiento con varias políticas como el aval público para las hipotecas privadas
3. El sistema de vivienda de Francia y Austria. Los grandes planes de vivienda pública se mantuvieron a pesar de la ofensiva neoliberal e incluso se están fortaleciendo en los últimos años. Existe un fuerte control sobre el endeudamiento hipotecario.

Una de las consecuencias más graves de un sistema de vivienda es que consume los recursos de la sociedad. La elevada tasa de sobrecarga en Barcelona (18%), en España (16%), en el Reino Unido (15%) y en Alemania (19,9%) es un indicativo de que buena parte de la riqueza producida por estas sociedades se desvía hacia la vivienda. En contraposición con esta actividad económica otros sectores como el de la industria o el de la cultura crean empleo y promueven la investigación fomentando la prosperidad. Destinando los recursos a la vivienda no se promueve que la sociedad sea más próspera ni más justa desde el

punto de vista del mérito. Además, un gasto de vivienda muy elevado hace que las clases trabajadoras transfieran su riqueza hacia sectores rentistas. Por el contrario, en los países donde se han preservado los planes de vivienda pública la tasa de sobrecarga es muy baja. Por ejemplo, en Austria es del 7% y en Francia del 5,5%.

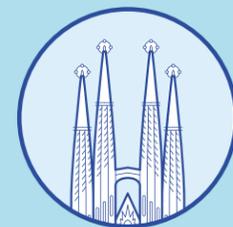
El sistema de vivienda francés tiene el defecto de no haber evitado la creación de zonas segregadas por la condición social de sus residentes. Sin embargo, el sistema de vivienda de ciudades como Viena o Amsterdam está dirigido a que personas con distinta condición social residan en los mismos barrios y edificios. El resultado es que estas ciudades cuentan con mejores servicios públicos, mayor seguridad urbana y, en suma, una sociedad más cohesionada. El resultado de la política de vivienda de Viena no es una ciudad menos próspera. Más bien sucede al revés. Viena encabeza repetidamente los *rankings* de las ciudades con mejor infraestructura, calidad de la vivienda, innovación y cultura.

“Hace falta que las apuestas hacia sistemas de vivienda más ambiciosos, en el sentido de proteger el derecho a la vivienda en todos sus frentes, se consoliden, se intensifiquen y se amplíen, tanto en la ciudad de Barcelona como en Catalunya y todo el Estado”

En este sentido, el Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025 del Ayuntamiento de

Barcelona supone un acierto político. Tanto por su énfasis en la apuesta por la vivienda social como por su esfuerzo en que esta no quede limitada a las personas más desfavorecidas ni a los barrios obreros tradicionales. De esta manera, el plan de vivienda favorece la cohesión social en la ciudad y la vida de sus habitantes. Hace falta que las apuestas hacia sistemas de vivienda más ambiciosos, en el sentido de proteger el derecho a la vivienda en todos sus frentes, se consoliden, se intensifiquen y se amplíen, tanto en la ciudad de Barcelona como en Catalunya y todo el Estado.

COMPARATIVA DE SISTEMAS DE VIVIENDA



BARCELONA / ESPAÑA

% de propietarios: **68%**
 % de inquilinos: **32%**
 ¿Disponen de regulación de precios? **Sí (en Cataluña, anulada - no vigente)**
 % de vivienda social: **1,6 (BCN), 1,63% (ESP)**
 % de deuda de los hogares respecto al PIB: **63% (ESP)**
 Sobrecarga de gastos en vivienda (>40% pago vivienda): **18% (BCN), 16,9 (ESP)**



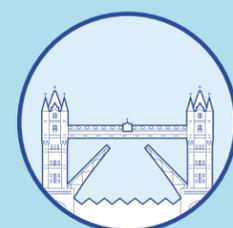
FRANCIA

% de propietarios: **64%**
 % de inquilinos: **36%**
 ¿Disponen de regulación de precios? **Sí**
 % de vivienda social: **17%**
 % de deuda de los hogares respecto al PIB: **68%**
 Sobrecarga de gastos en vivienda (>40% pago vivienda): **5,9%**



ALEMANIA

% de propietarios: **50%**
 % de inquilinos: **50%**
 ¿Disponen de regulación de precios? **Sí**
 % de vivienda social: **5%**
 % de deuda de los hogares respecto al PIB: **58%**
 Sobrecarga de gastos en vivienda (>40% pago vivienda): **19,9%**



REINO UNIDO

% de propietarios: **65%**
 % de inquilinos: **35%**
 ¿Disponen de regulación de precios? **No**
 % de vivienda social: **17%**
 % de deuda de los hogares respecto al PIB: **98%**
 Sobrecarga de gastos en vivienda (>40% pago vivienda): **15%**



AUSTRIA

% de propietarios: **55%**
 % de inquilinos: **45%**
 ¿Disponen de regulación de precios? **Sí**
 % de vivienda social: **24%**
 % de deuda de los hogares respecto al PIB: **53%**
 Sobrecarga de gastos en vivienda (>40% pago vivienda): **6,3%**



FINANCIARIZACIÓN Y DERECHOS HUMANOS

El sector financiero se ha aprovechado de las necesidades básicas de las personas para lucrarse. Las necesidades básicas son un negocio más seguro que la inversión en bienes de consumo. Hay necesidades que no se pueden eludir aún en tiempos de crisis económica. En este sentido, el sector financiero fomenta las privatizaciones y se opone a la regulación de estos sectores. Lo cierto es que esta atenta contra sus expectativas de lucro. De esta manera, los fondos de inversión tienen un papel creciente en sectores clave como la sanidad, la energía, la educación y la vivienda.

“El sector financiero se ha aprovechado de las necesidades básicas de las personas para lucrarse”

Paraísos fiscales, desregulación financiera y deterioro de la fiscalidad progresiva

Los paraísos fiscales son territorios cuya jurisdicción ofrece a los extranjeros, ya sean personas o empresas⁶¹, lo siguiente:

⁶¹ Personas físicas o personas jurídicas, usando términos jurídicos más precisos.

- Baja o nula tributación así como ocultación de la información para propósitos fiscales
- Anonimato a través de la falta de transparencia y del estricto secreto bancario

Dependiendo de los niveles tributarios y de las dificultades para identificar a los titulares reales una jurisdicción puede considerarse un paraíso fiscal. En realidad, los paraísos fiscales no tienen independencia política y dependen de las antiguas metrópolis. Aunque las compañías están domiciliadas en paraísos fiscales, se gestionan desde las ciudades globales sin necesidad de hacer desplazamientos.

Los paraísos fiscales han acabado con la progresividad fiscal, puesto que las grandes fortunas y las compañías multinacionales pueden eludir la tributación con facilidad (Larrouy, 2021). El incremento de la desigualdad económica ha llevado a tasas de menor crecimiento económico. Al estar peor distribuida la riqueza, la sociedad tiene menor capacidad de consumo.

