

Blackstone: el mito de las Socimis y la concentración de la propiedad inmobiliaria en España

Salva Torres, activista de [Asc. 500x20](#)

¿Qué hay detrás del mito izquierdista de culpar a los ‘fondos buitres’ como Blackstone de la brutal subida del alquiler?



Fuente: cincodias.com

La compra del 50,1% de Testa Inmobiliaria por esta firma de capital riesgo de New York la convierte en la principal SOCIMI española

En España desde el 2001 al 2009 se constituyeron [11.847.772 hipotecas](#), en una época en la que la banca estaba dispuesta a poner *la alfombra roja* para endosarlas a cualquier ciudadano. Para el 2007 la subida continuada de tipos de interés del BCE hasta el 3%, bajo la presidencia de Jean-Claude **Trichet**, con el pretexto de la solidez de la economía euro, se reflejó en continuadas subidas del tipo de referencia de tasas hipotecarias: el EURIBOR. [Este índice, fabricado por un pool totalmente privado entre la EBA - European Banking Association- y la agencia Thomson-Reuters](#), llegó en 2008 al máximo en años: 4,8%.

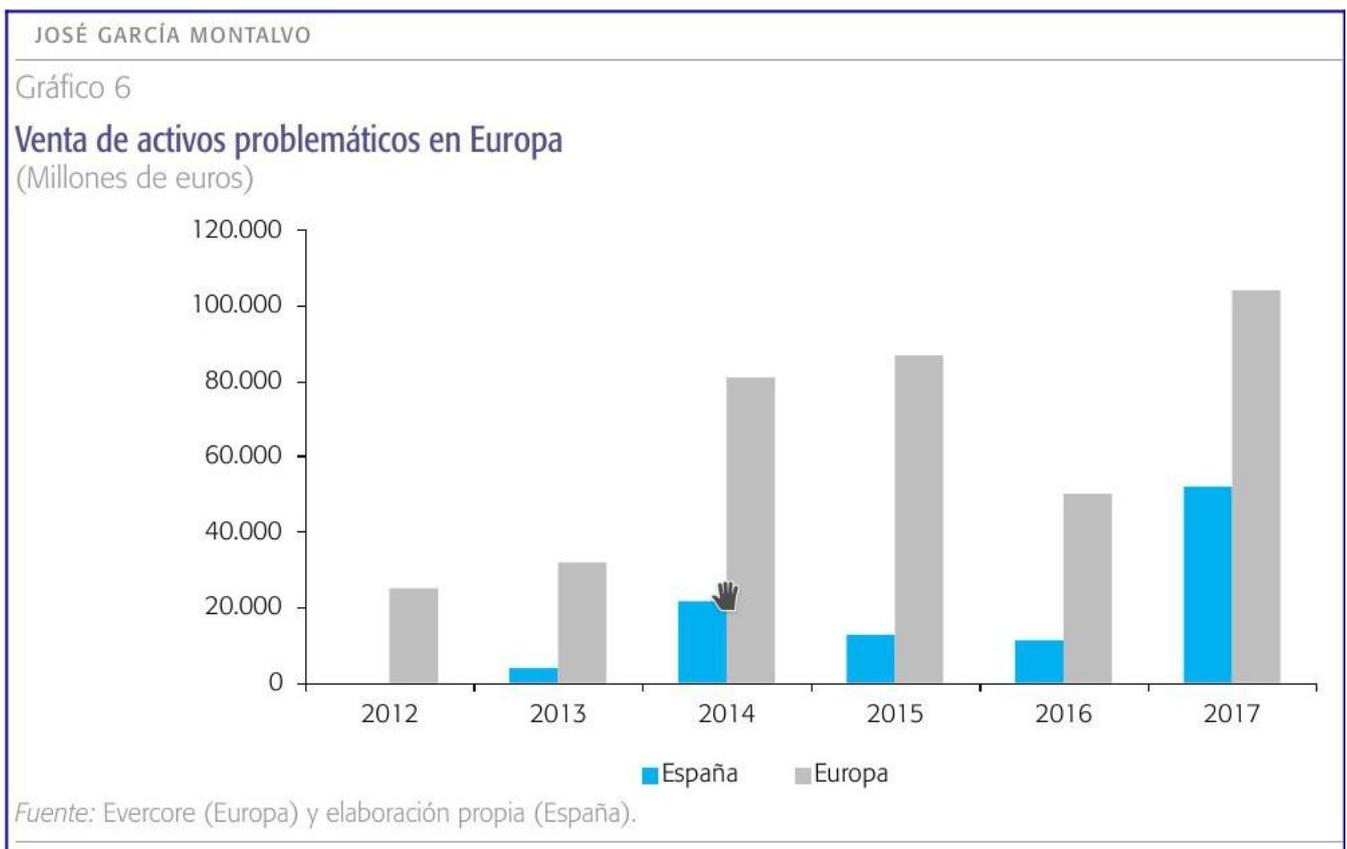
La crisis económica del siglo ya se había iniciado hacía más de un año en EE.UU. En 2007, cuando aún el ministro Solbes hablaba de su autodenominado "*círculo virtuoso de crecimiento*" de la economía española, se inició una oleada de ejecuciones hipotecarias hasta sumar 758.061 en 2018 (*1). Bajo la apariencia de una subida de tipos, supuestamente obligada por la economía recalentada en nuestro país, miles de hogares se vieron arrastrados a impagos de la hipoteca por cuotas inasumibles. Hacia el 2012 la banca española había acumulado suelo edificable por millones de m² y cerca de 1,5 millones

