

HOGAR, DULCE NEGOCIO

CÓMO LOS FONDOS DE INVERSIÓN DEVORAN LAS CIUDADES

Col·lecció Periodisme, 14

Gonzalo Sánchez

Hogar, dulce negocio

Cómo los fondos de inversión
devoran las ciudades

Prólogo de Manuel Gabarre

Hogar, dulce negocio. Cómo los fondos de inversión devoran las ciudades obtuvo la beca Beca Josep Torrent de Periodisme d'Investigació 2023, otorgada por la Unió de Periodistes Valencians y la Institució Alfons el Magnànim - Centre Valencià d'Estudis i d'Investigació. Formaban parte del jurado Violeta Tena Barreda, Guillermo López García y Lucas Marco Sánchez.

Edición compuesta con tipografías Brill y Bw Modelica para el interior y Courier para la cubierta; el interior se ha impreso sobre papel Coral Book Ivory de 90 g/m² y las cubiertas, con cartulina Creator Silk de 350 g/m²

© 2026, del prólogo: Manuel Gabarre de Sus

© 2026, Gonzalo Sánchez

© 2026, de la presente edición:

Institució Alfons el Magnànim

Centre Valencià d'Estudis i d'Investigació Diputació de València

Corona, 36 - 46003 València

Tel.: +34 963 883 169

magnanim@dival.es

www.alfonselmagnanim.net

ISBN: 978-84-1156-089-4

DL: V-4931-2025

Diseño de la cubierta: Eugenio Simó

Diseño de la colección: Jaume Ortola

Gráficos: Andreu Vicedo

Maquetación: Artes Gráficas J. Aguilar, SL

Impresión: Impremta de la Diputació de València

Índice

Prólogo, <i>Manuel Gabarre</i>	11
La banca en la sombra	19
El <i>shock</i> inmobiliario	37
Ladrillo visto, toldo verde	49
De barrio obrero a paraíso turístico	71
Un mercado intervenido (a favor de los fondos)	91
«Força sindicat»	111
Las entrañas de los fondos	127
Amenazas, diazepam y noches en vela	147
Hijas del desahucio	165
Las cabezas de Cerberus y Blackstone	177
Los nuevos amos de España	187
Bibliografía	201

*«Si los conejos tuvieran tirachinas, no quedaría un cazador vivo»
(Pepe Pantorras)*

*A mi padre, por llevarme a cambiar desagües a la obra con 15
años. A mi madre, por inculcarme el amor por los libros*

PRÓLOGO

Fondos de inversión y vivienda: un negocio político

Los fondos son una amenaza para la vivienda, la salud y las pensiones porque su objetivo es convertir los derechos sociales en mercancías financieras. A pesar del poder que han alcanzado, son entidades relativamente recientes. Entre los años 1985 y 1995 varios ejecutivos de Wall Street fundaron los fondos más relevantes en el sector de la vivienda como Blackstone, Cerberus y Lone Star. Quizá debido a su carácter novedoso, ni siquiera nos hemos puesto de acuerdo en cómo llamarlos: fondos de inversión, fondos oportunistas, fondos buitres. Tampoco hay una forma legal específica para ellos. Su finalidad es lo que mejor los define: ganar mucho dinero en el menor tiempo posible.

Esta estrategia no es apropiada para la economía productiva que está caracterizada por la competencia. En ella son raras las oportunidades de lucro inmediato y el afán por obtenerlo sin esfuerzo suele conducir al fracaso. Tomemos el ejemplo de Cerberus. En el año 2007 el fondo compró Chrysler, que estaba atravesando un periodo de serias dificultades. Pronto la aventura culminó en un desastre. Un año después de la adquisición, Cerberus habría desaparecido de no ser por el rescate del gobierno a ese fabricante de automóviles. Su fracaso en la economía real quizá se explica porque la productividad está ligada a la paciencia, la constancia y el trabajo. Tres valores que no van con el funcionamiento de Wall Street.

Las oportunidades de dinero fácil provienen de las privatizaciones y de los contratos con el sector público. A mediados de los años ochenta comenzó el recorte del estado en Norteamérica y en Europa. Al mismo tiempo los gobiernos de estos países permitieron que los millonarios y las compañías multinacionales dejaran de pagar

los impuestos que les correspondían a través de paraísos fiscales. No es casual que los fondos surgieran en ese contexto de políticas dirigidas a debilitar a la administración. A pesar de su retórica liberal, los fondos actúan como parásitos de lo público.