Al mismo tiempo hay grandes capitales escondidos en paraísos fiscales que buscan rentabilidad. Los gestores de este capital son normalmente fondos de inversión. Ante las dificultades de obtener grandes beneficios en la economía productiva dirigen la inversión hacia las necesidades básicas. De esta manera, la economía se encuentra en un círculo vicioso de escaso crecimiento y desigualdad económica (Piketty, 2019). Las necesidades básicas fueron protegidas como derechos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales. Sin embargo, desde la revolución neoliberal de los

años ochenta se han ido convirtiendo en mercancías financieras.

Los fondos de inversión y las puertas giratorias

Los vínculos del sector financiero con el mundo de la política explican la configuración de los sistemas económicos.⁶² Por ejemplo, los fondos oportunistas han sido claves para crear el nuevo sistema de vivienda en España (Hernández Viñeras, 2012). Aunque este modelo es muy pernicioso para la sociedad, los intereses de una serie de personas han prevalecido sobre la prosperidad colectiva. Personas que en muchos casos son desconocidas puesto que de los fondos de inversión solamente es pública la identidad de sus directivos.⁶³

⁶² Los altos directivos de Goldman Sachs dirigieron la política económica de Estados Unidos durante varias legislaturas. Entre los políticos más destacados que han sido directivos de Goldman Sachs se encuentra el anterior secretario del Tesoro de Estados Unidos Steve Mnuchin. Será el tercer secretario de estado que ha sido directivo de Goldman Sachs. Los anteriores fueron Hank Paulson y Robert Rubin, quien contribuyó durante su mandato a la supresión de la Ley Glass-Steagall, que disponía la separación entre la banca comercial y la banca de inversión. La nómina de directivos de Goldman Sachs que pasaron a la política es extraordinariamente larga en EEUU y en Europa, con otros destacados miembros como Gary Cohn, jefe del National Economic Council durante el mandato de Trump o también Mario Draghi, quien era un importante directivo de Goldman Sachs. También es el caso de Jose Manuel Durão Barroso, presidente de la Unión Europea durante la crisis y ahora presidente de Goldman Sachs Internacional. Pero la influencia de la banca de inversión y de la banca en la sombra es determinante. Y este no es solo el caso de Goldman Sachs. Es el caso de muchos otros como Stephen Schwarzman, consejero delegado de Blackstone, que actuó recientemente como consejero de Trump desde el foro consultivo de estrategia y política.

⁶³ En EEUU las sociedades limitadas no tienen que revelar

Los bienes de consumo no suelen ofrecer grandes rentabilidades, por lo que los fondos oportunistas suelen dirigir sus inversiones hacia las privatizaciones. Así ha sucedido con la vivienda rescatada en Europa o en sectores donde ha cambiado la regulación (Connolly, 2017). Es el caso de las energías renovables y del juego, donde Blackstone ha realizado grandes inversiones como la adquisición de CIRSA en 2018. Otra de las grandes casas de apuestas, Codere, es propiedad de fondos de inversión. Por su parte, Cerberus adquirió empresas españolas de energía renovable para venderlas en el futuro por un precio más elevado.

En este sentido, los fondos oportunistas contrataron a personas provenientes del mundo político para hacerse con las viviendas que provenían del rescate financiero. Este es el caso de Cerberus. La SAREB adjudicó a Haya Real Estate, una sociedad de Cerberus, la venta de la mayor de las cuatro partes en las que dividió los bienes de la SAREB. Meses antes la SAREB había designado a José María Aznar Botella, hijo del expresidente del Gobierno, como consejero y como presidente a Juan Hoyos Martínez de Irujo, amigo íntimo de Aznar, según manifestaba él mismo en sus memorias (Aznar, 2012).

Cerberus adquirió el mayor paquete de NAMA. Este consistía en bienes inmobiliarios de Irlanda del Norte. Cerberus pagó 1.300 millones de libras. Esta adjudicación de "la SAREB irlandesa", conocida como *Namagate*, está siendo in-

vestigada en el Reino Unido. Supuestamente se sobornó al Primer Ministro de Irlanda del Norte, Peter Robinson, por una cantidad de 7,5 millones de libras.

Cerberus es un fondo estrechamente vinculado con el Partido Republicano de Estados Unidos. Su consejero delegado, John Snow, fue la mayor autoridad económica del país entre los años 2003 y 2006. Fue Secretario del Departamento del Tesoro. Dan Quayle, quien fue vicepresidente de Estados Unidos con George H.W. Bush, era vicepresidente de Cerberus cuando se reunió con las autoridades irlandesas para obtener las adjudicaciones de NAMA.

La prueba de los vínculos entre Cerberus y los republicanos es que Donald Trump se planteó designar al presidente de Cerberus, Stephen Feinberg, para encabezar su Consejo Asesor de Inteligencia (Barnes; Haberman, 2020). En este sentido, también es notoria la relación de la familia Aznar con el partido Republicano. Por su parte, en el año 2010 Oleguer Pujol Ferrusola, el menor de los siete hijos de Jordi Pujol y Marta Ferrusola, fue el introductor de Cerberus en España a través de su empresa Drago Capital. Blackstone actúa igual: Claudio Boada Pallarés ha sido el principal ejecutivo de Blackstone en España desde que el fondo desembarcó en nuestro país en el año 2012. Boada Pallarés ha ocupado muchos cargos de relevancia como el de presidente del Círculo de Empresarios entre los años 2004 y 2012. Además su padre, Claudio Boada, fue una de las personas más poderosas en el sector público y bancario español durante el franquismo y la transición.

quiénes son los socios. Cerberus fue constituida por Stephen Feinberg y William Richter. Actualmente el patrimonio de Feinberg y de Cerberus tienen unos límites confusos. Por otro lado, Blackstone y KKR son sociedades anónimas cotizadas en bolsa por lo que la identidad de los titulares no es pública.



INVERSIONES QUE VULNERAN LOS DERECHOS HUMANOS

El papel del sistema financiero en el blanqueamiento de capitales

Los gestores de los fondos de inversión no son responsables legales para investigar el origen del dinero que reciben. Los bancos custodios son quienes tienen esta responsabilidad (Knobel, 2019). Sin embargo, estas entidades a menudo no cumplen adecuadamente con esa tarea porque tienen incentivos negativos para hacerlo. Pueden perder un inversor si descubren el origen ilegal del dinero y además tienen que

dedicar recursos a la investigación. Por este motivo, la colaboración de los mayores bancos en el lavado de dinero ha sido frecuente. Este ha sido el caso de Credit Suisse, Deutsche Bank, y HSBC, condenados por el lavado de dinero de los cárteles mexicanos y colombianos del narcotráfico (Prentice; Revill, 2021).

En este mismo sentido, Deutsche Bank, BNP Paribas, Caixabank y Merlin Properties Socimi, S.A. estuvieron involucradas en el lavado de dinero de los sobornos provenientes de la venta de armas a Angola por la empresa semi pública Defex.⁶⁴ La investigación del caso Defex está desvelando una trama institucionalizada de sobornos y blanqueamiento de dinero (Elorduy, 2021).

