

De la burbuja inmobiliaria a los fondos buitres, la banca siempre gana

Los pueblos del Estado español hemos sido víctimas de una burbuja inmobiliaria y de crédito de grandes dimensiones que ha beneficiado a inmobiliarias, constructoras y entidades financieras españolas y extranjeras, a pesar de que nos han querido hacer creer que "la culpa de la crisis es de todas" y que "hemos vivido por encima de nuestras posibilidades".

Vamos a ver cómo el gran problema de la deuda española no ha sido ni la deuda pública ni siquiera la deuda hipotecaria de los hogares, sino la colosal deuda de las empresas (inmobiliarias y constructoras, entre otras) y de las entidades financieras. Deuda privada que llevan años intentando socializar con la complicidad necesaria de los gobiernos de turno, bajo estricta supervisión de la UE. Vamos a ver cómo, de la burbuja inmobiliaria (1996-2007) a los fondos buitres, la banca siempre gana.

Deuda privada versus deuda pública

En 2007, año de inicio de la crisis, la deuda privada española superaba los cuatro billones de euros, el 77% de la cual correspondía a bancos y empresas y el 23% a las familias, según el análisis de la deuda del Estado español del Informe PACD 2015.

Es a partir del estallido de la crisis cuando la deuda pública comienza a dispararse. En aquel año 2007, la deuda pública española era del 36% del PIB, muy por debajo de la media de la eurozona (66%) y en 2015 alcanza casi el 100% del PIB, más de un billón de euros.

Organismos como el Banco de España achacan ese espectacular aumento a las ayudas al sector financiero, entre otros factores.

Pinceladas sobre la burbuja inmobiliaria española

Los analistas ubican el inicio de la burbuja en la segunda mitad de la década de los 90, cuando el conservador José María Aznar (PP) llegó a la presidencia del Gobierno. Su ministro de Economía era Rodrigo Rato (director del FMI, presidente de Bankia...), que aprobó en 1998 una Ley del Suelo que consideraba urbanizable todo aquel suelo que no fuera urbano y que alentaba la sobrevaloración del suelo debido a la propia especulación. Las bases jurídicas de la burbuja inmobiliaria quedaban pues, sentadas.

Voy a dar unas pinceladas sobre la burbuja inmobiliaria española. Se llegaron a construir 800.000 viviendas al año, mientras los precios no paraban de subir, lo que situó a España entre los tres países de la OCDE con mayor crecimiento real a largo plazo de los precios de la vivienda. El precio de la vivienda llegó a suponer 7,6 veces la renta bruta por hogar, según CCOO. Más de 800.000 es el número de hipotecas que se firmaron cada año, más de 8 millones en total, según el libro 'vidas hipotecadas' de los fundadores de la Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH), Ada Colau y Adrià Alemany.

Bancos y cajas, españoles y extranjeros, despachaban hipotecas imposibles a 40 años, a más del 100% del valor de tasación (la recomendación del Banco de España es no superar el 80%), a tipos variables, a la voz de "los tipos de interés nunca suben y los precios de la vivienda nunca bajan". De hecho, el entonces presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Gregorio Mayayo, llegó a afirmar que era "metafísicamente imposible que el precio de la vivienda baje".

Las entidades financieras no sólo vendían directamente hipotecas, sino que financiaban a

inmobiliarias y constructoras. Las cajas de ahorros, con sus propias inmobiliarias participadas, se dedicaron a dar pelotazos bajo sospecha de corrupción por toda la geografía española, con la connivencia de políticos de todo signo. Con datos del Banco de España de junio de 2009, las entidades financieras sólo españolas acumulaban en sus balances hipotecas por más de un billón de euros (el PIB anual español).

