

EL SHOCK INMOBILIARIO EN BARCELONA

Características generales dentro del
contexto estatal e internacional

Marzo 2022



code_

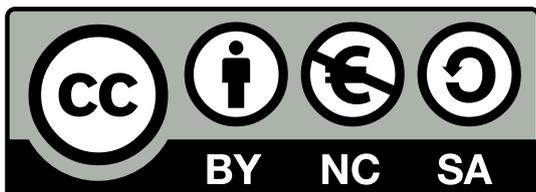
observatorio
contra delitos
económicos

Autor: Manuel Gabarre de Sus

Coordinación: Àrea d'Habitatge de l'Observatori DESC

Corrección, edición y maquetación: Diana Virgós Vivó

Fotografías: David Mark / Pixabay, Wikimedia Commons, Fotomovimiento, Diana Virgós



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:



**Ajuntament
de Barcelona**

El contenido de esta publicación es responsabilidad exclusiva del Observatori DESC y no refleja necesariamente la opinión del Ayuntamiento de Barcelona. Este informe forma parte del proyecto en el marco del proyecto “La lluita pel dret a la ciutat i la defensa dels DESCA a la Barcelona global 2019” (Ajuntament de Barcelona).

Índice

1. Introducción	5
2. El sistema de vivienda: de hipoteca a alquiler	6
2.1. Antecedentes.....	6
2.2. De proletarios a propietarios.....	6
2.3. El “shock” inmobiliario.....	9
3. La financiarización de la vivienda	10
3.1. Un fenómeno internacional	10
3.2. La alfombra roja para los inversores extranjeros.....	13
4. Estrategias de inversión en Barcelona	15
4.1. Inversión oportunista.....	15
4.2. Inversión para incrementar el valor	18
4.3. Inversión en “bienes seguros”	18

1. Introducción

La concepción de que el precio de la vivienda se rige 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.

Esta investigación analiza las causas del shock inmobiliario que está sufriendo la ciudad de Barcelona y su área metropolitana por el cambio de su sistema de vivienda. Del acceso a la propiedad a través del endeudamiento hipotecario, la ciudad ha pasado a un sistema de vivienda que está basado en el alquiler debido a las restricciones en la concesión de hipotecas.

Normalmente los sistemas de vivienda basados en el alquiler proporcionan una protección al inquilino para compensar su situación de debilidad frente al casero. Sin embargo, en el sistema de vivienda español los inquilinos están desprovistos de una protección efectiva. Esta situación ha provocado que los inquilinos tengan que destinar una parte desmesurada de sus ingresos al alquiler, al tiempo que el derecho a una vivienda digna es vulnerado por el hacinamiento o los desahucios sin alternativa habitacional. La sobrecarga en el coste de la vivienda tiene consecuencias muy graves como la transferencia de rentas de las clases bajas a las altas. De esta manera, la sobrecarga dificulta la emancipación familiar, resulta perniciosa para la natalidad e impide que muchas personas puedan desarrollar sus proyectos vitales. Además, tiene un fuerte impacto en el consumo y, por tanto, en el empleo. Se pierde buena parte de la riqueza de la ciudad, pues esta se canaliza hacia empresas financieras que ni siquiera pagan unos impuestos significativos.

Para entender el shock, esta investigación trata los orígenes del sistema de vivienda de Barcelona y los cambios que este ha sufrido desde la crisis financiera global del año 2008. Dado que estos cambios se enmarcan en un contexto estatal e internacional, la investigación también trata cómo llegaron hasta aquí los fondos oportunistas, cuáles son sus objetivos y cómo operan en las grandes áreas metropolitanas como Barcelona.

2. El sistema de vivienda: de hipoteca a alquiler

2.1. Antecedentes

Hasta los años sesenta el sistema de vivienda de las grandes ciudades españolas estaba basado en el alquiler. La administración no diseñó una política de vivienda para alojar la emigración que salía del campo a la ciudad, sino que se desentendió de esta parte de la población¹. Junto con una abrumadora mayoría de inquilinos, en las ciudades también se iba consolidando una clase urbana rentista. Prueba de ello es que solamente el 5% de las viviendas de Barcelona estaban ocupadas por sus propietarios en el año 1950. La clase obrera de las ciudades habitaba unas viviendas insalubres por las que además tenía que pagar unos alquileres desmesurados². Esta situación desencadenó conflictos como la huelga de alquileres de Barcelona de los años 1931-1932 en la que se calcula que participaron 100.000 inquilinos³.