⁶⁴ Diligencias previas caso 65/2014 Defex. Juzgado Central de Instrucción 5. Audiencia nacional. 13.07.2018.

El papel de los fondos oportunistas en sectores que vulneran los derechos humanos

Cerberus fue el propietario del contratista militar DynCorp International entre los años 2003 y 2020. La empresa facturaba anualmente unos tres mil millones de dólares al gobierno de Estados Unidos. Una parte significativa de sus ingresos provenía de “las operaciones de contingencia” para el ejército de Estados Unidos. Este eufemismo esconde las operaciones militares en las que la compañía actuaba como mercenaria⁶⁵. Algo que sucedió particularmente en Afganistán.

“La colaboración de los mayores bancos en el lavado de dinero ha sido frecuente. Este ha sido el caso de Credit Suisse, Deutsche Bank, y HSBC, condenados por el lavado de dinero de los cárteles mexicanos y colombianos del narcotráfico”

⁶⁵ Para obtener información de la vinculación de la banca que actúa en el estado español con el sector de las armas, recomendamos consultar por ejemplo la [base de datos de la Campaña Banca Armada](#). El Centro de Estudios por la Paz JM Delàs, Setem, RETS, Justicia i Pau y el Observatorio de la Deuda en la Globalización (ODG) son los promotores de [Banca Armada](#), una iniciativa que nació para denunciar públicamente a las institucio-

La manipulación del precio de los alimentos. La especulación financiera en los mercados de derivados

Los derivados financieros desempeñan un papel clave en la financiarización de la economía. Desde el punto de vista técnico un derivado es un activo financiero cuyo valor se deriva del valor de otro bien o de un índice de mercado. Como esta definición seguramente no aclara mucho las cosas, conviene detenerse para explicar qué es un derivado mediante un ejemplo basado en la agricultura. A través de este ejemplo, se trata de explicar cómo la cosecha de una familia de labradores se convierte en un producto financiero.

Una familia ha comprado una cosechadora a plazos y ha garantizado la devolución del préstamo con sus tierras. La familia ha acordado con el fabricante que le pagará la cosechadora en diez años. Tras haber hecho las cuentas la familia saca la conclusión de que deben vender el trigo a un precio de 200 euros por tonelada para poder cumplir con los plazos de la cosechadora.

nes bancarias que financian la industria militar, con el objetivo de sensibilizar y exigir unas políticas éticas y responsables socialmente.

Pero se enfrentan a un riesgo, puesto que los precios del cereal oscilan fuertemente todos los años. Los precios suelen estar en torno a los 300 €, pero hace años el precio bajó hasta 150 € debido a la especulación financiera. Por este motivo, en el momento de la siembra la familia acuerda con el comprador de cereal vender cada tonelada de trigo por un precio de 200 euros. El trigo estará listo para ser cosechado nueve meses después de su siembra. De esta manera, cuando la familia siembra el trigo en octubre, ya han acordado con el tratante el precio que tendrá la venta de trigo en agosto.

A pesar de que seguramente podrían vender su grano más caro después del verano, estos pequeños agricultores se protegen de una posible bajada de precios que los conduciría a la ruina. Por su parte, el tratante en realidad apuesta por que el precio del trigo será más alto después de la cosecha. De esta manera, aunque en agosto el precio de cada tonelada de trigo sea de 300 €, el tratante pagará solamente 200 €. El motivo es que así lo establece el contrato que ambos firmaron en octubre. Además, el tratante cuenta con naves para almacenar grandes cantidades de trigo, por lo que puede venderlo en el momento que le parezca más adecuado.

El contrato entre los agricultores y el tratante es un derivado. A primera vista este tipo de negocio no parece ser algo que tenga una especial trascendencia. Pero esto no es así. Los derivados son un instrumento comercial que ha transformado el mundo. El motivo es que el trigo se ha convertido en un instrumento financiero a través de este contrato de derivado de futuros. Así el tratante puede vender el contrato en el ejem-

plo que hemos puesto. Por ejemplo, el tratante podría vender el contrato en julio por 100 €. Este es el beneficio que parece que tendrá en agosto por comprar el trigo por debajo de su precio de mercado.

El contrato se puede complicar hasta límites insospechados mediante nuevos acuerdos basados en algoritmos. Por ejemplo, el comprador puede contratar un seguro que le protegerá en cierta medida de una bajada repentina del precio del trigo, vender de nuevo el contrato y así sucesivamente. En suma, la complejidad de los derivados llega casi hasta el infinito debido a la creatividad de los ingenieros financieros, la potencia de cálculo de las computadoras y la voracidad del sector financiero.

Un alimento básico se ha convertido en un bien financiarizado con el que los especuladores pueden hacer grandes negocios. Por este motivo, los alimentos son tan vulnerables a cualquier acontecimiento internacional. Si hay dinero en el mercado, estos acontecimientos desencadenan una oleada de apuestas que terminan con una subida o con una bajada dramática de los precios cuando explota la burbuja.

Si los financieros prevén que el precio de los cereales seguirá subiendo, harán apuestas en este mercado creando una burbuja. Esta burbuja les generará grandes beneficios con el alza de precios. Sin embargo, de igual manera que en el sector de la vivienda, en este juego hay grandes damnificados. Muchos habitantes de las megalópolis y de las aldeas del Sur Global que dependen de la importación de alimentos como el trigo o el arroz sufrirán hambrunas.



BREVES CONCLUSIONES

El sector financiero ha diseñado el sistema de vivienda para su propio provecho. Los fondos oportunistas desembarcaron en España para lucrarse. Y lo hicieron con la privatización encubierta de las viviendas que la resaca de la crisis financiera había dejado en manos del Estado. Sin embargo, estas entidades tienen la intención de abandonar el país porque ha terminado la oleada de grandes privatizaciones.

Por un lado, el sistema de vivienda ha dejado a muchas personas fuera del acceso a la hipoteca y, por tanto, de la propiedad. Cientos de miles de inquilinos han quedado abocados a la codicia de un sector inmobiliario formado por caseros individuales e inversores corporativos. El Estado no ha previsto ninguna manera de compensar esta situación de desequilibrio. Al contrario, ha

privatizado sigilosamente sus enormes bienes inmobiliarios impidiendo también una regulación efectiva de los alquileres. Es lo que el investigador irlandés Rory Hearne denominó como el "Shock inmobiliario en Irlanda". Algo muy similar a lo sucedido en España durante la última década.

Para hacer frente a este sistema abusivo han surgido organizaciones que tienen una especial presencia en Barcelona. Son los casos de la PAH y el Sindicat de Llogateres, junto a los sindicatos o grupos organizados en los barrios. Fruto de su tesón es la promulgación de una legislación catalana sobre desahucios. Esta legislación se basa en la protección de los derechos humanos. La regularización de los alquileres y la ambiciosa política de vivienda del Ayuntamiento de

Barcelona también provienen de esta movilización social.