La vivienda es uno de los sectores más afectados por esta política de derribo. Durante los años 2004 y 2005 Alemania vendió su patrimonio de vivienda pública a los fondos. Estos habían visto en esa enorme privatización una oportunidad para lucrarse. En las diez mayores operaciones, los fondos compraron más de quinientas mil viviendas sociales por precios que rondaban los 40.000 € por cada una de ellas. Se trataba de los fondos que posteriormente aterrizaron en España: Blackstone, Cerberus, Oaktree y Fortress, así como los poderosos bancos de inversión Goldman Sachs y Morgan Stanley. En poco tiempo, estas empresas financieras vendieron los antiguos apartamentos sociales de Alemania a otras empresas del sector financiero. En veinte años esas viviendas han multiplicado en varias veces su valor, mientras se estaba incubando una fenomenal crisis de vivienda en el país. Fruto de esa situación es el referéndum planteado en Berlín con la pregunta de si la administración debía expropiar las viviendas de estos fondos. En él, los berlineses votaron mayoritariamente a favor de esa propuesta.

En el año 2010 la crisis de las hipotecas se llevó por delante a millones de hogares, promotoras inmobiliarias y entidades financieras en países como Estados Unidos, Reino Unido, Irlanda, Grecia, Portugal y España. La banca se hizo con las viviendas y los solares que actuaban como garantía de las hipotecas a los particulares y de los préstamos que había concedido a las promotoras inmobiliarias. Las pérdidas en el sector inmobiliario arrastraron a la banca. Como el estado terminó rescatando a las entidades financieras, las administraciones europeas pasaron a controlar millones de viviendas y solares de manera directa o indirecta. El gobierno podría haber utilizado esos millones de viviendas y solares con fines sociales dando así por terminada la crisis de la vivienda en Europa. Eso es lo que ha hecho el gobierno de China recientemente. En China el

suelo es un bien público y las empresas públicas de vivienda han suplantado a las promotoras inmobiliarias para mantener la actividad constructiva. Sin embargo, los gobiernos europeos optaron por privatizar ese enorme patrimonio de vivienda iniciando una nueva fase de esta crisis social, esta vez relacionada con el alquiler. Cerberus o Blackstone colocaron a antiguos políticos y a personas influyentes en puestos clave para acceder a estas privatizaciones. El negocio para los fondos estaba servido.

Cómo las instituciones españolas, europeas e internacionales prepararon la llegada de los fondos al sector de la vivienda

El Banco Internacional de Pagos regula la actividad bancaria. Esta institución con sede en Basilea (Suiza) actúa como el banco central de los bancos centrales. Basilea identificó que la concesión de hipotecas a personas sin ahorros había sido la causa de la burbuja y de la crisis del año 2007. Esta se desencadenó porque mucha gente no podía estar al día de sus cuotas hipotecarias.

Para evitar que esta situación se repitiese, los Acuerdos de Basilea III establecieron que la entrada de la hipoteca alcanzase como mínimo el 20 % del valor del piso. La Unión Europea traspuso estos acuerdos a través de reglamentos en el año 2013. Desde entonces, no es rentable para la banca conceder hipotecas con entradas menores a esa quinta parte del valor del piso. Para comprar un piso de 200.000 € el comprador deberá tener en su cuenta 60.000 € contantes y sonantes: 40.000 € para la entrada, 10.000 € para los impuestos y unos 10.000 € más para los gastos aparejados a la compra. Teniendo en cuenta el precio de los alquileres, resulta muy difícil que una persona pueda ahorrar lo suficiente de su salario para aportar una entrada.

Esto ha hecho que el porcentaje de personas menores de 35 años que son propietarios de una vivienda haya pasado del 69 % en el año 2011 al 32 % en el año 2024, según los datos del Banco de España. De esta forma, el acceso a la propiedad ha quedado restrin-

gido en buena medida a quienes dispongan de una ayuda familiar. Quienes no tienen esa suerte suelen quedar expuestos a la codicia de un sector inmobiliario compuesto por caseros tradicionales, empresas inmobiliarias y fondos de inversión. Un negocio redondo a costa de impedir que muchas personas puedan desarrollar sus proyectos vitales.