de viviendas entre particulares y promotores. Si fuéramos conspiranoicos podríamos concluir que **la operación Trichet había funcionado**.

Esos créditos hipotecarios ejecutados por la Banca española fueron creados de la nada: La Banca nunca prestó su capital ni los depósitos de clientes. Creó un activo en su cuenta y un pasivo en el banco del vendedor (que a su vez era activo del vendedor). Cada ejecución hipotecaria era un enorme negocio: la banca, sin haber prestado nada tangible, obtenía a cambio una vivienda, mientras que el deudor perdía el capital inicial invertido, las amortizaciones, los intereses y su proyecto de vida. Injusto o no, esa es la operativa que se les permite a esos prestamistas privados que manejan la infernal maquinaria que hay detrás de la creación monetaria bancaria moderna.

En 2013, los activos inmobiliarios saqueados por la Banca española sumaban más de 280.000 millones de euros según FUNCAS (*2). Durante el trayecto hasta el día de hoy conocemos los casos de la venta de más de 100.000 hipotecas de Caixa de Catalunya al Fondo de Titulización FTA 2015 que compró Blackstone. Las familias afectadas conocieron de primera mano los métodos de extorsión del <servicer> Anticipa, que hoy es un ejemplo paradigmático de todas las compañías que compran esos activos a la banca española (préstamos improductivos - en mora- con hipotecas asociadas). También sabemos que esos préstamos estaban titulizados por lo que los bancos tuvieron que rescatarlos extinguiendo decenas de Fondos de Titulización, amortizándolos anticipadamente gracias a la compra masiva de los mismos por el BCE. [Eso lo explicamos muy bien en su momento AQUÍ](#)>>>

Todas las operaciones de venta de activos de la banca española, desde créditos al consumo, hipotecas impagadas y viviendas, se realizan con empresas afincadas en paraísos fiscales como Luxemburgo donde tienen sede muchas de las que operan en nuestro país: Axactor, Blackstone, Cerberus, Lindorff... En el mismo estudio de J.G. Montalvo para Funcas citado en -*2- la Banca española ponía en venta préstamos NPL (non performing loans) y activos adjudicados (REO) por valor de 190.000 millones a finales del 2017.



