Pere Mª Comas i Miralles

España, sucursal de Nueva York

Fondos buitre y desahucio de viviendas

Tan sólo empezamos. Seguimos con las secuelas de la crisis inmobiliaria y bancaria

Un asunto que no termina nunca, para desesperación de muchas familias. Un secreto a voces es que los fondos buitre extranjeros que invierten en el sector inmobiliario español andan ya detrás de un buen número de desahucios de viviendas, bien vía ejecución hipotecaria, bien vía desahucios por impago de alquileres.

La actual solvencia, siempre inestable, de los bancos españoles se fundamenta en gran medida en la venta acelerada y reciente de sus activos inmobiliarios tóxicos, y comportará —mejor dicho, ya comporta— una importantísima deslocalización de la titularidad del inmobiliario español y de créditos fallidos vinculados también a dicho sector.

La ingeniería financiera usada por los bancos españoles para desprenderse de sus activos tóxicos

Merece la pena detenernos en la consideración de las operaciones efectuadas recientemente y en el *modus operandi* que se ha seguido para ello. Toda una lección de ingeniería financiera con consecuencias imprevisibles para el inmobiliario vinculado al tejido industrial y comercial de las pymes y para el ciudadano de a pie.

La Caixa

El pasado mes de junio La Caixa (operación pendiente de aprobación por la CNMC) vendió al fondo Lone Star aproximadamente un 80% de su negocio inmobiliario a 31 de octubre de 2017 y el 100% de Servihabitat (su sociedad gestora del patrimonio inmobiliario). La operación comportará la creación de una nueva compañía a la que La Caixa aportará estos activos y que luego venderá en un 80% del capital social a Lone Star, reteniendo una participación del 20%.

Santander

El Santander fue el primero en vender el ladrillo procedente de Banco Popular, unos 30.000 millones de euros, a Blackstone, el fondo estadounidense con sede en Nueva York, y al que denominan ya el “rey de reyes” español del tocho o del ladrillo. Es el propietario del piso del suicida de Cornellà y el propietario del parque público de viviendas del Ayuntamiento de Madrid, en tiempos de la señora Botella.

Santander y Blackstone han creado una sociedad en la que el fondo estadounidense tiene el 51% de la nueva sociedad y el banco que preside Ana Botín, el 49% restante. *La Vanguardia*, en un artículo del 12 de julio pasado, comentando la venta por la patrimonial de la familia Lara a dicho fondo de la antigua sede social de Planeta en la Diagonal de Barcelona, indicaba:

La compra del edificio de Planeta confirma la confianza de Blackstone en el mercado inmobiliario español, y más aún en Catalunya, que tras la crisis política de octubre vivió un parón de inversiones aunque la economía ha seguido creciendo a buen ritmo: en abril el grupo ya invirtió 2.000 millones de euros en la compra del 100% de las acciones del gigante del juego Cirsa a la familia Lao. Blackstone es ahora el mayor grupo inmobiliario de España, por delante de la Sareb, con activos valorados en 15.000 millones de euros. La firma entró en el inmobiliario español en 2013 con la compra de EMVS, la empresa de viviendas sociales de Madrid, por 128 millones de euros y en el 2015 dio un salto adelante con la compra de una cartera de 4.000 millones de euros de hipotecas morosas de Catalunya Banc. Desde entonces el fondo ha ido creciendo con la compra de carteras bancarias y operaciones corporativas. Así, en los últimos meses ha comprado la socimi Hispania, con una inversión de 1.905 millones de euros; HI Partners, la inmobiliaria que agrupaba los activos hoteleros de Banc sabadell, por 630 millones de euros y también el 51% de la cartera inmobiliaria del antiguo Banco Popular, por 5.100 millones de euros.

BBVA

BBVA también ha vendido a Cerberus, otro fondo estadounidense, también con sede en Nueva York, prácticamente todos sus activos tóxicos o problemáticos, unos 13.000 millones, una operación pendiente del acuerdo del Fondo de Garantía de Depósitos con la banca y Bruselas, al contar parte de estos inmuebles con epa.