El control sobre la concesión de hipotecas es necesario para evitar que se produzcan burbujas inmobiliarias que pongan en riesgo la economía de un país. De hecho, esta medida proviene de países como Francia y Alemania que sortearon la crisis hipotecaria gracias a ellas. Pero el control de la deuda debe ir acompañado de una serie de medidas para evitar la precariedad del inquilino. Entre ellas la creación de un parque de vivienda social relevante, el plazo indefinido en el contrato de alquiler y el control público de los precios. En suma, que el inquilino tenga una seguridad vital que sea equiparable a la del propietario.

Cuando llegó el Partido Popular al poder hizo justamente lo contrario. Redujo el periodo mínimo del alquiler a solo tres años con la intención de que los precios subiesen rápidamente. Lo consiguieron: en varias ciudades los precios del alquiler subieron un 50 % en el transcurso de unos pocos años. Así, quien pagaba 500 € mensuales de alquiler en el año 2015, podía ver subida la renta mensual a 750 € en el año 2018. Asimismo, eliminó los impuestos a las sociedades inmobiliarias (SOCIMI). Una empresa productiva debe entregar al estado una cuarta parte de sus beneficios. Sin embargo, una sociedad inmobiliaria, cuya finalidad es parasitar a los inquilinos, quedó exenta de pagar impuestos. La insistencia cansina en el discurso del trabajo duro se dirige a ocultar una realidad política que privilegia el rentismo en detrimento del esfuerzo.

Por su parte, la Unión Europea pactó con España el rescate de sus entidades financieras para que su quiebra no se propagase por Europa. Las condiciones del rescate se fijaron en un contrato firmado en el verano del año 2012, conocido como el Memorándum de Entendimiento. Ese contrato exigía la creación de la Sareb. El co-

nocido como *banco malo* en realidad siempre ha sido una inmobiliaria pública. La Sareb disponía de 400.000 inmuebles, de los que la inmensa mayoría eran viviendas y solares. Sareb se los compró a las entidades financieras como Bankia que estaban en quiebra por un precio de 51.000 millones de euros. A pesar de que su capital eran solamente 4.800 millones de euros, la Sareb pudo pagar 51.000 millones de euros porque el Banco Central Europeo le concedió un préstamo por este importe. La finalidad de la Sareb era vender estos bienes en el mercado para ir devolviendo el préstamo con los ingresos provenientes de las ventas. «El banco malo nunca supondrá costes para los contribuyentes», declaró ufano Luis de Guindos.

Sin embargo, Luis de Guindos no añadió en sus declaraciones que el préstamo de la Sareb estaba avalado por el Estado. Todo lo que no devuelva la Sareb correrá por cuenta pública. Se trataba de una gran estafa: la empresa quebró a los pocos años de ser constituida. En el año 2020 su deuda de más de 31.000 millones de euros pasó a ser pública. Mientras tanto, se habían ido vendiendo con total opacidad los bienes de la Sareb.

La venta de los bienes de la Sareb se hizo de manera opaca a través de las inmobiliarias de los principales bancos. También han vendido una porción sustancial de los bienes de la Sareb las inmobiliarias de los fondos como Cerberus, Blackstone y KKR en condiciones que han permanecido ocultas. Estos fondos también han comprado grandes lotes de viviendas de la Sareb. A pesar del conflicto de intereses y de la enorme deuda pública que va a dejar, la Sareb jamás ha informado por qué precio ha vendido cada una de sus viviendas o sus solares ni ha dado nunca una dirección de los bienes que vendía. La gravedad de la venta fraudulenta de las 2.935 viviendas públicas de la Comunidad de Madrid palidece al lado de la privatización de la Sareb. Con ella la sociedad española ha perdido una oportunidad histórica de cambiar su sistema de vivienda. A cambio solamente ha recibido una deuda colosal.

Junto con los bienes de la Sareb, para los fondos era succulenta la venta de las viviendas que estaban en manos de los bancos. La nor-

mativa europea exigió a los bancos que vendiesen estos bienes antes de que terminase el año 2018. Quisieran o no, los bancos tenían que deshacerse de sus bienes inmobiliarios. Su volumen era tal que no podían venderlos a través de canales minoristas. Las instituciones habían brindado una gran oportunidad a los fondos.