2.2. De proletarios a propietarios

Los estados trataron de retirar la vivienda del mercado mediante grandes planes de vivienda social y la regulación de los alquileres en la Europa socialdemócrata de la posguerra. De esta época provienen la mayor parte de las viviendas públicas. Por ejemplo, el Reino Unido construyó más de cinco millones de viviendas públicas para su alquiler social entre los años 1945 y 1979. Una Europa devastada financió estos planes de vivienda mediante un sistema fiscal extraordinariamente progresivo, donde la carga recaía sobre quienes más tenían. Siguiendo con el ejemplo del Reino Unido, allí las personas con mayores ingresos pagaron una media del 89% de impuestos entre 1932 y 1980. Con estos impuestos los gobiernos

1 Una excepción fue la Ley de casas baratas que dieron lugar a barrios como El Bon Pastor de Barcelona.

2 Abusos que fueron atenuados por sucesivas leyes de congelación de precios tanto en la república como en las dictaduras.

3 Guillem Martínez. El primer sindicato de inquilinos y la segunda huelga de alquileres. CTXT. <https://ctxt.es/es/20190109/Politica/23904/sindicat-de-llogaters-huelga-de-alquileres-barcelona-guillem-martinez.htm>

occidentales pudieron crear un estado del bienestar en los que se incluía el derecho a la vivienda.

La situación de España era la contraria. La dictadura franquista había suprimido el impuesto de la renta que había implantado por primera vez el Gobierno de Manuel Azaña. Hasta la transición no llegaría la progresividad fiscal. Por otro lado, la ausencia de una política efectiva había convertido la vivienda en una fuente de conflictividad social. Con el comienzo del desarrollismo, el régimen franquista decidió cambiar el sistema de vivienda



Panorámica de la Gran Vía y los bloques del barrio de Bellvitge, en L'Hospitalet de Llobregat. Este barrio se construyó en la década de los 60, coincidiendo con el desarrollismo franquista.// Wikimedia Commons

español porque consideraba que era una fuente de inestabilidad social. El Estado no tenía recursos para llevar a cabo planes de construcción de viviendas, así que optó por medidas que no tuvieran coste económico y que al mismo tiempo beneficiasen al sector bancario. En este marco se produjo la congelación de los precios de los alquileres, medida dirigida a convertir el rentismo inmobiliario en un mal negocio.

El franquismo fomentó un éxodo rural en el que los migrantes comprarían con hipotecas los pisos que ellos mismos iban construyendo. De las más de 822.000 viviendas registradas en Barcelona casi la mitad, 380.000, fueron construidas en las décadas de los sesenta y los setenta. La mayor parte fueron adquiridas mediante hipotecas. En Barcelona la proporción de viviendas ocupada por su propietario pasó del 5% en 1950, al 50% en 1981 y llegó a un 64% en 2011. Esta proporción es superior en varias ciudades del área metropolitana, que en 2011 tenía un porcentaje de viviendas ocupadas por sus propietarios del 79%.

Este sistema de vivienda continuó vigente hasta la crisis financiera. Afirmaciones como que la propiedad inmobiliaria estaba en una suerte de psique mediterránea se convirtieron en lugares comunes, cuando en realidad lo que había era un sistema de vivienda ejecutado desde los poderes públicos y privados en el transcurso de varias décadas. El sistema de vivienda se enmarca en unas sociedades desiguales que fueron configuradas por regímenes de extrema derecha. Todo eran beneficios para ellos: por un lado, las administraciones tenían que invertir muy pocos recursos en su sistema de vivienda, pues los nuevos desarrollos carecían de servicios públicos; además, este sistema de vivienda llevaba detrás la comunión de intereses entre las promotoras inmobiliarias, el poder político y un sector financiero compuesto por cajas y bancos. Intereses engrasados por la corrupción urbanística, que llegaron a regir la vida pública durante décadas y a determinar la fisonomía tanto de las costas como de las capitales españolas.