Grandes bancos españoles vendieron sus propias divisiones inmobiliarias a ladrilleros cuasi analfabetos sin escrúpulos que las sacaron a Bolsa, con la necesaria financiación de entidades extranjeras. En 2008, la deuda financiera neta de las cinco principales inmobiliarias de la bolsa (Colonial, Metrovacesa, Realia, Reyal Urbis y Martinsa Fadesa) se cifró en 26.483 millones de euros. La participación de entidades financieras extranjeras en estas inmobiliarias-pelotazo es importantísima. Aquí podemos ver los nombres de Goldman Sachs, Royal Bank of Scotland, Barclays, Eurohypo, Calyon, Crédit Agricole, Commerzbank, ING, entre otras. Muchas de estas entidades han pasado de acreedores a accionistas de estas inmobiliarias hipertrofiadas aceptando daciones en pago millonarias y masivas. Daciones en pago que las mismas entidades han negado a familias enteras a las que han dejado en la calle y con deudas de por vida.

Porque a los ciudadanos, la burbuja inmobiliaria no les ha beneficiado en absoluto (precios de la vivienda disparados, corrupción galopante y finalmente, pago de la crisis). En 2006, poco antes del pinchazo de la burbuja, el número de muertes por accidente laboral superó las mil y el número de bajas, el millón, según datos del sindicato CCOO.

Rescate a bancos, daciones en pago a inmobiliarias y desahucios a las familias

Se ha rescatado a los bancos, a las inmobiliarias se las ha beneficiado con daciones en pago millonarias y, mientras tanto, a familias vulnerables afectadas por el paro y los recortes se las ha desahuciado masivamente.

La Estadística de la justicia ha contabilizado 624.690 ejecuciones hipotecarias desde el año 2007 hasta el primer trimestre de 2015. Y 397.954 lanzamientos, es decir, órdenes de desahucio, desde 2008 al primer trimestre de 2015. La PAH defiende que muchos de los préstamos que las familias no han podido afrontar "se encontraban plagados de cláusulas abusivas y con una vivienda absolutamente sobrevalorada como garantía, pudiendo ser denominados como productos financieros tóxicos".

En efecto, las prácticas hipotecarias en el Estado español han sido tan salvajes que han obligado a pronunciarse incluso al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que ha declarado que las ejecuciones hipotecarias españolas son contrarias a la normativa de la UE y que la ley del PP sobre desahucios, de 2013, viola los derechos humanos.

Distintos juzgados repartidos por toda la geografía española han dado la razón a los hipotecados señalando como abusivas las cláusulas suelo y de intereses de demora del 20%. Algunos jueces también han contradicho una Ley Hipotecaria que permite que los bancos se queden con las viviendas subastadas por la mitad de su precio y todavía exijan el pago de la deuda. E incluso hay sentencias que han ordenado la devolución de viviendas ya subastadas.

La Ley Hipotecaria Española actual procede del año 1946, es decir, es una ley hipotecaria impuesta por Decreto bajo la dictadura franquista que obliga, en caso de impago, a responder de manera ilimitada con todos los bienes del deudor presentes y futuros, pudiendo no ser suficiente la devolución de la garantía hipotecada para satisfacer la deuda contraída.

La PAH recuerda que diversos organismos de Derechos Humanos rechazan los desalojos forzosos sin alternativa habitacional y la condena a deudas perpetuas tras ejecuciones hipotecarias como violaciones graves del Artículo 25 de la Declaración Universal de los DDHH o el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, entre otros.

Bankia, una banca rescatada con dinero público para beneficio de los buitres

Bankia, la entidad que fue presidida por el exdirector del Fondo Monetario Internacional (FMI), Rodrigo Rato, ha sido la gran beneficiada del rescate a la banca española de 100.000 millones de euros que el ministro de Economía, Luis de Guindos, en nombre del Gobierno de España, pidió al antidemocrático Eurogrupo en junio de 2012. A cambio, Bankia, bajo estricta supervisión de la Troika, ha enviado al paro a miles de trabajadores; ha sido la entidad que más desahucios ha ejecutado (un 20% del total), según la PAH; y ha estafado a cientos de miles de ahorradores a través de acciones y participaciones preferentes. Por si fuera poco, se descubrió el escándalo de las tarjetas 'black': sus 86 directivos usaron visas opacas al fisco entre 2003 y 2012 por valor de más de 15 millones de euros para actividades que van desde los clubs-salas de fiesta de Rato hasta hasta los safaris del ex presidente de Caja Madrid, Miguel Blesa. Si se suman todos los procedimientos abiertos contra Rodrigo Rato, le podrían caer hasta 53 años de prisión.

