

# Inmobiliario

## La vivienda, bastión de las Socimis del MAB

Más de una quincena de Socimis cotizadas cuentan con viviendas en su cartera. Los activos alternativos se cuelan en los portfolios de las compañías del MAB.

**Rebeca Arroyo.** Madrid  
Viviendas, oficinas, hoteles, locales, naves, gasolineras, terrenos en desarrollo, centros sanitarios, residencias de estudiantes e, incluso, gasolineras. Las 44 Socimis que engrosan actualmente el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) extienden sus tentáculos en el alquiler de todo tipo de activos, siendo la vivienda el inmueble estrella de estos vehículos cotizados, que suman actualmente más de 12.220 millones de euros en sus carteras y capitalizan 6.835 millones de euros.

Así, frente a la apenas presencia del residencial en alquiler entre los vehículos cotizados en el Mercado Continuo, la vivienda copa el 21,9% de las carteras de las Socimis del MAB. En concreto, entre las firmas especializadas en residencial destaca Fidere –la Socimi de Blackstone que salió a cotizar en 2015 con 2.688 viviendas protegidas compradas durante la crisis– o Colón –Socimi de viviendas en alquiler controlada por Azora que salió a cotizar a junio–. En conjunto, un total de 16 compañías cuentan con activos residenciales en su cartera, según los datos de Armabex.

Por detrás de las viviendas, las oficinas suman el 20,4% de los activos en cartera de las Socimis, seguidas de centros comerciales (14,2%), locales (13,9%), naves industriales (6,3%) y hoteles (5,7%).

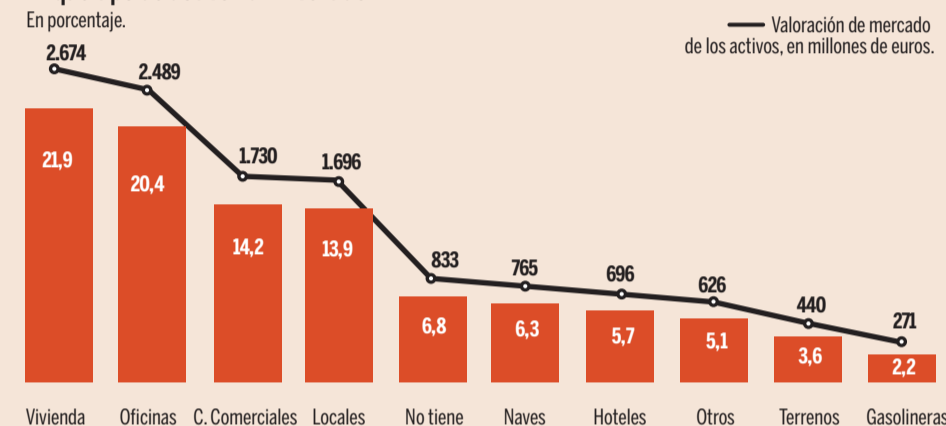
En cuanto a la distribución geográfica, Madrid lidera la inversión en Socimis, con 5.684 millones de euros –un 46,5% del total–, mientras que Barcelona representa un 11,2%, con 1.364 millones de euros. El resto de los activos –4.340 millones de euros– están repartidos por el resto de la geografía española.

Respecto al perfil del inversor, el no residente es el gran protagonista del MAB, con el 55,1% de los activos incorporados. En 2017, siete Socimis

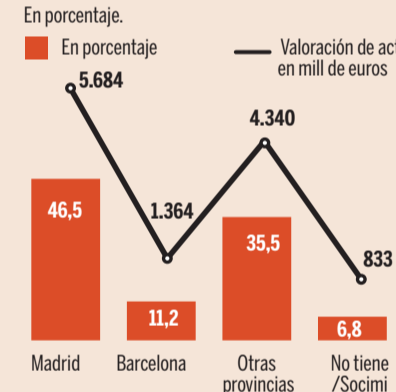
**El capital extranjero es el gran protagonista del MAB, con un 55% de la inversión**

### RADIOGRAFÍA DE SOCIMIS

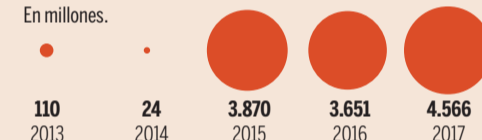
#### > En qué tipo de activo han invertido



#### > Dónde han invertido



#### > Evolución



Fuente: Armabex

### Próximos estrenos

● Banca March sacará una Socimi con el centro comercial ABC Serrano, que adquirió en junio a CBRE Global Investors.