Este sistema de vivienda recibió un nuevo espaldarazo con la entrada en el euro. La peseta sufría una inflación persistente, por lo que España no era un destino atractivo para la inversión extranjera en su sector inmobiliario y bancario. Sin embargo, tras la entrada de España en el euro los bancos europeos decidieron invertir en el sector inmobiliario español concediendo préstamos a bancos y cajas de ahorro. Así, el endeudamiento exterior de las entidades financieras españolas se multiplicó por seis desde que España entro en el euro en 1999 hasta el estallido de la crisis financiera en 2007. Aquel año la deuda bancaria con el exterior alcanzó 1,1 billones de euros, una cantidad que era superior al PIB español de entonces.

Las entidades financieras utilizaron este dinero para conceder hipotecas y créditos a las promotoras inmobiliarias⁴. Durante aquellos años España

4 En el año 2006 se construyeron 900.000 viviendas en España. El número de vivien-

edificaba más que Alemania, Francia e Italia juntas. No había ningún control público a la concesión de hipotecas, por lo que estas a menudo se formalizaban sin una mínima entrada o garantía real. Así se cebó una burbuja inmobiliaria que acabó reventando y desencadenando una profunda crisis financiera y económica.

2.3. El “shock” inmobiliario

El Banco Internacional de Pagos, cuya sede está en Basilea (Suiza) actúa como el banco central de los bancos centrales y como regulador de la actividad bancaria a nivel mundial. Basilea identificó la concesión masiva de hipotecas sin garantía como el principal factor del colapso financiero, así que en el año 2010 estableció una nueva normativa que iba a condicionar el acceso a la vivienda en todo el mundo⁵.

Los Acuerdos de Basilea III en la práctica exigen el pago de una entrada mínima del 20% del valor del piso para conceder una hipoteca. A la entrada hay que sumar los impuestos y los gastos aparejados a la compra de la vivienda⁶. En Cataluña superan el 10% de su valor. Así, quien quiera recibir una hipoteca para comprar una vivienda de 200.000 € debe tener ahorrados más de 60.000 €. 40.000 € irán destinados a la entrada de la hipoteca y unos 20.000 € más serán destinados al pago de impuestos. A esta cantidad se deben añadir los gastos aparejados a la compra. De esta manera, solo puede recibir una hipoteca para comprar una vivienda quien haya podido ahorrar una parte sustancial de su salario o quien haya heredado lo suficiente.

Basilea III ha dejado fuera del acceso a la propiedad a una buena parte de la población. Sobre todo a la juventud trabajadora de las grandes ciudades —y especialmente a la población migrante. Junto con la desprotección del inquilino, este sistema ha convertido la vivienda en un mercado donde es común tanto el sobreesfuerzo económico exigido a los inquilinos

das construidas cayó abruptamente tras la crisis financiera. Pana Alves y Alberto Urtasun. Banco de España (2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España.

5 La normativa está recogida en los Acuerdos de Basilea III del año 2010. La Unión Europea incorporó esta normativa a través de directivas que son traspuestas a la legislación de cada estado miembro.

6 El tipo general en Cataluña de transmisiones y derechos reales sobre inmuebles urbanos es el 10%.

nos como la vulneración de los derechos humanos⁷. Aprovechando esta circunstancia, en los últimos años han proliferado los empresarios y los fondos oportunistas en el sector de la vivienda.

Los fondos oportunistas, que vienen principalmente de Estados Unidos, han desempeñado un papel clave, pero junto con estos fondos oportunistas han surgido facilitadores locales que también tienen un fuerte impacto en la ciudad. Del mismo modo, el alquiler de viviendas por propietarios particulares se ha vuelto a convertir en un negocio muy rentable, por lo que ha atraído una gran cantidad de capital privado en las últimas décadas.

3. La financiarización de la vivienda

3.1. Un fenómeno internacional

La financiarización de la vivienda es el proceso por el que la vivienda se ha convertido en una mercancía para el provecho del sector financiero. Los gobiernos occidentales controlaron estrechamente al sector financiero desde el crac de 1929 hasta los años setenta. Pero en los años ochenta comenzó la hegemonía del neoliberalismo con los gobiernos de Margaret Thatcher y de Ronald Reagan. A partir de entonces la vivienda quedó estrechamente ligada a la banca y al sector financiero.