Por su parte, los grandes fondos de Estados Unidos abandonarán la ciudad en busca de otra oportunidad donde lucrarse. No les importará que haya o no derechos humanos de por medio. Los fondos habían previsto que sus negocios en España se cerrarían en torno a 2023. Sin embargo, los tendrán que liquidar unos años más tarde debido a la pandemia. De los enormes paquetes de viviendas comprados por los fondos está surgiendo un sector de caseros disgregado. Este está formado por empresas inmobiliarias de menor tamaño y por propietarios individuales cuyo impacto en la ciudad continúa creciendo.

Sin embargo, los sistemas de vivienda no son inamovibles. De hecho, en Barcelona podemos identificar tres en el último siglo. El primer sistema duró hasta entrados los años cincuenta. Estaba basado en una ciudad de inquilinos que entregaban sus rentas a unos pocos propietarios. El segundo estuvo marcado por el acceso a la propiedad inmobiliaria, a través del sobreendeudamiento. Esta se convirtió en uno de los pilares de la expansión de la clase media desde el desarrollismo hasta la crisis global financiera. El nuevo sistema de vivienda surgido tras la crisis ha acabado con esta aspiración para muchas personas. Esta exclusión del acceso a la propiedad ha abierto un periodo de conflictividad y de lucha social por el derecho a la vivienda que tiene visos de aumentar.

El sistema de vivienda que tenga la ciudad en el futuro depende de la movilización social. No obstante, esta presión se tiene que dar también

en toda España para tener éxito, dado que el sistema de vivienda depende en gran medida de la política estatal. En el estudio comparado de los sistemas de vivienda de varios países se puede comprobar que el modelo vienés es el más efectivo en términos de menor sobrecarga en el gasto de vivienda y cohesión social.

La propaganda neoliberal trata de convencernos de que un sistema de vivienda público que integre a todo el mundo crea ciudades decadentes. Sin embargo, sucede lo contrario. Tenemos el ejemplo de la ciudad de Viena. Esta encabeza repetidamente los *rankings* de calidad de infraestructuras, vivienda, cultura e innovación. En suma, su política de vivienda ha hecho de ella una ciudad próspera. En nuestras manos está seguir este camino que ya ha emprendido el Ayuntamiento de Barcelona u otros gobiernos a nivel europeo o vivir en unas ciudades segregadas donde la mayor parte de la población vive bajo una presión insostenible para acceder a una necesidad básica como lo es una vivienda digna y adecuada.

GLOSARIO

Banca en la sombra (*shadow banking*): se refiere a que buena parte del sistema financiero queda al margen de cualquier supervisión. Las entidades, entre las que suelen encontrarse los fondos de inversión de todos los tipos, escapan de cualquier control debido a que operan desde paraísos fiscales. Por lo tanto, pueden ocultar el titular real de sus bienes así como eludir el pago de impuestos. También generan un riesgo sistémico, puesto que las autoridades desconocen la solvencia de estas entidades.

Entrada de la hipoteca: la entrada es el pago al contado que exige el banco para conceder una hipoteca. Los acuerdos de Basilea exigen que los bancos dispongan de una solvencia mínima con la que hacer frente a las crisis financieras. Este requisito se calcula en función del riesgo asumido por el banco. Basilea penaliza a las hipotecas concedidas por más del 80% del valor de una vivienda. Puesto que los bancos españoles tienen dificultades para cumplir con los requisitos de solvencia, les perjudica conceder hipotecas por más del 80% del valor de la vivienda. Este es el motivo por el que los bancos exigen el pago de una entrada del 20% del valor del piso para conceder una hipoteca. A esta entrada hay que sumar los impuestos y los gastos aparejados a la compra de la vivienda, que suelen rondar el 10% de su valor.

Financiarización del alquiler: alude a un proceso en el que las viviendas alquiladas son

transformadas en un producto para la inversión financiera. En la práctica alude a la adquisición de edificios y viviendas por compañías financieras que permiten que los inversores puedan acceder a una fuente de ingresos derivada de los pagos mensuales del alquiler o de la venta de pisos. Los inversores pueden lucrarse invirtiendo privadamente o adquiriendo acciones en los mercados bursátiles (Auguste, 2022)

Fondo de inversión: Su creador es la entidad gestora que trata de recaudar dinero para crear un fondo. El fondo es administrado por una entidad gestora que decide dónde invertir a fin de obtener la mayor rentabilidad posible. El dinero puede tener un origen ilegal. Esto hace necesaria la intermediación del fondo para su blanqueamiento. En este sentido, el capital de los fondos puede provenir de particulares adinerados, aunque quienes aportan la mayor parte del capital son normalmente inversores institucionales. Estos últimos pueden ser, por ejemplo, fondos de pensiones de Estados Unidos, bancos convencionales que invierten el dinero de sus clientes en uno de estos fondos o fondos soberanos.

Fondo buitre: es un fondo de inversión que compra deuda de una empresa o de una administración que ha suspendido pagos o que tiene dificultades notorias para pagar sus deudas. Los fondos buitre compran la deuda por precios muy bajos porque los tenedores de esa deuda

suponen que su cobro va a resultar complicado. Sin embargo, el fondo buitre puede esperar a su cobro y litiga para cobrar el valor completo de la deuda. De esta manera obtiene un gran beneficio, puesto que compró la deuda por un precio muy bajo y en un litigio conseguirá cobrarla al completo.

Fondos de pensiones: pueden tener un carácter público o privado. Hay países, como Estados Unidos, donde estos son mayoritariamente privados. En estos países donde el sector público solo cubre un mínimo manejan un capital asombroso. De ahí las presiones para que los países europeos sigan este camino. Situación que a largo plazo pondría en grave riesgo a los pensionistas.

Fondo oportunista: se caracterizan por aprovechar las oportunidades que se les ofrecen en un lugar y en un momento concreto. Para esto realizan operaciones de un riesgo elevado que, a cambio, prometen un beneficio muy superior al que suele ofrecer el mercado. Su objetivo es hacer un negocio muy lucrativo en un plazo corto, que normalmente es de cinco años. Los fondos irrumpen cuando detectan una oportunidad. En el caso de la vivienda fueron las instituciones quienes les brindaron esta oportunidad, puesto que estas colaboraron en todos los niveles para que se produjera el desembarco de los fondos oportunistas en España y en otros países como Irlanda o Grecia.

Fondos soberanos: los estados con un gran superávit en la balanza de pagos suelen disponer de fondos soberanos porque sus bancos centra-

les acumulan una cantidad enorme de dólares. En el caso de China el origen de sus grandes fondos soberanos es la exportación de bienes de consumo. Los exportadores chinos deben cambiar los dólares que obtienen con la venta de sus productos por yuanes, la moneda local. Esto se hace en el banco central chino, que está acumulando una cantidad asombrosa de dólares mediante este proceso. Del mismo modo, los grandes exportadores de gas y petróleo acumulan una enorme cantidad de dólares, dado que venden sus materias primas en esta divisa.

