

El BBVA, la Sareb i La Caixa acumulen gairebé 30.000 pisos buits per desnonaments a Catalunya

Quants pisos buits té la banca per culpa dels desnonaments? El BBVA —sobretot a través de la desfeta de Catalunya Caixa—, la Sareb —el 'banc dolent'— i CaixaBank tenen més de 27.000 pisos buits producte de l'onada de desnonaments dels últims anys. CRÍTIC ha tingut accés a les dades oficials del Registre d'habitatges buits de la Generalitat, on hi apareixen el nombre d'immobles en desús i els noms dels bancs que en són propietaris. El BBVA, ja sigui a través de la seva societat matriu, d'entitats absorbides com Unnim o de societats dependents del grup, és el líder, amb 15.222 pisos buits producte d'execucions hipotecàries.

Text: Laura Aznar i Roger Palà / Il·lustració: Jordi Borràs

A Catalunya, amb data 31 de desembre de 2016, hi havia 43.886 pisos buits producte d'execucions o de desnonaments hipotecaris. Les dades consten al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. CRÍTIC les ha obtingut mitjançant una petició de dret d'accés a la informació pública prevista per la Llei de transparència. La llista facilitada per la Generalitat incloïa els bancs però també diverses societats immobiliàries i fons d'inversió. CRÍTIC ha analitzat aquestes empreses i ha constatat quines són les que tenen llaços directes amb entitats bancàries.

Els cinc primers bancs de la llista de tenidors de pisos buits són **el BBVA, la Sareb, CaixaBank, Bankia i el Banco Popular, que acumulen aproximadament el 80% dels pisos**, ja sigui directament o a través de societats vinculades. En el 'top 10' també hi apareixen altres entitats bancàries i la Unió de Crèdits Immobiliaris (UCI), una financera especialitzada en la venda d'hipoteques porqueria' que està participada a parts iguals pel Banc Santander i pel francès BNP Paribas. Aquesta desena d'entitats concentren, en total, més de 40.000 habitatges que han quedat buits després d'execucions hipotecàries. Són residències que majoritàriament estan en desús; però, segons l'òrgan responsable de les inscripcions al Registre, n'hi ha 8.685 que són ocupades de manera irregular.

L'entitat que acumula més pisos buits producte de desnonaments és el BBVA. Dels 15.222 pisos que se li atribueixen al grup, 9.568 són del mateix banc mentre que la resta pertanyen a societats dependents o provenen del parc immobiliari d'altres bancs que el BBVA ha absorbit, com Unnim (l'antiga Caixa Manlleu, la Caixa Sabadell i la Caixa Terrassa). En el cas de les societats dependents, tenen pisos buits Anida, Arrahona Immo, Arrahona Ambit, Arrahona Nexus i Arrahona Rent, Ecoarenys, Promou Global i Promou CT Gebira, Arrels CT Lloguer, Arrels CT Patrimoni i Inverpro Desenvolupament. El BBVA ha confirmat a CRÍTIC el vincle entre el grup i aquestes entitats, que consten al Registre com a tenidores d'habitatges en desús, però ha declinat realitzar

qualsevol comentari per a aquest reportatge.

Els cinc primers bancs de la llista acumulen el 80% dels pisos buits per desnonaments

Malgrat que aquest banc és, de llarg, el que més pisos buits acumula, els altres no es queden tan enrere. El segon major tenidor és **la Sareb** (Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària), el 'banc dolent' que el Partit Popular va crear a cop de decret el 2012 per treure els actius tòxics dels bancs, és a dir, els immobles no desitjats que s'havien desvalorat. O, dit amb paraules de la PAH, "un instrument finançat amb diner públic pensat per ajudar a sanejar el sistema financer espanyol". "La Sareb és la major immobiliària d'Europa, es va iniciar amb 100.000 habitatges que haurien anat molt bé al parc públic de lloguer social", hi afegeix el portaveu de la plataforma, Carlos Macías, "i es va crear amb el fals relat que no és un banc públic, quan la meitat del seu capital és públic i hi ha un aval estatal, que vol dir que, si el banc no funciona, l'Estat ho pagarà tot". El 'banc dolent' té en cartera més de 7.300 pisos, quasi la meitat que el BBVA però bastants més que el tercer banc del rànquing, **CaixaBank**. El grup financer que presideix Jordi Gual disposa de 5.109 pisos buits fruit d'execucions hipotecàries.