Banco de Sabadell

Nos detendremos un poco más en el Banco de Sabadell por razones de proximidad, si bien la operación sigue el mismo esquema de los otros bancos. Dicha entidad anunciaba a finales del mes de julio la venta de 11.500 millones en activos tóxicos a Cerberus (9.100 millones de inmobiliario, las denominadas “carteras” Challenger y Coliseum) y a Deutsche Bank (2.400 millones en créditos fallidos, la cartera denominada Makalu).

En la subastilla de las dos primeras carteras, Cerberus le ganó la partida al fondo estadounidense Blackstone. A principios del mes de julio vendió al grupo noruego Axactor otros 900 millones (cartera Galerna) de hipotecas morosas de la CAM. Según diversas fuentes, Cerberus tiene un stock actualmente de no menos de 11.000 viviendas repartidas por toda Cataluña.

De todos estos activos, Sabadell estima que podrá desconsolidar unos 5.000 millones, ya que el resto tienen que esperar a que el Fondo de Garantía de Depósitos (FGD) cierre un acuerdo con la banca y Bruselas para que las pérdidas que se produzcan, y que están protegidas por un esquema de protección de activos (epa), no computen como déficit público.

Según comunicó Sabadell a la CNMV, el valor neto contable de los 9.100 millones vendidos a Cerberus se sitúa aproximadamente en 3.900 millones. Esto significa que el fondo se hace con estos activos con un descuento del 57%, aunque no será el único titular puesto que Sabadell traspasará los inmuebles a dos sociedades de nueva creación, una con los adjudicados del banco —procedentes de la cartera Challenger— y otra con los adjudicados heredados de la antigua CAM —cartera Coliseum—, y que cuentan con la cobertura del FGD.

Cerberus tendrá el 80% del accionariado de cada una de estas compañías, mientras que Sabadell mantendrá el 20% restante. Este fondo compró también la cartera inmobiliaria de BBVA,

como ya he comentado precedentemente. A diferencia de la venta del negocio inmobiliario de CaixaBank a Lone Star (y quizá por el altísimo descuento de la venta), la operación entre Sabadell y Cerberus no incluye la venta del *servicer* o de la plataforma de comercialización del banco, por lo que Sabadell mantendrá la propiedad del 100% de la inmobiliaria Solvia. Esta compañía, además, mantendrá la exclusiva en la gestión de los inmuebles que ahora se traspasan. No ocurrió lo mismo con BBVA, ya que el banco cedió la comercialización a Haya, el *servicer* de Cerberus.

Los efectos para las pymes y los ciudadanos de a pie de la limpieza de los trasteros de los bancos

La creación de estas empresas conjuntas entre el banco y el fondo (procedimiento que han seguido, como hemos visto, los demás bancos, con escasas variables) es la solución que se ha encontrado para evitar que el FGD deba hacer frente de golpe a todas las pérdidas que genera la venta de estos inmuebles, con el consiguiente impacto en el déficit público y la necesidad de efectuar una derrama extraordinaria de gran dimensión a todos los bancos del sistema que hubieran visto perjudicados sus resultados.

De hecho, toda esta limpieza del trastero de los bancos, comporta, como ya he apuntado, una importantísima deslocalización de la titularidad del inmobiliario español y de créditos fallidos vinculados también a dicho sector, en favor de unos fondos que en la mayoría de los casos no tienen ni domicilio en España, o a lo sumo un teléfono de los de “no sabe, no contesta? o un correo electrónico sin acuse de recibo ni de lectura. La mayoría de estos fondos operan mediante sociedades interpuestas, digamos de gestión, con una desvinculación absoluta del territorio donde lo hacen. Dicha desvinculación de territorio y capital financiero titular del “suelo” tendrá a nuestro entender muchísima más incidencia que la aparición en nuestro sistema urbanístico del denominado “agente urbanizador”, de relevante impacto en algunas comunidades autónomas, como Valencia o Madrid.

Barcelona y Madrid, pero también las demás capitales españolas, padecen ya los efectos de esa “deslocalización” del capital inmobiliario, abonado a la simple especulación con el precio de los alquileres de la vivienda, así como con los procesos de rehabilitación de edificios previo desalojo de sus vecinos por las buenas (con pactos irrisorios) o por las malas y a la brava, en muchísimos casos. Es el denominado proceso de gentrificación de nuestros núcleos urbanos históricos. Eso, tan sólo empezamos.