FED – BCE – Banca prestamista expoliando a los hogares españoles con la excusa de la crisis

El expolio de los hogares españoles se observa en este gráfico adjunto donde nuestro país representa la mitad de las ventas de activos problemáticos en Europa. El papel de la FED – Reserva Federal de EE.UU.-y del Banco Central Europeo -BCE- ha sido clave en el desarrollo del proceso de expolio de los hogares. Con la excusa de la crisis, ambos bancos centrales – en realidad, probos lobbistas de la banca privada-han lanzado programas de compras masivas de deuda titulizada –bajo el eufemístico rubro de ‘relajamiento cuantitativo’, QE– sin las cuales hubiera sido imposible atender semejantes dispendios. E igualmente han suministrado dinero a los voraces inversores a tipos del 0% de interés, sólo para privilegiados, para poder apalancar las compras previamente. El *modus operandi* es sencillo: las empresas – fondos buitres- realizan la compra de manera apalancada para después titular y vender entre otros al BCE o a la FED los títulos. Ambos bancos centrales tienen en sus bóvedas más de 4 billones de € en bonos comprados sólo a empresas privilegiadas como éstas. Hagamos un breve resumen de esta extraordinaria operativa: gracias a las cuantiosas inyecciones de liquidez proporcionadas por los capos de la banca central, entran en escena los fondos de capital-riesgo internacionales, que son verdaderos tiburones financieros que apuestan por exprimir al máximo activos basura, adquiridos como auténticas gangas, de los escombros del festín inmobiliario patrio.

De rebote, para más inri, han librado a la banca hiperconcentrada, hinchada por la absorción de decenas de cajas de ahorros, del pesado lastre de ladrillo que oprimía sus balances con provisiones y demás rémoras para su cuenta de resultados. Así pueden lanzarse tan campantes de nuevo a inflar burbujas con su milagroso negocio crediticio multiplicador de los panes y los peces. *¡Y que vivan los mercados libres!*

Para muestra de esta operativa fraudulenta entre bancos, hedge funds, legisladores y paraísos fiscales tres botones:

- **el fondo FTA 2015** se constituyó con más de 100.000 hipotecas de Caixa Catalunya y fue comprado desde Luxemburgo por una compleja red de sociedades pantalla con el beneplácito del Gobierno de Rajoy. En la escritura del FTA2015 se asegura que el FROB vende “**la cartera Hercules de CX**” - 4.187 millones de euros- a **Blackstone Group International Partners** como mejor oferta. En nuestro artículo de agosto del 2017 teníamos claro que la cosa era mucho más compleja y desvelábamos las fechorías ocultas bajo estos expolios:

*A pesar de lo cual, más adelante figura en delegación de Blackstone la sociedad **Spain Residential Finance SARL**– pg.15. Para completar el galimatías societario en la escritura- del FTA2015-, rubricada en presencia del referido notario don J.C.Ollé i Favaró, se presenta el representante de otra sociedad –**Alcmena Midco Sàrl**- que se subroga en la posición contractual de Spain Residential Finance – pg.17. En los anexos de la escritura – pg.386 – se lee que desde el Gran Ducado de Luxemburgo el **día 17 de marzo de 2015** la sociedad **BRE/Management 7 SA.**, cuyo director es **Jean-François Bossy** – ya lo hemos nombrado-, que actúa como administradora de la sociedad **Alcmena Midco Sàrl**, otorga poderes totales para la operación al ya mencionado abogado Alfonso Benavides Grases. Como ven, todo un dechado de transparencia y de limpieza en una operación de una cuantía colosal.*

- El título de esta entrada habla de la compra por parte de **Blackstone del 50% de las acciones de Testa inmobiliaria**, la principal inmobiliaria de España. Esa ganga cierra un ciclo

de expolio aunque el parque de viviendas de Testa aún es muy pobre en relación al parque de viviendas total (10.615 sobre un total de 18 millones en el país y a las que están en régimen de alquiler- 3,8 mill.) (*3)

- en el año 2009 el Gobierno del PSOE de Zapatero aprobó con el apoyo de todo el arco parlamentario -PP+ CiU+PNV+CC - la figura fiscal de las SOCIMI - Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario-, una nueva modalidad societaria creada por Ley 11/2009, de 26 de octubre (BOE del 27 de octubre). Con esa medida el Gobierno modernizaba la fiscalidad siguiendo la estela desreguladora que venía de EE.UU y de la UE. De todas maneras, la Fundación Ideas - PSOE- ya había discutido el asunto para supuestamente modernizar y profesionalizar el mercado del alquiler en España que lo veían "atomizado" y muy de abuelitos. [Lo explicábamos muy bien AQUÍ>>>](#)