Así, Noruega, Kuwait, Emiratos Árabes Unidos, Arabia Saudí y Qatar manejan enormes fondos soberanos (Sovereign Wealth Fund Institute, 2021). Algunos fondos públicos de pensiones funcionan de manera similar a la de un fondo soberano. Este es el caso del fondo de pensiones de Canadá, Pension Plan Investment Board, que operando como CPP Investments es un activo inversor inmobiliario en España. Por el contrario, las inversiones del Fondo de Pensiones de la Seguridad Social se realizan sobre deuda pública española.

Los gestores de los fondos soberanos invierten en diferentes bienes para obtener un retorno. Por ejemplo, en la compra de bienes inmobiliarios y en fondos de inversión.

Inversión de valor añadido (*Value-add investment*): esta estrategia de inversión se dirige a propiedades que tienen un beneficio potencial muy alto. La revalorización se debe muchas veces al potencial turístico de la propiedad. Algunos grandes tenedores invierten en este tipo de

propiedades con la siguiente estrategia: sustituir a los inquilinos por nuevos inquilinos con mayores ingresos o con finalidades estacionales o turísticas. Aunque Blackstone ha operado como un inversor oportunista, su lema *cómpralo, acondiciónalo y véndelo* se refiere a esta estrategia. Dinamarca ha promulgado la conocida como ley Anti-Blackstone en 2020. Para contrarrestar esta estrategia la ley exige lo siguiente:

- El alquiler de los pisos reformados no se debe desviar del valor medio fijado por los tribunales en función de viviendas similares.
- Prohíbe ofrecer dinero u otros beneficios a los inquilinos para que abandonen su hogar.
- El inversor solamente puede subir el alquiler en los pisos renovados tras cinco años desde que es propietario. De esta manera, la ley contrarresta la estrategia de Blackstone que se basa en inversiones de cinco años.

Sobrecarga en el gasto: mide la proporción de los ingresos que un hogar debe destinar a la vivienda. Ya sea al alquiler, al pago de la hipoteca o a los gastos comunes. Los hogares que gastan más de un 40% de sus ingresos están en situación de sobrecarga de acuerdo con la OECD. Recientemente la Comisión Europea a través de Eurostat decidió no contabilizar en esta tasa las cuotas de la hipoteca por considerarlas como una inversión. Solamente computan los intereses para el cálculo de la sobrecarga (Moreno, 2021). Esta decisión provoca que la estadística europea subestime

la tasa de sobrecarga real de cada lugar. En particular de los países que han optado por un sistema de vivienda basado en el acceso a la propiedad a través del endeudamiento.

Paraísos fiscales: es un Estado o una jurisdicción que permite que los extranjeros puedan eludir el control fiscal de su país de origen. Hay dos motivos fundamentales para que un contribuyente quiera eludir el control de las autoridades fiscales de su país: el origen ilegal del dinero y evitar el pago de impuestos. Así pues, los paraísos fiscales se caracterizan por combinar diferentes niveles de anonimato con bajas o nulas tasas impositivas para los extranjeros

Sistema de vivienda: se refiere a la legislación fiscal, urbanística, habitacional y bancaria que a largo plazo configura la morfología urbana. También a los niveles de endeudamiento o de sobrecarga en los gastos de vivienda. De ahí que tenga un gran efecto en la cohesión social.

Vivienda pública: es un tipo de vivienda social que tiene la particularidad de ser propiedad de alguna administración pública.

Vivienda social: vivienda alquilada sin ánimo de lucro o vivienda que no puede ser alquilada a precio de mercado, independientemente de quién sea el propietario.

BIBLIOGRAFÍA

Alderman, L. (2016). Wall Street Is Europe's Landlord. And Tenants Are Fighting Back. New York Times. <https://www.nytimes.com/2016/12/10/business/dealbook/goldman-sachs-cerberus-lonestar-europe-mortgages.html>

Andrews, Edmund (2008). "Greenspan Concedes Error on Regulation". New York Times. <https://www.nytimes.com/2008/10/24/business/economy/24panel.html>

Auguste, Martine (2022). The Financialization of Rental Housing in Canada. Canadian Human Rights Commission.

Ayuntamiento de Barcelona (2022) La vivienda pública, clave para construir el futuro https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/tema/vivienda/la-vivienda-publica-clave-para-construir-el-futuro_1068791.html

Aznar, José María. (2012, 2013) Memorias I y II. Editorial Planeta.

Aznar, Laura; Palà, Roger (2021). Deu grans empreses privades acumulen 25.000 pisos de lloguer a Catalunya. El Critic. <https://www.elcritic.cat/investigacio/un-propietari-privat-te-mes-pisos-a-catalunya-que-ajuntament-de-barcelona-i-incasol-97716>

Banco de Inglaterra (2020). How does the housing market affect the economy? [\[does-the-housing-market-affect-the-economy\]\(https://www.bankofengland.co.uk/knowledgebank/how-does-the-housing-market-affect-the-economy\)](https://www.bankofengland.co.uk/knowledgebank/how-</p></div><div data-bbox=)

Bank for International Settlements (2022). Calculation of RWA for credit risk. Eligible assets 20.34. https://www.bis.org/basel_framework/chapter/CRE/20.htm?inforce=20230101&published=20201126

Barnes, J. Haberman, M. (2020) Trump Considers Billionaire Investor for Intelligence Job. New York Times. <https://www.nytimes.com/2020/04/16/us/politics/stephen-feinberg-trump-intelligence.html>

Bayón, Álvaro; Ruiz, Alfonso Simón (2022). Santander y Blackstone refinancian los 6.000 millones de deuda de la inmobiliaria Quasar. Cinco Días. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/03/21/companias/1647892653_742788.html

Bayona, Eduardo (2022). La banca española alcanza su mayor concentración tras engullir 52 bancos y cajas en doce años. Público. <https://www.publico.es/economia/oligopolio-banca-espanola-banca-espanola-alcanza-mayor-concentracion-engullir-52-bancos-cajas-doce-anos.html>

Benito Sánchez, Juan Carlos (2019). Los pronunciamientos del comité DESC sobre derecho a la vivienda relativos a España. Lex Social: Revista De Derechos Sociales. <https://doi.org/10.46661/lexsocial.4228>

Buttler, Morten (2019) Denmark real estate market could lose 10 percent of value if speculation banned. Bloomberg. <https://amwatch.com/article11809615.ece>

Cecchetti, S., Tucker T., Understanding how central banks use their balance sheets: A critical categorisation. Vox EU. Understanding how central banks use their balance sheets | VOX, CEPR Policy Portal (voxeu.org).

Christensen, J. (2018). The Spider's Web. <http://spiderswebfilm.com/#about>

Connolly, Frank (2017). "Namaland. The inside story of Ireland's property sell-off and the creation of a new elite". Gill Books.