Los fondos son las únicas entidades capaces de realizar compras en cualquier sector pagando un precio de cientos o de miles de millones de euros. La clave para disponer de ese potencial es que operan con el dinero de Wall Street. En las grandes operaciones de vivienda que han realizado en España, los fondos pusieron menos de la décima parte del dinero para financiar la compra. La gran banca internacional les prestó el 80 % del dinero necesario para hacer las grandes adquisiciones de viviendas de las que habla este libro. En este sentido, es importante señalar que las principales entidades financieras del mundo están detrás de los fondos: JP Morgan, Bank of America, Deutsche Bank o Credit Suisse fueron las entidades financiadoras de estas operaciones. Detrás de los fondos están los bancos más importantes del mundo, lo que les da un gran poder para mover los hilos de la política.

Los inversores en los fondos son personas muy adineradas, fondos soberanos de países productores de petróleo y sobre todo fondos de pensiones de Estados Unidos. En Estados Unidos las pensiones están privatizadas, por lo que los fondos de pensiones tienen una gran potencia. La FED puede crear de manera casi infinita dólares con los que rescatar a los fondos de pensiones porque el valor del dólar nunca se deteriora. El valor del dólar siempre se mantiene a flote porque Estados Unidos exige al resto del mundo que el petróleo se venda y se compre en dólares. Debido a la dependencia que tenemos de este líquido, todos los países tienen que comprar dólares para que sus máquinas puedan funcionar. Así, el dólar nunca pierde su valor por más que Estados Unidos importe mucho más de lo que exporta y presente cada año un gran déficit en sus cuentas públicas. De esta manera, los fondos de Wall Street pueden comprar todo lo que esté en venta. No es solo economía:

los fondos son una realidad política sustentada sobre la hegemonía militar de Estados Unidos.

En España el papel de los fondos ha consistido fundamentalmente en hacer de enlace entre el Estado, la banca y los caseros en la privatización de las viviendas públicas. Han comprado viviendas de la banca y las han vendido a particulares para su uso, pero en gran medida han vendido las viviendas a inmobiliarias locales y a particulares que han visto la oportunidad de convertirse en caseros. Los fondos y los caseros, con formas societarias más o menos complejas, han creado una gran inestabilidad en las ciudades españolas por las subidas constantes del precio del alquiler.

La crisis de la vivienda se podría haber resuelto si el Estado hubiera utilizado los solares y las viviendas para crear un parque de vivienda social. Sin embargo, optó por malvenderlas a los fondos oportunistas. Estas entidades parasitarias han provocado inestabilidad. Ese caos se manifiesta en el gran número de desahucios y en el sobreesfuerzo que deben hacer los inquilinos para afrontar el alquiler. Detrás de los beneficios de los fondos están las dificultades para la emancipación de la gente joven, el descenso de la natalidad y la pérdida del derecho a la ciudad, que se ha convertido en una mercancía para el provecho financiero.

Como son conscientes del daño que causan a la sociedad los fondos desean pasar desapercibidos. El antiguo consejero delegado y propietario de Cerberus, Steve Feinberg, es conocido por su obsesión por la discreción. Donald Trump lo ha designado vicesecretario de Defensa para su segundo mandato. En una convención dijo que «si aparece la fotografía de algún miembro de Cerberus en el periódico junto con una fotografía de su casa, haremos algo más que despedir a esa persona. La mataremos. La condena merecerá la pena». Aunque lo dijo en un ambiente distendido y en tono jocoso, podemos añadir en ese tono que «entre broma y broma la verdad asoma». Por este motivo es tan importante este libro de Gonzalo. Su investigación sobre los fondos y quienes están detrás de ellos es pionera en España, ya que hasta ahora sabemos

muy poco sobre las opiniones de las personas que están detrás de los fondos.