Principales operaciones de venta de activos problemáticos en España (2017 y principios de 2018)

Fecha de cierre	Venden	Nombre	Valor nominal	Compran
mar 17	Bankia	Gold	102,97	D. E. Shaw
abr 17	Abanca	LOR	136	KKR
jun 17	Bankia	Galdana	100	EOS Spain
jun 17	BMN	Rigoletto & Valquiria	165	Axactor
jun 17	Santander	Marina Bay	338	Axactor
jun 17	BBVA	Jaipur	600	Cerberus
jun 17	Caixabank	Tramuntana	600	Deutsche Bank
jul 17	Ibercaja	Fleta	489	Fleta Issuer Holding Designated Activity Company
jul 17	Liberbank		169	Lindorff / Link
jul 17	Sabadell	Normandy	950	Oaktree
jul 17	Liberbank	Mihabitans	1885	Haya Real Estate (Cerberus): 100%
ago 17	Sabadell	Gregal	800	D.E. Shaw / Lindorff / Grove
ago 17	Santander	REOs Popular + Aliseda	30.000	Blackstone: 51%
sep 17	Bankia	Jets	100	
oct 17	Liberbank	Invictus	602	Bain capital (80%) / Oceanwood (10.1) /Liberbank (9.99)
nov 17	BBVA	Marina y Sena	13.000	Cerberus: 80%
nov 17	Abanca	Salvora	476	EOS Spain
dic 17	Bankia	Sopelana	150	
dic 17	Caixabank	Egeo	800	Cerberus (Gescobro) / Lindorff
dic 17	Sabadell	HI partners	630,73	Blackstone (Halley Holdco)
dic 17	Sabadell	Voyager	800	Canadian Pension Fund Investment Board (CPFIB)
dic 17	Unicaja	Malagueta/Bullfighter	228	Axactor
dic 17	Unicaja	Proyecto Malagueta - Bullfighter	228	Axactor: 75%
dic 17	Ibercaja	Servet	334	Cabot
dic 17	Bankinter	Champions Leage	436	Axactor
dic 17	SAREB	Ines	375	Deutsche Bank
ene 18	Santander	Indianapolis	500	Lindorff
ene 18	Caixabank	Tribeca	700	D. E. Shaw
mar 18	Caixabank (Building Center)	1.458 viviendas		Testa

En resumen, en 15 años la banca española ha aumentado su presencia en el sector residencial vendiendo los activos expoliados a los hogares españoles a fondos de inversión afincados en paraísos fiscales, que a su vez están participados por esos bancos - o tienen intereses

Fuentes: Notas de prensa de compañías vendedoras y compradoras, informes financieros y medios.

convergentes- y que usan dinero a raudales fabricados por la FED y el BCE como colaboradores necesarios de todo el entramado embaucador. Este relato se confirma con la última 'Encuesta de Condiciones de Vida' que ha publicado hoy el Instituto Nacional de Estadística (INE). En la misma se confirma una disminución del 86% hasta el 81% en el número de hogares que vivían en propiedad en nuestro país. No es que la gente no quiera comprar sino que aquellas 759.051 ejecuciones hipotecarias han expulsado un 5% de hogares. Esa diferencia es el resultado del expolio de las capas más vulnerables de la ciudadanía perpetrado por las élites financieras.

El mito izquierdista de las Socimis y la realidad del alquiler en España

¿Cómo es la distribución de la propiedad inmobiliaria en España? ¿Está la vivienda realmente en manos de los fondos buitres?

Aunque parezca extraño, a veces se me ha preguntado por el motivo de mi insistencia en conocer la distribución de la propiedad inmobiliaria en este país. Lo cierto es que tiene una importancia fundamental a la hora de calibrar las políticas públicas de vivienda, sobre todo en el tema del alquiler. Por ejemplo, no es lo mismo que más de la mitad de la oferta de vivienda de alquiler esté en manos de personas físicas o jurídicas pues eso tiene relación con la principal política redistributiva: la fiscalidad.