⁷ 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, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

La financiarización de la vivienda se basó en la concesión masiva de hipotecas. La deuda de los hogares, que estaba compuesta mayoritariamente por hipotecas, se incrementó en los países que habían apostado por un sistema de vivienda basado en la propiedad. En España el endeudamiento doméstico pasó del 24 % del PIB en 1980 al 85 % en 2007⁸. La tendencia es similar en los países que basaron sus sistemas de vivienda en el acceso a la propiedad mediante hipotecas como Estados Unidos. Allí la deuda doméstica en relación con el PIB pasó del 50% del PIB en 1980 al 98% en 2007; en el Reino Unido pasó de un 30% cuando llegó Margaret Thatcher al poder a un 94% en el año 2007. Toda esta enorme deuda era financiada por los mercados financieros que compraban las hipotecas a los bancos. Las entidades bancarias agrupaban las hipotecas ya fueran solventes o insolventes y las vendían como un producto único. De este modo los mercados financieros cebaban la burbuja inmobiliaria, pues los bancos inmediatamente obtenían liquidez con la que conceder más hipotecas.

El sistema era considerado como seguro por los ingenieros financieros que habían creado una cobertura de riesgos supuestamente infalible. Por su parte, las agencias de calificación otorgaban una valoración positiva a los productos hipotecarios fueran lo que fueran, de manera que los financieros podían invertir en ellos sin cortapisas. Además, estos productos contaban con seguros de impago. Sin embargo, cuando en 2007 se incrementaron los intereses, muchas personas no pudieron pagar y todo el sistema se desmoronó como un castillo de naipes. En realidad, lo que sucedió fue que el sistema se había agotado. La quiebra arrastró en primer lugar a bancos de inversión como Lehman Brothers para continuar después con las aseguradoras y el sector bancario. Solo mediante una intervención pública nunca vista los gobiernos pudieron salvar a todo el sistema financiero del colapso⁹.

Los gobiernos occidentales identificaron la concesión masiva de hipotecas a personas de dudosa solvencia como la causa de la debacle financiera; de ahí que los Acuerdos de Basilea III exigieran el pago de una entrada del 20% del valor del piso para conceder una hipoteca. Esta situación dio lugar a un nuevo modelo de vivienda en el que los fondos de inversión ocupan un lugar central, ya que las restricciones para la concesión de hi-

8 Fondo Monetario Internacional (2022). Deuda doméstica en relación con el PIB. https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@/CAN

9 En el año 2008, el gobierno de Estados Unidos empleó 180.000 millones de dólares para rescatar a la aseguradora American International Group (AIG).

potecas dejan a muchas personas abocadas al alquiler. A todo lo anterior se le suma la falta de una protección efectiva para quien alquila un piso. La protección del inquilino se proporciona mediante grandes planes de vivienda social cuyo régimen de alquiler quede fuera del mercado. Esta es una política por la que ha apostado decididamente el Ayuntamiento de Barcelona en los últimos años. Para que esta política pueda llegar a cambiar el sistema de vivienda de una ciudad requiere un largo plazo



Concentración de la PAH frente a una vivienda en Badalona para impedir el desahucio de una familia. Julio de 2012. // Fotomovimiento

para ser puesta en práctica junto con la regulación del precio del alquiler. Regulación que debe afectar tanto a las viviendas alquiladas como a las vacías. Es decir, debe quedar bajo control público tanto el precio del contrato entre inquilino y propietario como el precio que el propietario puede imponer al nuevo inquilino de una vivienda vacía¹⁰.

10 Plano de las promociones de nueva vivienda pública en Barcelona. <https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/el-parque-publico-de-vivienda>

3.2. La alfombra roja para los inversores extranjeros

España fue uno de los países más golpeados por la crisis financiera. Se había desmoronado el sistema de vivienda español arrastrando a promotoras inmobiliarias, bancos y cajas de ahorros que en algunos casos tenían siglos de antigüedad¹¹. El Estado rescató estas entidades con un coste que pagó la sociedad española con la pérdida de derechos sociales y un aumento masivo del paro.

Para poder rescatar a las entidades financieras, el Estado español firmó en 2012 el Memorando de Entendimiento sobre política financiera con la Unión Europea. A través de este contrato, Europa prestaba cien mil millones de euros para rescatar su sistema financiero. Además de una reforma laboral cuya finalidad era bajar los salarios, este contrato imponía un nuevo sistema de vivienda. Junto con la creación de Sareb, el contrato incrementaba las obligaciones de solvencia de los bancos. Esta medida indirectamente provocaba que las entidades financieras tuviesen que vender los cientos y cientos de miles de viviendas con los que contaban por la quiebra del sistema de vivienda.