No quiero terminar el prólogo sin señalar que hay esperanza en que este sistema de vivienda cambie. Hace veinte años la respuesta a la crisis de vivienda era puramente individualista. En muchos casos, la única solución parecía ser comprar viviendas en zonas alejadas para asumir los gastos desmesurados de la hipoteca. Más allá de la queja por aquella situación abusiva, no había una articulación colectiva de las demandas de vivienda. Sin embargo, desde hace unos años se está articulando una contestación social organizada porque mucha gente no tiene otra alternativa que ser inquilina. A corto plazo no parecen probables los cambios estructurales porque hay demasiado dinero en juego. En los próximos años habrá una fuerte conflictividad social, ya que este sistema de vivienda tan dañino para la sociedad solamente puede ser cambiado con soluciones colectivas. En ellas debemos confiar.

Manuel Gabarre de Sus

Abogado especialista en delitos económicos
y derecho a la vivienda

La banca en la sombra

María tenía sólo 15 años cuando abrió la puerta. Eran dos hombres trajeados y de mirada fría. Ni la amenazaron ni le hablaron de malas maneras, pero cuando Teresa llegó de trabajar su hija aún estaba temblando de miedo. Le habían dejado un trozo de papel con un teléfono escrito a bolígrafo. «De parte de “la propiedad”. Llámenos».

Hic sunt dracones (Aquí hay dragones) es una frase utilizada en mapas antiguos para referirse a territorios inexplorados y peligrosos, de acuerdo a la práctica medieval de poner serpientes marinas en esas zonas desconocidas. Igual que entonces, los grandes movimientos de dinero se hacen en la sombra. Así, de espaldas al control público, es como los fondos de inversión americanos —también llamados fondos buitres— desembarcaron en España para comprar el país y convertir el derecho a la vivienda en un privilegio. *Hic sunt buitres*.

Los desahucios en los barrios trabajadores, la habitación que se alquila a 500 euros más gastos, los apartamentos turísticos que parasitan las ciudades, los alquileres que nunca bajan o las benzodiazepinas que toma la madre a la espera de desahucio. Todo sigue un sendero de empresas filiales que va desde el bolsillo de los trabajadores a los balances de los grandes fondos buitres en Nueva York. Si el ayer es una deuda y el mañana un tipo de interés, es por estos nuevos amos del tablero financiero que coleccionan nuestras vidas en sus portafolios.

En algún punto del camino todo ese dinero se pierde en paraísos fiscales. Los fondos obtienen jugosas rentabilidades mientras aquí la vivienda alcanza unos precios asfixiantes. La mordida de los fondos en las ciudades tiene como consecuencia que la sociedad

se empiece a dividir en dos clases: rentistas e inquilinos. Esta es la crónica de una industria que hace de tu barrio su negocio.

Blackstone, Cerberus o Lone Star son imperios sin fronteras nacidos de la deuda. Sus armas no son buques de guerra ni bombas, sino contratos. Los financieros de Nueva York o Londres consiguen que cientos de miles de personas de sitios muy distintos tributen para ellos sin haberlos visto nunca, creando una auténtica industria depredadora de las ciudades. Una banca en la sombra. Como afirma la socióloga Saskia Sassen,¹ el funcionamiento de estos fondos se asemeja a la explotación de una mina. Una mina se abandona cuando se agota la veta del mineral, dejando herida la montaña. Para entenderlo hay que pensar en Blackstone como algo radicalmente distinto a una caja de ahorros. Estas entidades locales tenían un vínculo con el territorio que podía remontarse por generaciones, y un interés por mantener una buena imagen, pues necesitaban clientes que depositaran su dinero. Por contra, los fondos buitre aceptan su mala reputación, ya que no les importa lo que dejan atrás. Los desahucios sin alternativa habitacional, las subidas brutales de los precios del alquiler, la infestación de un distrito con pisos de alquiler de temporada. Todo ello tiene como consecuencia que la convivencia de los barrios salte por los aires, y con ello su identidad, sus relaciones comunitarias y su paz social. Antes de aterrizar en un sitio, Blackstone o Cerberus ya piensan en cómo irse.

Los desahucios a familias ya no se organizan en la sucursal del barrio, sino en un despacho en Nueva York. Los ordena un fondo que tiene tal cantidad de viviendas que no sabe ni cuántas ni dónde las ha comprado. Los fondos, aunque inviertan en vivienda, no son inmobiliarias, son empresas financieras. Eso quiere decir que su objetivo es ganar la mayor cantidad de dinero en el menor tiempo posible para dar rentabilidad a sus inversores. Suelen ser ciclos de cinco o siete años, el llamado «ciclo Blackstone» que el fondo inauguró precisamente en España, su mercado más jugoso.