Lo que resulta disparatado es que se hagan políticas sin conocer esos datos. Si algún gobierno las tiene nunca se han hecho públicas. Ni en el INE - Instituto Nacional de Estadística- ni en la Dirección General del Notariado ni en Registradores de España es posible encontrar la distribución de cuántas viviendas tiene cada propietario. Sólo se encuentran aproximaciones en las sucesivas búsquedas en Internet.

Lo que resulta también paradigmático es que en muchos sectores de la izquierda y de los movimientos sociales dan por supuesto que [las SOCIMIS y los Fondos buitres controlan el mercado de oferta de alquiler](#). Los datos indirectos que voy a mostrar indican lo contrario. De hecho, la totalidad de SOCIMIS del estado español tienen una cartera de viviendas que llega apenas al 1%, unos centenares por debajo de la cantidad de vivienda pública de alquiler de este país, que es una miseria escandalosa. Testa la principal inmobiliaria - SOCIMi - tiene una cartera de 10.615 pisos.



La tendencia mundial es a la concentración de la vivienda en pocas manos pero hoy en España el mercado de alquiler está mayoritariamente en manos de personas físicas.

En el inicio de esta entrada hemos mostrado las herramientas que ha utilizado el conglomerado de prestamistas - la banca privada y sus lobbistas BCE-FED- para dar un vuelco a esa distribución atomizada de la propiedad colocando los activos en paraísos fiscales desde donde controlan esa riqueza expoliada. La burbuja recurrente de compra y alquiler de vivienda en España y en todo el mundo, un hecho único que no sucedía antes, tiene que ver con la inyección por parte de todos los bancos centrales - lobbistas de los prestamistas privados- de centenares de miles de millones de dinero. Eso crea una ola gigantesca mundial sobre la que surfean también abuelitos y propietarios marginales castigando al precariado con subidas del alquiler inasumibles. Los datos que muestran que la propiedad inmobiliaria en España está en manos de personas físicas y no jurídicas - por ejemplo SOCIMI- son estas:

- Cuatro de cada diez viviendas se compran al contado en España. Según el INE, un 33,23% de las viviendas que se adquieren en España son al contado e incluyen también novaciones y renovaciones de hipoteca. Según los datos del Consejo General del Notariado, que no incluye estas dos últimas opciones, el porcentaje de vivienda comprada al contado en 2017 se elevó al 43,60% del total. (*4)
- Según el anuario 2017 del Colegio de Registradores, en el último ejercicio completo un 87,45% de las adquisiciones de viviendas fueron realizadas por personas físicas y un 12,55% por personas jurídicas. El pico de adquisiciones de estas empresas y fondos de inversión se alcanzó en 2013 (21,93%), cuando los precios estaban en sus momentos más bajos.(ver *3)
- Un tercio de la oferta de Airbnb en España está en manos de propietarios y empresas con más de 5 pisos (*5). Aunque el tema de pisos turísticos puede dar datos distorsionados, éstos confirman que la vivienda en personas físicas domina ese mercado. Un 11% de los anunciantes controlan el 46% del mercado ofreciendo 2 o más viviendas de alquiler turístico. Un 75% de los anunciantes tienen un anuncio lo que supone un 40% del total de la oferta.
- **Según la radiografía del mercado español de Vivienda de Fotocasa, el 69% de los españoles tiene un piso o casa a su nombre. Y un 16% tiene dos o más viviendas.** De media, cada propietario español cuenta con 1,03 viviendas a su nombre, cifra que se eleva al 2,3 en el caso de los propietarios que tienen dos o más viviendas. (*6)
- un mundo aparte es la Iglesia Católica, que consideramos la PRINCIPAL SOCIMI DEL ESTADO ESPAÑOL. Tampoco hay datos sobre sus propiedades inmobiliarias pero nos consta que trafica con alquileres a pesar de que no paga ningún impuesto de ninguna clase y recibe millones en donaciones y herencias. [Lo explicamos muy bien aquí>>>](#)