El Estado facilitó la llegada de fondos de inversión oportunista mediante varias medidas legales. Una de ellas fue exonerar a estas entidades del pago de impuestos. La European Property Real Estate Association (EPRA) es un lobby del sector financiero-inmobiliario. En junio de 2012 dos representantes de EPRA se reunieron con el recién formado gobierno del Partido Popular y lograron su objetivo¹². Es decir, que las sociedades dedicadas al alquiler inmobiliario (Socimi) no pagasen el impuesto de sociedades. Esta regulación fue el pistoletazo de salida de multitud de fondos e inmobiliarias que adoptaron esta forma legal. Es el caso de Colonial, que se transformó este año en Socimi, o de Merlin Properties, ambas cotizadas en el IBEX 35.

El gobierno del Partido Popular también redujo el plazo de alquiler a tres años para que los propietarios pudieran ajustar los contratos a la evolución del mercado, contribuyendo así a la burbuja del alquiler. En Barcelona el precio medio del alquiler subió un 51% entre 2014 y 2019¹³. Del mismo

11 Caja Madrid (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) había sido fundada en 1702

12 Juan Hernández Viguera. (2012). El Casino que nos gobierna. Clave intelectual.

13 David López-Rodríguez y María de los Llanos Matea, «Evolución reciente del mercado de alquiler de vivienda en España», Boletín económico, 3/2019, Banco de España.

modo, el Estado eliminó el derecho de tanteo. La finalidad era que los inversores tuviesen la seguridad de que los inquilinos de las viviendas que adquirirían no pudieran comprar las viviendas en condiciones tan ventajosas como ellos. Sin embargo, quizá la medida más importante fue la privatización encubierta de los cientos y cientos de miles de viviendas en poder de la banca que el Estado había sufragado mediante el rescate bancario.

Las entidades financieras se habían apropiado de los hogares de sus deudores, que además quedaron atados a una deuda que no dejaba de crecer. Muchos bienes inmobiliarios también provenían de promotoras inmobiliarias que no habían podido saldar sus deudas con la banca y entregaban estos bienes en pago de las deudas. El patrimonio de Sareb, que estaba formado en su origen por unas 500.000 viviendas, provenía en su mayor parte de promotoras que habían quebrado.

Con este patrimonio el Estado podría haber creado grandes parques públicos de vivienda y, de esta manera, habría solucionado la carencia que tiene España en esta materia. Como la quiebra del sistema financiero fue generalizada, estas viviendas estaban repartidas por el territorio de una manera equitativa; eran idóneas para sentar las bases de un sistema de vivienda respetuoso con los derechos humanos.

A pesar de que esta medida habría fomentado la seguridad y la prosperidad, el Estado decidió vender los bienes inmobiliarios que había sufragado de manera velada. Detrás de la privatización hay un entramado legal que ha permitido privatizar los bienes adquiridos en el rescate bancario sin interferencias sociales, periodísticas o judiciales.

4. Estrategias de inversión en Barcelona

Los inversores han llegado al mercado de la vivienda de Barcelona con diferentes estrategias para obtener beneficios. Estas estrategias se diferencian por el riesgo asumido, el plazo y la manera de llevarlas a cabo. A través de varias fuentes como la base de datos de desahucios de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) o la información depositada en los registros mercantiles y el Mercado Alternativo Bursátil se puede deducir la prevalencia de estas estrategias en diferentes áreas de la ciudad.

4.1. Inversión oportunista

Los fondos oportunistas detectan bienes infravalorados con la finalidad de venderlos poco tiempo después por un precio mucho más alto. Por este motivo, su objetivo no es quedarse en Barcelona, sino ganar lo máximo en el menor tiempo posible. Una vez hecho, irán en busca de una nueva oportunidad en cualquier otro sector que la ofrezca.

Las autoridades españolas y europeas brindaron una gran oportunidad a estos financieros durante el proceso de consolidación bancaria. En pocos años Caixabank, Santander y BBVA han ido fagocitando un mercado bancario que estaba compuesto por decenas de bancos y cajas de ahorro como Caixa Catalunya. Debido a las exigencias del Memorando de Entendimiento y de Basilea III, las tres grandes entidades debían deshacerse del enorme patrimonio inmobiliario que habían acumulado por la quiebra de promotoras inmobiliarias, embargos y desahucios.