Cuneo, Martín (2021). "Los nuevos amos del mundo". El Salto. <https://www.elsaltodiario.com/fondos-inversion/blackrock-blacks-tone-vanguard-buitre-lobby-poder-bolsa-ibex35-nuevos-amos-economia-planeta>

Eichengreen, B., (2011) Exorbitant privilege: The rise and Fall of the Dollar. Oxford University Press, 2011.

Eichengreen, B., (2018). "The Lessons of Black Monday". Project Syndicate, Feb. 12. Retrieved from <https://www.project-syndicate.org/commentary/stock-market-lessons-of-black-monday-by-barry-eichengreen-2018-02>

Eichengreen, B., Mehl, A., Chițu, L. (2019). How global currencies work. Past, present and future. Princeton University Press.

Elorduy, P. (2021). "Hijos de" y apellidos ilustres afrontan años de cárcel por los negocios corruptos de Defex <https://www.elsaltodiario.com/corrupcion/apellidos-ilustres-afrontan-anos-carcel-negocios-corruptos-defex>

European Central Bank (ECB). (2020). Pension funds statistics. Retrieved from https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_corporations/pension_funds/html/index.en.html

European Public Real Estate Association (EPRA). (2020). EPRA Annual Report 2020. EPRA CEO's Report and Financial Statements.

Eurostat (2018). Housing costs a challenge to many households. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200520-1>

Eurostat (2019). House or flat – owning or renting <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

Eurostat (2020). Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group - EU-SILC survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDED01_custom_1514507/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=50a09682-7e88-4f27-9e19-125916e1cace

Eurostat (2020). House or flat – owning or renting <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

Eurostat (2021) Housing cost overburden rate 2020 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TESSI160/default/table?lang=en&category=es.tesip.tessi.tessisec.tessisec_or

Eurostat (2022). Glossary:Housing cost overburden rate. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

Expropiar Deutsche Wohnen & co, (2022). Deutsche Wohnen & Co enteignen. <https://www.dwenteignen.de/>

Farha, L. (2014). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. United Nations.

Farha, L. (2018). Basic principles and guidelines on development-based evictions and displacement. Annex 1 of the report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living. United Nations. A/HRC/4/18

Farha, L. (2018). Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing. Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right

to non-discrimination in this context. United Nations. General Assembly.

Fondo Monetario Internacional (FMI). Balance of Payments Statistics Yearbook and data files. Annual report 2019. Retrieved from <https://www.imf.org/en/Publications/Balance-of-Payments-Statistics/Issues/2020/02/18/IMF-Committee-on-Balance-of-Payments-Statistics-Annual-Report-2019-49062>

Fondo Monetario Internacional (FMI) (2021). Currency composition of official foreign exchange reserves (COFER). Retrieved from <https://data.imf.org/?sk=E-6A5F467-C14B-4AA8-9F6D-5A09EC4E62A4>

Fondo Monetario Internacional (FMI) (2022). Household debt, loans and debt securities. Percent of GDP. Retrieved from https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@/CAN

Gabarre, M. (2019). Tocar fondo: la mano invisible detrás de la subida del alquiler. Traficantes de Sueños.

Gabarre, Manuel. (2021). Cerberus hace la vida imposible a sus inquilinos en el sur de Madrid. Ctxt. <https://ctxt.es/es/20210601/Politica/36278/Cerberus-fondo-opportunista-alquileres-especulacion-Madrid-Manuel-Gabarre-de-Sus.htm>

Gabarre, Manuel. (2021). La ambición de Hugo Breitner. El Salto <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/ambicion-hugo-breitner-viena-politica-vivienda-social>

Gabarre, Manuel. (2021). La inmobiliaria de Blackstone y el Santander, en riesgo alto de insolvencia. Ctxt. <https://ctxt.es/es/20210601/Politica/36391/quasar-inmobiliaria-blackstone-santander-insolvencia-viviendas.htm>

Gabarre, Manuel (2022). Housing Financialization in Canada. International Landscape. Canadian Human Rights Commission.

Gabarre, Manuel (2022). El espíritu del 45. <https://ctxt.es/es/20220101/Politica/38518/Manuel-Gabarre-de-Sus-vivienda-renta-Madrid-la%20SAREB-Thatcher.htm>

García, Gemma (2018). Les entitats pel dret a l'habitatge obren una nova via per denunciar l'assetjament immobiliari a través de la llei del 2007. La Directa. <https://directa.cat/les-entitats-pel-dret-a-lhabitatge-obren-una-nova-via-per-denunciar-lassetjament-immobiliari-a-traves-de-la-llei-del-2007/>

García, Gemma (2022). Blackstone, el fons voltor que acapara més habitatges. La Directa. <https://directa.cat/blackstone-el-fons-voltor-que-acapara-mes-habitatges/>

Hernández Viguera, J. (2012). El Casino que nos gobierna. Clave intelectual.

House of Commons Library (2012). Olympic Britain. Build it up, sell it off. The rise and fall of social housing.

Housing Europe (2010) Social Housing in Europe. Germany. France. <https://www.housingeurope.eu/resource-107/social-housing-in-europe>

Knobel, A. (2019). Beneficial Ownership in the Investment Industry: A Strategy to Roll Back Anonymous Capital. Tax Justice Network

Larrouy, Diego (2021). La desigualdad en el impuesto de sociedades: las grandes empresas pagan hasta una cuarta parte que las pymes. eldiario.es. https://www.eldiario.es/economia/desigualdad-impuesto-sociedades-grandes-empresas-pagan-cuarta-parte-pymes_1_8356405.html

Lebor, Adam (2013). Tower of Basel. The Shadowy History of the Secret Bank that Runs the World. Public Affairs.

Makortoff, Kalyeena (2022). UK house prices hit record high but cost of living crisis likely to cool market. The Guardian. <https://www.theguardian.com/business/2022/apr/07/uk-house-prices-hit-record-high-but-cost-of-living-crisis-likely-to-cool-market>

Massini, Stefano (2012) Lehman Trilogy. Harpervia.

Ministère de la Transition Écologique de France (2021). L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)., mode d'emploi.

Meinzer, M. (2015) Tax Haven Germany – why many rich don't pay tax here. Tax Justice Network. <https://taxjustice.net/reports/tax-haven-germany-why-many-rich-dont-pay-tax-here/>

Molina, Elga (2017) Tesis doctoral. Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo. Universidad Rovira i Virgili.

Moreno Roma (2021) Housing costs and homeownership in the euro area. Banco Central Europeo. https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2021/html/ecb.eb-box202101_05~a872597edd.en.html

Munch, J., Svarer M., (2015). Denmark: Rent control and tenure duration.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, OMH (2018) L'habitatge a la metròpoli de Barcelona.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, OMH (2020). L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, OMH (2020). Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. 2020.

OECD (2019). OECD Affordable Housing Database. Affordable Housing | Compare your country.