La llista segueix amb **Bankia**. El banc esquitxat per la corrupció arran de l'escàndol de les targetes 'black' de l'exministre Rodrigo Rato acumula 4.629 pisos buits a Catalunya producte de desnonaments. Recentment, i a instàncies del Ministeri d'Economia, Bankia ha absorbit el Banco Mare Nostrum, una altra de les entitats que apareixen al 'top 10' del Registre. Els dos bancs havien estat rescatats amb fons públics. La cúpula dels majors tenidors es tanca amb **el Banco Popular i el Santander**, que són propietaris, en total, de 4.500 habitatges buits o ocupats de manera irregular. Per darrere queden el ja esmentat **Banco Mare Nostrum, el Sabadell, Cajamar i l'UCI**. En conjunt, les tres entitats tenen més de 3.700 immobles. Entre els propietaris dels pisos del Registre també hi ha altres societats immobiliàries i 'servicers' independents, que comercialitzen els habitatges buits de la banca però que no en tenen cap en propietat.

Totes aquestes xifres són orientatives perquè no tenen en compte els fons de titulització d'actius ni les societats vinculades a entitats financeres que disposen de menys d'una desena de pisos buits fruit d'execucions hipotecàries.

Els territoris que en concentren més són el Barcelonès (5.851), el Vallès Occidental (5.078), el Vallès Oriental (2.425), el Baix Llobregat (2.418) i el Segrià (2.397). **Només aquestes 5 comarques del total de 42 tenen el 41% dels pisos que consten al Registre de la Generalitat.** També són algunes de les comarques amb un major volum poblacional. De fet, la província de Barcelona "acumula pràcticament el 90% dels desnonaments a Catalunya i és la que concentra, a la vegada, més població i més habitatge buit", matisa Macías. "No té cap sentit que l'Administració no utilitzi totes les eines per mobilitzar aquest habitatge, perquè no està complint cap tipus de funció social; el mantenen allà per especular".

El cens de pisos buits, una mesura urgent

Les dades a les quals ha tingut accés CRÍTIC es troben al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquesta mesura, promoguda per un decret llei de la Generalitat, recull en una llista els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o procedents de dació en pagament. Els propietaris tenen l'obligació d'inscriure-hi els immobles i comunicar-ne a la Generalitat la ubicació, la superfície, si disposen o no de cèdula d'habitabilitat, si calen obres de rehabilitació i altres dades per saber en quin estat es troben. "Vam pensar que aquest Registre podia tenir una altra utilitat més enllà de contrastar que

els bancs que tenen habitatges buits paguen l'impost", comenten fons de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. "És també una eina perquè els municipis puguin contrastar la informació amb el cens d'habitatges buits que puguin tenir, i, si és el cas, que parlin amb l'entitat financera per demanar-ne la cessió o sancionar-la", detallen des de la Generalitat.

"La Generalitat no vol enfrontar-se al poder financer i per això no multa els bancs", diu el portaveu de la PAH

Carlos Macías, per la seva banda, valora positivament l'existència d'aquesta mesura "com una eina més", però en qüestiona les dades. "La xifra que dona la Generalitat són 44.000 pisos buits, però en els darrers 7 anys hi ha hagut 70.000 execucions hipotecàries; aquí falten 30.000 habitatges com a mínim", apunta, "i, en tot cas, **l'Administració no pot donar per vàlides les xifres del Registre sense fer un cens**". Des de la seva perspectiva, 'de facto', aquest Registre "acaba sent voluntari", perquè, sense l'existència de cap mecanisme per detectar els pisos buits ni per sancionar els bancs que no s'hi inscriu, "al final s'acaben fent polítiques públiques a cegues perquè no es té tota la informació".