En solamente seis operaciones Caixabank, Santander y BBVA vendieron más de 400.000 viviendas a fondos oportunistas como Blackstone, Cerberus y Lone Star, que las adquirieron a precio de saldo. Esto ha tenido un gran impacto en la ciudad de Barcelona: en 2015 Blackstone adquirió 102.055 préstamos morosos de Caixa Catalunya, de los que 60.960 eran hipotecas impagadas y el resto del patrimonio inmobiliario de la entidad fue vendido por el BBVA a Cerberus. Las sociedades instrumentales utilizadas por Cerberus (Divarian Propiedad, SA) y Blackstone (Budmac

Investments, SLU) para llevar a cabo estas operaciones aparecen frecuentemente como promotoras de desahucios en la lista elaborada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Lo mismo sucede con la sociedad instrumental creada por Lone Star para adquirir las viviendas de Caixabank (Coral Homes, SLU).

La banca era renuente a vender estas viviendas. Pero no le quedaba otra opción que venderlas, pues tenía que cumplir con las exigencias de Basilea III. A esto se sumaba la dificultad que tenían los grandes bancos para vender cientos de miles de pisos mientras atravesaban severas dificultades económicas.

En muchos casos, las viviendas estaban esparcidas por la ciudad de Barcelona y su área metropolitana. Estos pisos provenían, en muchos casos, de hipotecas morosas y de desahucios. Para este tipo de pisos, la estrategia de los grandes fondos consiste en crear paquetes de vivienda para venderlos a fondos más pequeños. También suelen venderlos directamente a propietarios privados para su alquiler o a personas particulares para su disfrute.

Los fondos oportunistas operan con dinero prestado para maximizar su beneficio. Basilea exige que una parte de la financiación, con un mínimo del 20%, provenga de fuentes internas. De lo contrario, la solvencia del banco resulta muy penalizada. Los gestores como Blackstone, Cerberus o Lone Star crean fondos de inversión en paraísos fiscales para obtener ese 20% que les hace falta. Los inversores son fondos de pensiones, fondos soberanos o gente muy adinerada. Además, las mismas gestoras también aportan una pequeña parte del capital.

Pero la parte más sustanciosa de la financiación, que normalmente alcanza un 80% del valor de la compra, proviene de la banca. La banca europea y, sobre todo, la estadounidense recibieron montones de dinero gratuito de la Reserva Federal y del Banco Central Europeo. Los bancos podían así obtener beneficios prestando ese dinero a los fondos con un interés mayor.