El resumen que se desprende de los datos anteriores sería que una buena parte de la oferta de vivienda en alquiler está en manos de propietarios físicos y bastante atomizada aunque los ciclos financieros que hemos dibujado anteriormente llevarán a una concentración cada vez mayor de la propiedad. En la próxima crisis todo hace suponer que una nueva tanda de ejecuciones hipotecarias se sumarán a las que aún están en curso de la anterior. No es así de extrañar que los hogares en alquiler en los últimos años hayan crecido en todo el país hasta situarse en 3,6 millones según el INE respecto de los 2,5 que había en 2012. Todo el precariado ha sido expulsado como perfil financiero solvente.

España es un paraíso fiscal para los propietarios de viviendas en alquiler

El hecho irrefutable que se desprende de la descripción anterior pone en un aprieto el mito tan extendido de las SOCIMIS –y de los ominosos especuladores de los fondos buitres que están detrás– como los grandes “cocos” responsables –junto con la derecha cavernícola liberalizadora del mercado– de la burbuja del alquiler en las grandes ciudades españolas. El acento puesto en reformas legislativas – como las 5 de la PAH, propuesta admitida a trámite como Ley de Vivienda en el Congreso de los Diputados– por parte de las organizaciones que más visibilidad mediática tienen en el movimiento por la vivienda –la PAH y los Sindicatos de inquilinos de Barcelona y Madrid– omite, en nuestra opinión, el nudo gordiano que cortaría de raíz el expolio creciente que sufre el inquilino en este país: **la necesidad de una reforma profunda de la fiscalidad del alquiler**. Si las Socimis y hedge funds extranjeros inician la ola especulativa, los inversores y los abuelitos patrios rápidamente se apuntan a surfear la ola. Sin coger el toro por los cuernos con un cambio drástico en el reparto de las cargas fiscales entre las rentas del trabajo y las de la propiedad, las medidas “homeopáticas” defendidas por la parte más visible del movimiento por la vivienda no dejan de ser un “brindis al sol” de muy dudosos resultados prácticos.

Como explicamos en un texto reciente, [“las exenciones y desgravaciones fiscales al arrendamiento de viviendas provocan un boquete de miles de millones a las arcas del Estado español cada año”](#). En este texto defendemos dos medidas drásticas para terminar con la exprimidora fiscal que sufren los inquilinos mientras se van “de rositas” los rentistas propietarios inmobiliarios –que se enriquecen mientras duermen como decía, junto con toda la economía clásica, John Stuart Mill–: **“La congelación de alquileres sería una medida de justicia social. Y la desgravación fiscal a todos los inquilinos sería una medida de justicia fiscal”**.

Obviamente, para los moderados y realistas activistas del derecho a la vivienda resulta mucho más eficaz como estrategia de comunicación arremeter contra los ominosos buitres que defender medidas más impopulares que puedan “tocar” el bolsillo de millones de pequeños rentistas y honrados ciudadanos y votantes que forman la “mayoría silenciosa” de la clase media patria. He aquí el quid de la cuestión. Las propuestas –de las 5 de la PAH– de que los alquileres se regulen a través de medias de precios extraídas del mismo mercado desbocado, sin tener en cuenta la enorme pérdida del poder adquisitivo de una década de crisis, no tocan al pequeño rentista que puede apoyarlas incluso con toda su buena conciencia mientras sigue engordando su hucha a costa del estudiante o trabajador precario que tiene de sufrido inquilino.

Sin embargo, este pequeño propietario –o afortunado heredero–, abrumadoramente mayoritario, como hemos visto, en el mercado, que extrae una jugosa renta de un pisito seguramente no querrá ni oír hablar de una reforma fiscal que suponga una merma significativa de sus parasitarias rentas inmobiliarias. Pero a pesar de la rabia que provocarán en los rentistas, estamos convencidos de dos cosas. La primera que es mucho más sencillo implementar una congelación de alquileres y un tratamiento fiscal JUSTO a las rentas del alquiler. Y en segundo lugar que sin ese tratamiento fiscal adecuado, que elimine los privilegios de las rentas inmobiliarias y favorezca al inquilino en detrimento del rentista, no habrá manera de embridar nunca la burbuja inmobiliaria continuada en la que vivimos.