Tras haber sido rescatada con dinero público, en 2014 el Estado comenzó a reprivatizar Bankia: Vendió el 7,5% a fondos de Reino Unido y EEUU, entre ellas una sociedad de George Soros, Soros Fund Management. Además de todo lo expuesto, Bankia ha vendido por miles activos financieros e inmobiliarios de sus clientes a los buitres de todas las formas posibles. Las consecuencias para los pequeños clientes de Bankia cuyos préstamos han sido vendido a los buitres son dramáticas.

Los Aznar y los buitres

El fondo buitre Cerberus ha sido uno de los grandes beneficiados de la venta a precio de saldo de los activos inmobiliarios de la nacionalizada Bankia. En septiembre de 2013, Bankia decidió externalizar su gestión inmobiliaria valorada en más de 12.000 millones hasta entonces realizada por su sociedad Habitat, y la cedió a Cerberus por diez años a cambio de una cantidad no concretada entre 40 y 90 millones de euros. La operación se complementó con el contrato de gestión de los inmuebles que Bankia traspasó al 'banco malo' (SAREB) por otros 36.600 millones de euros.

En esa operación ha estado involucrado José María Aznar Botella, hijo del expresidente español y la exalcaldesa de Madrid, asesor español del buitre Cerberus a través de Haya Real Estate. De hecho, le ha facturado a Bankia casi 40 millones de euros en su primer año, con 4,4 millones de euros de beneficio.

Aún más: En ese traspaso de la gestora inmobiliaria de Bankia a Cerberus, de una manera u otra, un José María Aznar (padre) estaba a un lado de la operación y otro José María Aznar (hijo), al otro. Del lado vendedor, KPMG fue asesor financiero de Bankia. Casualmente, el entonces presidente de honor del PP asesoraba por aquellas fechas al presidente de KPMG en España, John Scott. Del lado comprador, Aznar Jr. ejercía como guía doméstica del buitre Cerberus. Entre los córvidos que también picotearon en aquella cesión, a un lado y al otro, figuran PwC, Goldman Sachs y Oliver Wyman, entre otros.

Puertas giratorias y otros escándalos del 'banco malo'

Sólo la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), más conocida como 'banco malo', nos ha costado a los contribuyentes 50.781 millones de euros, avalados por el Estado, entre activos financieros e inmobiliarios. Como la transparencia en la SAREB brilla por su ausencia, se desconoce si dichos activos inmobiliarios proceden de daciones en pago de inmobiliarias o de desahucios a familias. La existencia de este banco malo es una de las condiciones fijadas por la Troika en el Memorando de Entendimiento (MoU) a cambio del rescate a la banca española.

Muchos son los escándalos que ha protagonizado este banco malo, sin que se sepa que las "instituciones" acreedoras hayan hecho nada para impedirlos. No sólo ha vendido pisos a fondos buitres, es que lo ha hecho aun sabiendo que ya tenían compradores. Además, entre los afectados por la SAREB también hay adjudicatarios de viviendas de protección oficial (VPO). La que fuera presidenta de SAREB, Belén Romana, mujer de la confianza del ministro De Guindos, tras dejar el 'banco malo' ha recalado en la aseguradora británica Aviva, que, casualmente, hizo negocios con la SAREB por unos 6 millones de euros bajo su mandato.

El 'banco malo' (SAREB), bajo estricta supervisión de la Troika, ha socializado los excesos privados de inmobiliarias y entidades financieras españolas e internacionales. El rescate público no ha servido para garantizar los depósitos de los ahorradores, como se nos vende, sino para aumentar deuda y déficit, servir de excusa a una austeridad brutal y que los buitres y sus intermediarios, caso de los Aznar, se enriquezcan. Al final, hasta la fecha, 41.200 millones de euros de los 50.000 de la SAREB son gestionados por tres fondos buitre estadounidenses (Cerberus, Apollo y TPG).