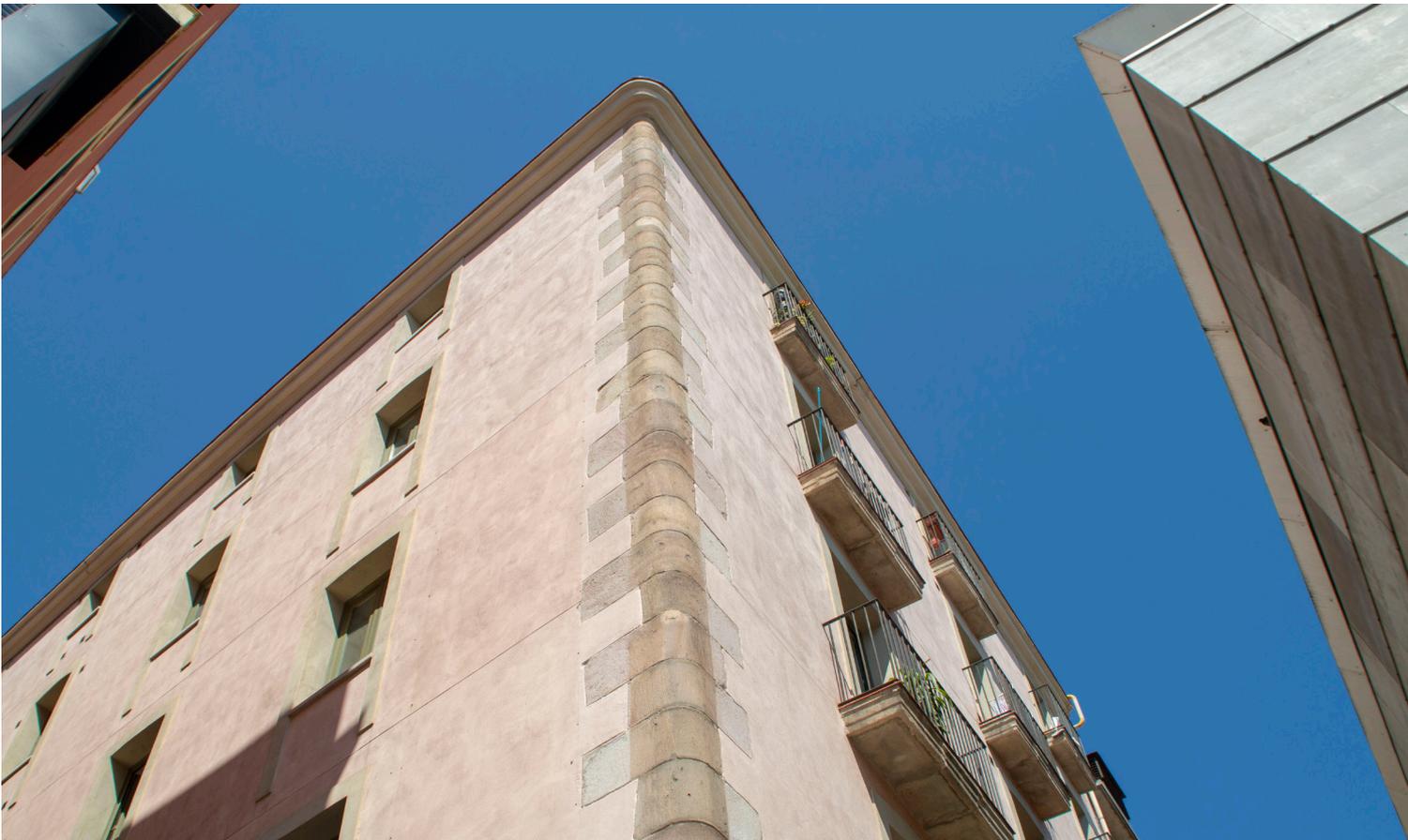
Los préstamos se firman por cinco años, por lo que el objetivo de los gestores de fondos de inversión oportunista es vender rápidamente las viviendas adquiridas. Con el dinero obtenido pueden devolver los préstamos a la banca, a los inversores y repartirse los beneficios.

Los fondos de inversión oportunista evitan crear estructuras que puedan comprometerles más de cinco años. Por esta razón subcontratan la gestión de sus inmuebles con empresas locales. Estas empresas llevan a cabo la gestión de las viviendas en nombre del fondo oportunista, de manera que el fondo evita cualquier compromiso social.

Al fondo oportunista no le importa el futuro del lugar en el que ha hecho sus inversiones, ya que su objetivo es cerrar la inversión lo antes posible para poder marcharse con el beneficio obtenido. El plazo habitual es de cinco años.

Se podría concluir que la naturaleza de los fondos oportunistas es extractiva. Es decir, su negocio tiene más que ver con la explotación de una mina que se abandonará una vez se agote la veta del mineral, que con el negocio de una caja de ahorros cuya vinculación con el territorio podía remontarse a varias generaciones.

Bloque de pisos en el centro de Barcelona. // Diana Virgós



4.2. Inversión para incrementar el valor

Los inversores en el sector de la vivienda también utilizan la estrategia de incrementar el valor de los inmuebles. Para ello, adquieren pisos en zonas deprimidas en las que han detectado un potencial margen de crecimiento. Frecuentemente, este tipo de inversiones se produce en el centro de las ciudades más turísticas.

El inversor adquiere viviendas en mal estado para reformarlas y venderlas con fines turísticos o alquilarlas a través de plataformas de alquiler vacacional. Esta actividad tiene una fuerte incidencia en el precio de los alquileres de una ciudad: entre 2014 y 2019 algunas ciudades de la costa sufrieron un incremento del alquiler muy superior al de las ciudades del interior, aunque estas últimas contasen con mejores perspectivas laborales y una renta muy superior. Este es el caso de Lleida y Girona, donde los alquileres subieron un 15% y un 25% respectivamente durante este periodo frente a Las Palmas de Gran Canaria donde la subida fue del 46%. En el caso de la ciudad de Barcelona, uno de los principales destinos turísticos europeos. Es evidente que esta actividad ha tenido una fuerte incidencia en la subida del precio de los alquileres. Barcelona sufrió la segunda mayor subida de España (51%) sólo por detrás de Palma de Mallorca (56%) entre los años 2014 y 2019.