Retrieved from <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>

P. Ramírez, Begoña (2021). España incumple la directiva antiblanqueo y no creará un registro de propietarios reales de empresas hasta final de año. Infolibre. https://www.infolibre.es/economia/espana-incumple-directiva-antiblanqueo-no-creara-registro-propietarios-reales-empresas-final-ano_1_1198706.html

Palà, Roger. (2021) Verkami assolit, però no ens aturem: ja ens hem personat al TSJC. El Critic. <https://www.elcritic.cat/sobre-critic/novetats/verkami-assolit-pero-no-ens-aturem-ja-ens-hem-personat-al-tsjc-117611>

Piketty, T. (2019). Capital e ideología. Ed. Deusto.

Prentice, C., Revill, J. (2021). Credit Suisse to pay \$475 mln to resolve Mozambican scandal charges. Reuters. <https://www.reuters.com/business/credit-suisse-pay-475-mln-resolve-charges-related-mozambican-bond-offerings-2021-10-19/>

Pushback talks (2021) Taking on Blackstone – Denmark's Housing Minister Lays Down the Law. <https://pushbacktalks.buzzsprout.com/1189295/8155257>

Sassen, S. (2012). Expanding the Terrain for Global Capital. When Local Housing Becomes an Electronic Instrument. Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets, 1st Edition. Edited by Manuel B. Aalbers. 2012 Blackwell Publishing Ltd.

Sassen, Saskia (2017). Predatory formations dressed in Wall Street Suits and Algorithmic Math. DOI: 10.1177/0971721816682783

Sassen, S. (2019). The process of “financialisation” of real estate assets. OECD. <https://www.youtube.com/watch?v=7Vz2LZYU5c8>

Senate of the USA (2012). HSBC Exposed U.S. Financial System to Money Laundering, Drug, Terrorist Financing Risks www.hsgac.senate.gov/subcommittees/investigations/media/hsbc-exposed-us-financial-system-to-money-laundering-drug-terrorist-financing-risks

Shaxson, N. (2011). The Cost of Tax Abuse. Tax Justice Network. <https://taxjustice.net/reports/the-cost-of-tax-abuse/>

Shaxson N. (2019). Tax Havens: Britain’s Second Empire. Tax Justice Network. <https://taxjustice.net/2019/09/29/tax-havens-britains-second-empire/>

Shaxson N. (2021). Tax havens meet monopoly power: why national competitiveness harms competition. Tax Justice Network. <https://taxjustice.net/2021/08/12/tax-havens-meet-monopoly-power-why-national-competitiveness-harms-competition/>

Sindicat de Llogateres (2020) Dinamarca frenará a Blackstone y endurecerá la regulación del alquiler <https://sindicatdellogateres.org/es/espanol-dinamarca-frenara-a-blackstone-y-endurecera-la-regulacion-del-alquiler/>

Stiglitz, J. (2009). Lessons from the Global Financial Crisis of 2008., pp. 325-326.

Trilla Bellart, Carme y Bosch Meda, Jordi (2018) “El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo.” Fundación Alternativas. https://www.fundacionalternativas.org/storage/laboratorio_documentos_archivos/df921b0eb942d0ce-4c114e5463934e1a.pdf

Valckx, N. (2017). Rising Household Debt: What It Means for Growth and Stability. International Monetary Fund.

Varoufakis, Yanis (2012) - El minotauro global (trad. Carlos Valdés), Editorial Capitán Swing

Walks, A. (2013). Mapping the urban debtscape: the geography of household debt in Canadian cities. Urban Geography, 2013 Vol. 34, No. 2, 153-187, <http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2013.778647>

Walks, A. (2014). Canada’s Housing Bubble Story: Mortgage Securitization, the State, and the Global Financial Crisis. International Journal of Urban and Regional Research DOI:10.1111/j.1468-2427.2012.01184.x

Walks, A. and Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. Environment and Planning A 2015, volume 47, pages 1624 – 1642.

Wallach, O., (2020)., The 25 Largest Private Equity Firms in One Chart. Nov. 4. Visual Capitalist. <https://www.visualcapitalist.com/25-largest-private-equity-firms-chart/>

Wheeler, Brian, (2015). A History of social housing. BBC. <https://www.bbc.com/news/uk-14380936>

Woodman, S., (2021). Deutsche Bank agrees to pay \$130 million in latest major US penalty. International Consortium of Investigative Journalists (ICIJ). <https://www.icij.org/investigations/fincen-files/deutsche-bank-agrees-to-pay-130-million-in-latest-major-us-penalty/>

World Inequality Database. (2021). <https://wid.world/>

Yalnizyan, A. (2010). The Rise of Canada’s Richest 1%. Canadian Centre for Policy Alternatives.

Zabai, A. (2017). Household debt: recent developments and Challenges. BIS Quarterly Review, Bank for International Settlements, December