En estos años de crisis tras el pinchazo, distintas administraciones públicas locales, regionales y estatales también han hecho caja vendiendo a los buitres patrimonio inmobiliario. Entre los casos más sangrantes figuran las viviendas protegidas del Plan Joven del IVIMA que la Comunidad de Madrid vendió a Goldman Sachs y la gestora inmobiliaria española Azora y las viviendas protegidas en alquiler de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid que el Ayuntamiento de Madrid vendió a Magic Real Estate Blackstone. Ambas operaciones están repletas de irregularidades.

Alternativas

La dura lucha contra los abusos en materia de vivienda en el Estado español ha dado sus frutos. La página web de la Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH), informa que "la PAH ha paralizado 1663 desahucios y que su Obra Social ha realojado a 2500 personas.

En febrero de 2014, la PAH hacía un balance de cinco años de lucha en el que subrayaba los logros conseguidos: Aparte de los desahucios paralizados, los realojos, las miles de daciones en pago, condonaciones y alquileres sociales conseguidos, ha ganado el respaldo de la opinión pública, una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) por la dación en pago y el alquiler social que recogió un millón y medio de firmas pero que fue rechazada en el Congreso por la mayoría absoluta del PP, mociones contra las viviendas vacías de la banca en cientos de ayuntamientos, el apoyo de los jueces, del Parlamento Europeo y hasta de las Naciones Unidas. Incluso ha sido portada en medios internacionales.

Un año después, las elecciones municipales y autonómicas de mayo de 2015 aupaban a la líder de la PAH, Ada Colau, a la Alcaldía de Barcelona. En los meses anteriores había sucedido un fenómeno interesante: Del mismo modo que la PAH se extendió a nivel estatal, el proyecto político municipal de Ada Colau, Barcelona en Comú, se viralizó por todo el Estado español.

Dos meses después, el Parlament de Catalunya aprobaba por unanimidad la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) contra los desahucios y la pobreza energética. Entre las cinco medidas se incluyen mecanismos de segunda oportunidad para las personas sobre-endeudadas y deudoras de buena fe; ningún desahucio para familias en ejecución hipotecaria, la creación de un parque social de alquiler, estableciendo la posibilidad de resolver la cesión temporal de los pisos vacíos propiedad de entidades financieras y grandes tenedores de vivienda; y el acceso garantizado a suministros básicos de agua, luz y gas.

En el propio Ayuntamiento de Barcelona, la alcaldesa Ada Colau ya ha planteado medidas para dedicar las viviendas vacías en manos privadas al alquiler social. Entre esas medidas, Colau ha planteado la preferencia de adquisición de viviendas vacías con fines sociales por parte del Ayuntamiento por delante de fondos buitres, por ejemplo. Y ya ha empezado a multar a bancos con viviendas vacías durante más de 2 años.

En Madrid, el Ayuntamiento de Manuela Carmena, de la candidatura de unidad popular Ahora Madrid, paralizó en julio de 2015 la venta a fondos buitres de viviendas sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) perpetrada por el Gobierno de Ana Botella y frenó también 70 procesos de desahucio previstos. Ha anunciado una bajada "sensibile" del IBI a las "grandes mayorías" y una subida a grandes superficies comerciales, hoteles de lujo como el Ritz y a instalaciones deportivas, como el Bernabéu del Real Madrid.

A pesar de todos estos avances, hay que reconocer que no es suficiente. Entre otras muchas razones, porque estas candidaturas de unidad popular, donde gobiernan, lo hacen sin mayoría absoluta y dependientes del apoyo de partidos como el PSOE, que ya han demostrado sobradamente su aplicación de la austeridad. Aún queda mucho para conseguir las reclamaciones de "No al pago de la deuda. Ni un recorte más. Fuera los gobiernos de la Troika. Pan, trabajo y techo para todos y todas" de cientos de miles de personas en las Marchas de la Dignidad, que se vuelven a reactivar en el mes de octubre.