El gobierno danés promulgó en 2020 la ley conocida como “anti-Blackstone” para detener estas actividades en la ciudad de Copenhague. Un tribunal establece el precio de los contratos de alquiler. Si un alquiler se desvía del precio medio de una zona, el inquilino puede reclamar que se rebaje el precio hasta ese nivel. Además, se prohíbe ofrecer dinero a los inquilinos para que abandonen la vivienda. La ley también impide que tras una reforma de la vivienda los propietarios puedan subir el precio del inmueble durante cinco años. Esta última medida está dirigida contra los fondos oportunistas como Blackstone, precisamente porque su negocio se basa en operaciones a cinco años.

4.3. Inversión en “bienes seguros”

Este tipo de inversión es la dominante en mercados que se consideran más estables como el alemán, el sueco o el canadiense. Aunque la inver-

sión en España se ha caracterizado por su carácter oportunista, también hay fondos que han invertido con la intención de mantener sus inversiones en un plazo largo en ciudades como Barcelona y Madrid.

BlackRock y Vanguard son las mayores gestoras de inversiones del mundo, con 10 y 7 billones de dólares a su cargo. Esta cantidad multiplica por 13 el PIB español. El dinero proviene de fondos soberanos, personas adineradas y sobre todo fondos de pensiones, privatizadas en Estados Unidos salvo un mínimo garantizado por la administración. Los fondos de pensiones están obligados a cumplir con sus obligaciones con sus afiliados, por lo que frecuentemente tratan de diversificar sus inversiones de manera que no todas sean arriesgadas. Esta es la razón por la que invierten en mercados como el alemán, que son considerados como más seguros. El mercado español se considera inestable por las altas tasas de desempleo, desahucios y vaivenes económicos que viene sufriendo. Así, BlackRock y Vanguard se encuentran entre los mayores accionistas de Vonovia, que es la mayor inmobiliaria de Alemania con más de 400.000 pisos, pero no han realizado inversiones inmobiliarias en España¹⁴.

En el mercado de Barcelona se puede detectar la presencia de entidades que han utilizado este tipo de estrategia con la finalidad de destinar los pisos al alquiler turístico y se han incorporado al Mercado Alternativo Bursátil. El build to rent, es decir, construir edificios de viviendas para alquilarlas también se puede encuadrar dentro de esta estrategia basada en el largo plazo. Esta estrategia está adquiriendo una fuerte presencia por la venta de solares que estaban en manos de fondos oportunistas o de la Sareb.

14 BlackRock y Vanguard son las mayores gestoras de inversiones del mundo, con 10 y 7 billones de dólares a su cargo. Esta cantidad multiplica por 13 el PIB español. El dinero proviene de fondos soberanos, personas adineradas y sobre todo fondos de pensiones, privatizadas en Estados Unidos salvo un mínimo garantizado por la administración.

Los fondos de inversión: una industria depredadora de las ciudades y los derechos humanos

El presente informe es la primera parte de un estudio más amplio que está por llegar, titulado *Los fondos de inversión: una industria depredadora de las ciudades y los derechos humanos*. El objetivo del mismo es mostrar una radiografía de los principales operadores globales que se han establecido en Barcelona y su red glocal, poniendo el foco en los fondos buitres y las sociedades patrimoniales los cuales, tal y como se ha comentado, operan en la más absoluta opacidad y se desconoce su funcionamiento y/o relaciones.

Las únicos datos que existen sobre la estructura de la propiedad en la ciudad condal, pertenecientes al Observatorio Metropolitano de Vivienda, cifran en un 10,8% de parque de vivienda en manos de personas jurídicas; pero dada la rapidez con que compran edificios enteros es necesario contar con estudios de más profundidad. Se incluirá un análisis específico y completo del sector y de sus relaciones con otras empresas locales, catalanas y estatales. Estos resultados serán clave para empujar a las administraciones a tomar medidas y para sensibilizar sobre el problema que este fenómeno supone para el derecho a la vivienda en Barcelona.



Observatori DESC · 2022