¿Alguien podría realmente asegurar que, si se iniciara este debate público, no habría legiones de jóvenes precarios que recibirían con agrado la propuesta? Los precarios necesitan un discurso de medidas radicales que aseguren un verdadero cambio de sus condiciones de vida, que dibujen una puerta de salida, que empodere más allá de los límites impuestos en la lógica neoliberal. La

congelación de alquileres durante 5 años y la retirada de incentivos fiscales a la propiedad para dárselos a los precarios es una medida fuera de la lógica neoliberal pero asumible dentro del sistema económico en el que vivimos – es JUSTICIA SOCIAL Y FISCAL, no es socialismo-. Si no fuera porque las condiciones objetivas de movilización no lo permiten hablaríamos de colectivización de la vivienda, de municipalización del suelo urbano, de la extinción de los alquileres superada la inversión del propietario y de la gratuidad de la vivienda, conquistas factibles hoy bajo otros parámetros económicos. Pero aunque no soñemos con los ojos abiertos también afirmamos que los *discursos posibilistas de la izquierda parlamentaria española, que todo el mundo sabe que no son tampoco ninguna solución, sólo dan alas a las medidas radicales de la extrema derecha que pretenden enfrentar a unos pobres contra otros.*

Hablamos únicamente de equilibrar mínimamente la balanza en favor de la parte débil en una relación profundamente desigual como es el contrato de alquiler. Por otro lado, la aseveración que hacemos aquí enmarcada en la historia de medio siglo de nuestro país queda más que confirmada:

EI ABC. SÁBADO 2 DE MAYO DE 1959. EDICIÓN DE LA MAÑANA. PAG. 41

(situaba la política que derecha e izquierda han hecho durante los últimos 60 años)

«NO QUEREMOS UNA ESPAÑA DE PROLETARIOS, SINO DE PROPIETARIOS»

**"ASPIRAMOS A QUE LA VIVIENDA SEA DEL QUE LA VIVE Y QUE DE LA "LIMITADA"
PASEMOS AL IDEAL DE LA "VENTA LIMITADA" (VPO)**

Palabras don D. José Luis de Arrese - primer Ministro de Vivienda - en el homenaje que le tributaron los agentes de la propiedad inmobiliaria en su primer congreso.

Documento realizado en colaboración con **Alfredo Apilánez**.

Notas a pie.

1. ejecuciones hipotecarias 2007-2018 CGPJ - consejo general poder judicial- [AQUÍ](#) y [AQUÍ](#) - 758.061 viviendas.
2. [FUNCAS, Nuevas coberturas y normas contables: efectos sobre los activos problemáticos de la banca española](#) / José García Montalvo.
3. [elpais.com, Así son los mayores caseros de España](#). Este artículo apunta que el conjunto estatal de viviendas en alquiler supone unas 120.000 unidades entre socimis y inmobiliarias de los bancos como Building Center que posee más de 27.000 viviendas, sólo superada por Blackstone. Este dato no mueve nuestro discurso. Al contrario, no sólo las Socimi son los malos de la subida del alquiler como algunos pretenden dirigir el discurso. Los bancos son los principales responsables de las 758.061 ejecuciones hipotecarias que han llevado a miles de desalojos, pérdidas de viviendas sólo compensadas por alquileres sociales que ahora se acaban y más de 60.000 daciones que también perdieron su vivienda y se les ha acabado la supuesta panacea del alquiler social.
4. [eldiario.es, Cuatro de cada diez viviendas se compran al contado en España](#).
5. [eldiario.es, Un tercio de la oferta de Airbnb en España está en manos de propietarios y empresas con más de 5 pisos](#).
6. FOTOCASA-BLOG, [Radiografía del mercado de la vivienda 2016-17](#).