1 La autora desarrolla la teoría del «extractivismo urbano» en su libro *La ciudad global*.

Esta es la nueva realidad de los barrios trabajadores de València, donde el «fondo buitres» aparece en la pescadería o mientras las vecinas hacen la compra. Este nuevo dueño del tablero ya no negocia, no atiende, no tiene una dirección física y no renueva alquileres. Son gigantes, pero también son fantasmas que sobrevuelan los barrios. Tanto Divarian como Promontoria Coliseum son dos filiales de una matriz llamada Cerberus Capital Management L.P. O lo que es lo mismo, un depredador de ciudades con varias cabezas, pero sin sede ni trabajadores en nómina. Pero Cerberus no es el único, hay más.

A mediados de los ochenta, nacieron en Wall Street una serie de empresas financieras con el objetivo de comerciar con la deuda y las necesidades básicas de la población. Estas compañías son conocidas como *fondos buitres*² y hacen negocio con derechos como la vivienda, la salud o la educación. Sin embargo, hay muy poca información sobre cómo funcionan estas compañías. Una cosa que sí sabemos es que los fondos buitres han sustituido a los bancos como principales promotores de los desahucios.

Los hilos de la operación

El desahucio de Teresa y de su hija, en el barrio obrero de Orriols, fue orquestado desde un despacho de Nueva York. Ellas eran sólo un número en los balances. Los hilos de la operación llegan a la Comunitat Valenciana, pero al tirar de ellos se viaja por medio mundo. Todo empieza en unos despachos de la Gran Manzana, pasa por algún paraíso fiscal, aterriza en Europa gracias al régimen de cooperativas de Holanda (con impuestos casi nulos) o empresas de Luxemburgo y llega a España a través de transferencias entre empresas sin trabajadores y préstamos a muy bajo interés, según los informes publicados por especialistas en delitos económicos del Observatorio DESC, como el abogado Manuel Gabarre de Sus.

² El apodo «fondos buitres» —aunque es más correcto referirse a ellos como *fondos de inversión* o *fondos oportunistas*— se lo pone la propia industria financiera en los años ochenta por sus cuestionables prácticas y mala fama.

Pongamos el ejemplo de Cerberus, uno de los mayores caseros del Estado. Es un fondo estadounidense que nace en 1992. Posee treinta mil millones de euros y numerosos negocios de todo tipo: es el propietario de la marca de coches Chrysler, pero también de un poderoso *holding* de empresas armamentísticas llamado Freedom Group, entre las que se incluye la famosa Remington. Pero uno de sus negocios más lucrativos es la empresa de mercenarios Dyncorp, por la que ha llegado a recibir tres mil millones de euros al año por parte de EE. UU. y que ha estado presente en países como Afganistán.

Como explica Gabarre, Cerberus tiene grandes conexiones con el Partido Republicano de Estados Unidos que rozan incluso los conflictos de interés. Su director de inversiones globales, Dan Quayle, fue vicepresidente de EE. UU. entre 1983 y 1993, con Bush padre, y lleva en la compañía desde 1999. Está acusado de soborno al primer ministro irlandés, que se vio envuelto en la venta a este fondo de decenas de miles de viviendas rescatadas a los bancos durante la crisis de 2008, y presuntamente también por cobrar una mordida por ello en la llamada «Operación Eagle».

Su codirector, John W. Snow es miembro del Partido Republicano de EE. UU. y fue secretario del tesoro entre los años 2003 y 2006, uno de los puestos de mayor responsabilidad en el estado americano. También trabajó en Goldman Sachs y ahora se encarga de diseñar la política fiscal de este fondo oportunista. Por último está el CEO de Cerberus, Stephen Feinberg. Gabarre asegura que tiene tanto poder en la compañía que «se confunden sus otras empresas con las del propio Cerberus». Fue asesor económico en la campaña que elevó a Donald Trump a la presidencia de los EE. UU. en 2016, y le donó 1,5 millones de dólares. Después de esto, en 2018, fue designado miembro del panel de expertos en inteligencia de la Casa Blanca.