És per això que la PAH adverteix de la necessitat que la Generalitat elabori un cens de pisos buits i multi els bancs que en siguin propietaris. "Tenim la Llei de l'habitatge de Catalunya, que dona eines contundents per garantir la funció social de l'habitatge", exposa Macías. "Per què, en lloc d'aplicar les lleis i posar multes de fins a 900.000 euros als bancs, la Generalitat crea un impost per als que tenen pisos buits? Doncs perquè no vol enfrontar-se al poder financer". Alguns ajuntaments com els de Barcelona, Terrassa, Santa Coloma o Girona, per contra, sí que han començat a multar directament algunes entitats financeres pel fet de tenir habitatges en desús.

Molts pisos buits i molt poc lloguer social

La xifra de pisos buits producte de desnonaments és, potser, la cara més crua d'un problema estructural major. Segons les dades del darrer cens del 2011, Catalunya és una de les comunitats autònomes que tenen més habitatges buits, uns 450.000 aproximadament. Una part ínfima d'aquests habitatges són de la Generalitat i, des del 2011, s'han anat reduint progressivament i han passat de 3.200 a 1.200. La resta, i, per tant, la immensa majoria, estan en mans de particulars i de la banca. Les entitats del tercer sector coincideixen amb la Generalitat que el nombre de pisos buits que dona el cens és "desproporcionat", perquè els mecanismes per elaborar-lo són poc rigorosos. Tot i així, la presidenta d'Habitat3, Carme Trilla, explica que avui dia, com a mínim, **"s'haurien de mobilitzar al voltant de 230.000 habitatges a preus assequibles per tal de donar resposta a les necessitats de la població"**.

Aquesta xifra, que és la suma de les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge, a les meses d'emergència i de les demandes de les entitats socials, és incompatible amb el parc de lloguer social que hi ha a Catalunya, que no arriba al 2% i que està 13 punts per sota de la mitjana europea. Per aquesta raó, utilitzar els pisos buits de les entitats bancàries seria, a criteri de Trilla, "la gran ocasió històrica" per posar fi a l'emergència habitacional. "Els diners que hem posat per rescatar el sistema financer haurien d'haver estat a canvi que els seus habitatges buits es possessin a lloguer social", rebla. De fet, davant el percentatge ridícul que hi ha a Catalunya, la Llei de l'habitatge del 2007 ja va incorporar llavors el principi de solidaritat urbana, segons el qual, en el termini de 20 anys, els municipis amb una demanda residencial forta haurien de disposar d'un parc d'habitatge de com a mínim el 15%, destinat a lloguer social. Deu anys després, aquesta mesura encara no ha començat a desplegar-se.

Per contra, el dret a l'habitatge es vulnera sistemàticament. **Segons les dades del Poder Judicial, explica la PAH, a Catalunya es desnonen 43 famílies cada dia.** A Barcelona, la mitjana és de 9 desnonaments diaris "i encara seguim igual", lamenta Macías. Si, quan va esclatar la crisi, es parlava quasi en exclusiva de les execucions hipotecàries, actualment en ciutats com Barcelona prop del 90% dels desnonaments són per impagament de lloguer i per ocupacions en precari, tot i que aquestes darreres "estan molt invisibilitzades". "Es criminalitza la pobresa, perquè s'està enfocant l'ocupació com el problema quan és la conseqüència de l'abandonament que pateixen milers de famílies per part de l'Administració, que no ha aplicat les lleis que tenim".

Des de l'Agència de l'Habitatge no qüestionen que es desnoni aquest nombre d'immobles al dia, però sí que posen en dubte que això impliqui que totes aquestes famílies són expulsades de la seva llar. En tot cas, assumeixen la gravetat de la situació i, per això, consideren que "les mesures que hem impulsat, des de l'impost dels pisos buits fins a aquest registre, tenen l'objectiu de mobilitzar el parc d'habitatge en desús". L'Agència considera prioritari evitar que els immobles no compleixin la seva funció social, sobretot en els àmbits on hi ha més necessitat, "i així és com hem anat orientant fins ara la legislació", concreta.

Però les temptatives per fer front a l'emergència habitacional no s'han demostrat suficients i els moviments socials consideren que cal un canvi de rumb en les polítiques d'habitatge. **"Fins ara hi ha hagut un abandonament de funcions per part de l'Administració i un servilisme a la banca"**, considera Carlos Macías, que també exigeix "determinació, voluntat i col·laboració política" per afrontar el problema "com una qüestió d'Estat i no de partits".