ANEXO

VENTA DE HIPOTECAS DE CAIXA CATALUNYA A Blackstone



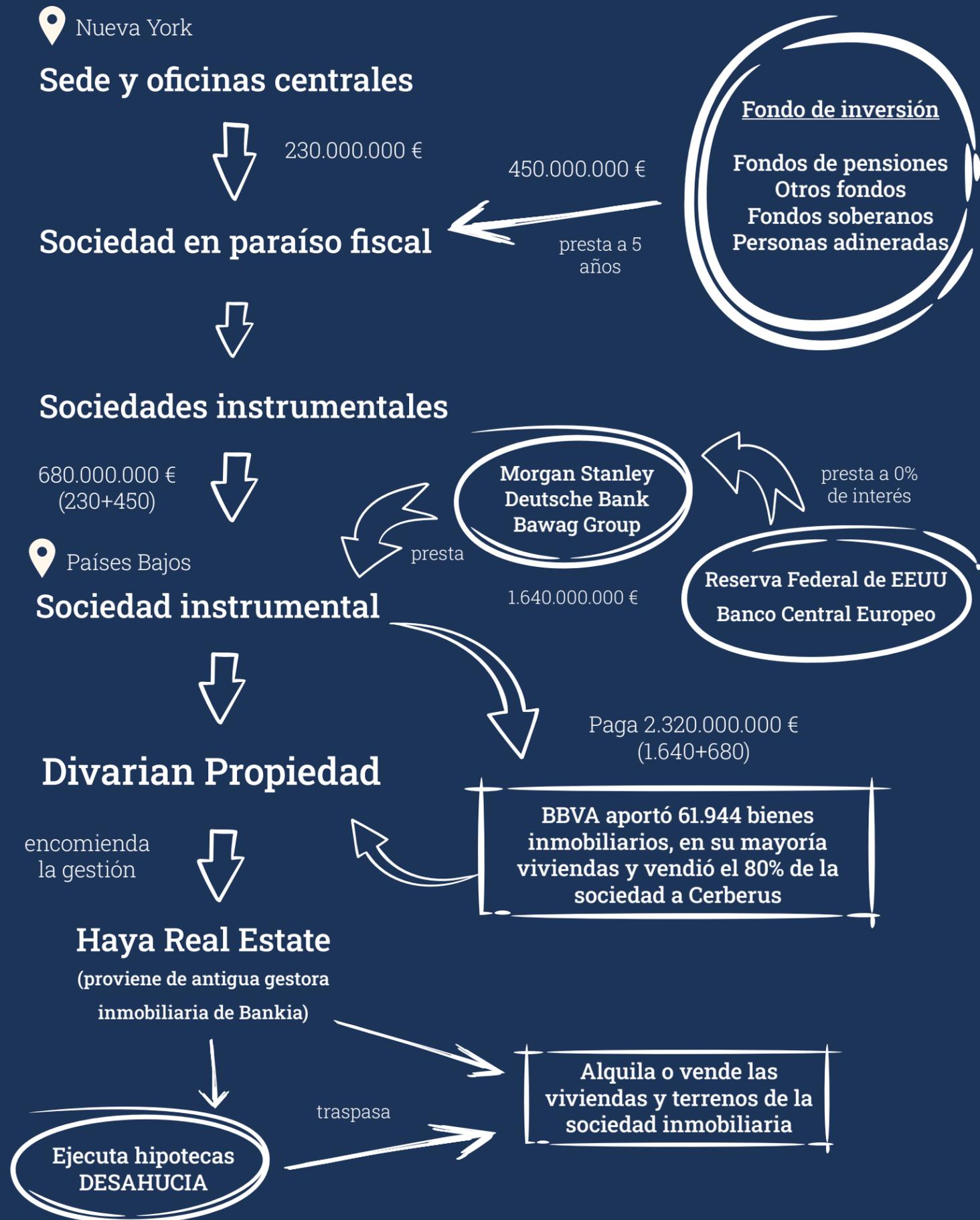
SIN TRABAJADORES



VENTA DE HIPOTECAS DE BBVA A cerberus



SIN TRABAJADORES





VENTA DE HIPOTECAS DE BANCO SABADELL A cerberus

SIN TRABAJADORES

Nueva York

Sede y oficinas centrales



165.000.000€

Sociedad en paraíso fiscal



Sociedades instrumentales

612.000.000 €
(165+447)



Países Bajos

Sociedad instrumental



Promontoria
Challenger, Coliseum

encomienda
la gestión



Haya Real Estate

(proviene de antigua gestora
inmobiliaria de Bankia)



Ejecuta hipotecas
DESAHUCIA

traspasa

Alquila o vende las
viviendas y terrenos de la
sociedad inmobiliaria

Fondo de inversión

Fondos de pensiones
Otros fondos
Fondos soberanos
Personas adineradas

447.000.000 €

presta a 5
años



Bancos con influencia
o control de Cerberus
Deutsche Bank
Bawag Group

presta a 0%
de interés

Reserva Federal de EEUU
Banco Central Europeo

presta
2.300.000.000 €



Paga 2.909.000.000 €
(2.300+612)

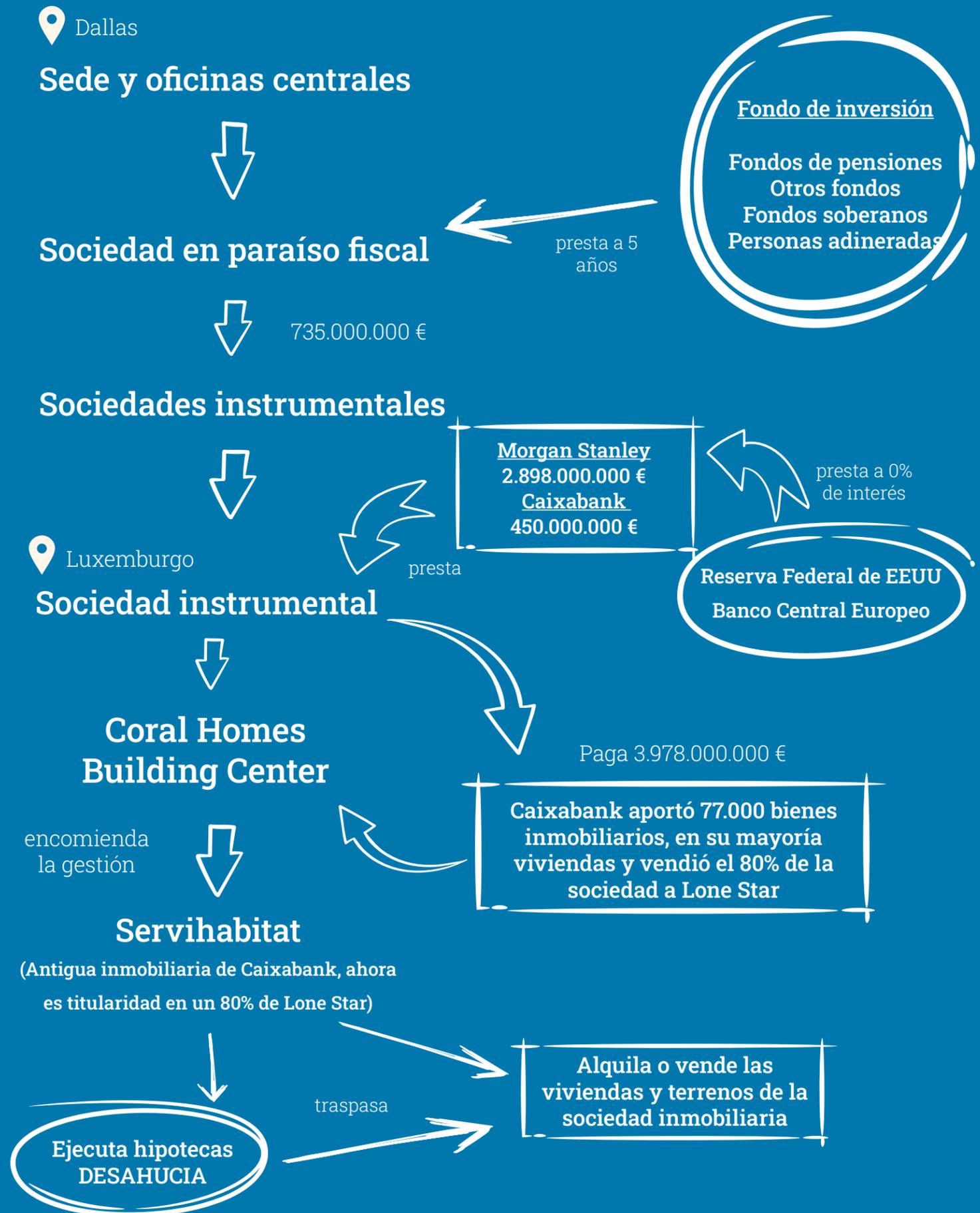
Banco Sabadell aportó 61.000
bienes inmobiliarios, en su
mayoría viviendas y vendió el 80%
de la sociedad a Cerberus





**VENTA DE HIPOTECAS
DE CAIXABANK A
LONE STAR FUNDS**

SIN TRABAJADORES





Osservatori DESC · 2022