Cerberus no es una inmobiliaria; es una empresa financiera. Su objetivo es ganar la mayor cantidad de dinero en el menor tiempo posible y ahora ha puesto el ojo en las privatizaciones y en los

bienes de primera necesidad como la vivienda, que han demostrado ser muy rentables. La compañía ha tenido errores y aciertos. El principal fallo —y el que casi le lleva a la ruina— fue la compra de Chrysler por 7,4 billones de dólares en 2008. En 2009 tan solo valía 1,4 billones de dólares. La nefasta inversión en la marca de coches llegó al mismo tiempo que la compra de Freedom Group y los beneficios de esta última fueron los que evitaron la caída de este gigante financiero. Otra de sus inversiones más rentables fue la compra en 2004 (en la que también participó Goldman Sachs), de la GSW Immobilien AG, el parque público de vivienda de Berlín, que contaba en su haber con 60.000 viviendas y por el que pagó solo 405 millones y pudo vender a otros fondos más pequeños por muchísimo más en 2011. Recientemente los habitantes de Berlín votaron en referéndum recuperar esas viviendas que algún día fueron públicas para evitar la escalada de precios.

Según Gabarre, Cerberus tomó buena nota de estas inversiones. Se dieron cuenta de que «la economía real va mal, y debían poner el foco en las privatizaciones». Y no fueron los únicos que lo hicieron. Los estertores de la crisis financiera le dieron a este fondo buitres la oportunidad perfecta de volver a meterse en el jugoso negocio de la vivienda. Los bancos poseían una ingente cantidad de inmuebles procedentes de préstamos impagados o de los propios rescates del estado, y al mismo tiempo necesitaban dinero. La respuesta de los estados ante esto fue crear los «bancos malos» (el caso de la Sareb en España). Estos instrumentos absorbieron los activos tóxicos, es decir, préstamos impagados que difícilmente iban a cobrarse, con el objetivo de venderlos.

Una decisión del Banco de Pagos Internacional (el banco central de los bancos centrales), puso la alfombra roja a los fondos buitres. Los acuerdos de Basilea (ciudad en la que se sitúa la entidad), obligaban a las entidades financieras a deshacerse de todos estos activos tóxicos en sus balances antes del año 2019. Una oportunidad perfecta para que empresas como Cerberus, Blackstone o Lone Star entraran en nuestras ciudades.

Los fondos buitres compraron alrededor de un millón de viviendas en España en una de las mayores y más lucrativas privatizaciones de la historia, según estimaciones de Manuel Gabarre. Hoy en día, buena parte de esas viviendas ya están vendidas a fondos de menor envergadura que continúan con el ciclo de la especulación (apartamentos turísticos, alquileres disparados o arrendamiento por habitaciones). La gentrificación y la turistificación son dos fenómenos íntimamente ligados al aterrizaje de estos fondos en España, y las consecuencias son —dicho por directivos de estos fondos que prefieren ser anónimos— que la sociedad corre el peligro de dividirse entre rentistas e inquilinos.

Un hilo de Nueva York a Alicante

Pero volvamos a Cerberus. Este fondo hizo una inversión de ocho mil millones de euros en la compra de vivienda en Europa, sobre todo en Italia, Irlanda y España en el año 2019. Cuenta con 400.000 casas en estos tres países, y su objetivo es venderlas a un precio mayor que el que sacaron de unos bancos obligados y apremiados a deshacerse de ellas.

La empresa estadounidense consiguió establecerse en España mediante contactos políticos. Estos eslabones fueron el hijo de José María Aznar y Ana Botella (José María Aznar Jr), y el hijo menor de los Pujol, Oleguer Pujol, en Madrid y Cataluña respectivamente. Pero hay muchísimos más, ya que una característica común de estos fondos es su capacidad para montar grupos de presión o *lobbies*.

Las principales adquisiciones fueron a Sabadell, Santander y BBVA. Por esas compras Cerberus llegó a poseer unas 150.000 viviendas en España, siendo uno de los grandes caseros del país. Además de la gestión durante nueve años de los 40 mil millones en vivienda de la Sareb a través de su *servicer* Haya Real Estate, en un caso que podría considerarse un conflicto de intereses.

Así, el fondo tiene tres grandes filiales en función del banco al que compró los pisos. La primera y más importante es Promontoria