● Meridia, la gestora de fondos controlada por Javier Faus, se estrenará en Bolsa a principios de año con una Socimi de Socimis.

● Sareb sacará a Bolsa su Socimi Tèmpore Properties, que estará formada por 1.554 activos, de los que 1.383 son viviendas.

de inversores no residentes se incorporaron al MAB, con unos activos de 1.388 millones de euros.

#### Tendencias

Para Antonio Fernández, presidente de Armabex, la tendencia en los próximos meses pasará, además, por la atomización y la especialización. Como ejemplo, entre las 17 nuevas compañías cotizadas en 2017 figuran dos especializadas en hoteles –Bay Hotels Leisure (la Socimi de Hispania y Barceló que salió a cotizar en verano) o Elaia Investment Spain (antes Eurosic Investment Spain, que se estrenó el pasado mes de noviembre)–, Kingbook Inversiones

–Socimi propietaria de gasolineras– o la más reciente P3 Spain Logistic –especializada en naves industriales–.

Esta última es una Socimi de Socimis, es decir, una Socimi que controla al 100% otra sociedad de este tipo que no cotiza pero cuenta con las mismas obligaciones y ventajas tributarias que si lo hiciera. “El 46% de todas las Socimis tienen debajo otras no cotizadas. Es una figura muy empleada a la hora de constituir

**Madrid copa el 46% de la inversión de las Socimis del MAB, frente al 11% de Barcelona**

el portfolio de activos. Esto permite vender las sociedades o dar entrada a socios de forma individual”.

En este panorama societario se empieza a ver, además, cruce de inversores entre Socimis. Así, por ejemplo, el fondo de Singapur figura a su vez en el capital de P3 Spain Logistic y de GMP. Asimismo, las entidades financieras han apostado por este vehículo para sus activos inmobiliarios. Así, Banca March sacará a Bolsa una Socimi con el centro comercial ABC de Serrano, que adquirió el pasado mes de junio a CBRE Global Investors, y Sareb prepara la salida de Tèmpore Properties.

### INFORME DE SAVILLS

## Las rentas marcan la inversión en el inmobiliario

R.A. Madrid

Las rentas será uno de los elementos clave para el capital a la hora de determinar el destino de sus inversiones. En su informe *Impacts: el futuro del inmobiliario global*, la consultora Savills explica que la próxima década vendrá marcada por la seguridad de ingresos en un entorno de tipos de interés bajos, donde los inversores se centrarán cada vez más en los mercados de alquiler.

En este contexto, la consultora considera que el riesgo debe medirse de forma diferente, ya que la seguridad de ingresos y la escala de rentas se convierten en el factor principal de inversión.

#### Mercado con potencial

Así, los inversores deben estar atentos a las ciudades situadas en el “alza inicial de la ola” por su potencial de crecimiento de rentas. Savills pone como ejemplo de activos con recorrido los hoteles en Shanghái (China), la propiedad industrial *prime* en Melbourne (Australia) y el segmento residencial en Shenzhen (China).

Este tipo de activos y estos destinos tienen potencial. No obstante, los inversores podrían enfrentarse a una competencia dura y precios altos en estos mercados, explica el informe.

Del mismo modo, destacan Yakarta (Indonesia), que ofrece un alto crecimiento de alquileres, aunque implica un mayor riesgo de ser un merca-

### RETOS

Los inversores deben estar atentos a las ciudades situadas en el alza inicial de la ola por su potencial de crecimiento de rentas. La competencia por el *stock* puede producir disminución de rentabilidades y precios elevados en algunas ubicaciones.

do joven en una economía emergente.

“Si los cincuenta años de inversión inmobiliaria anteriores a 2007 se caracterizaron por el incremento del valor de repercusión, y la década post-crisis global por sobrevivir y manejar la recuperación, la década que viene y en adelante vendrá marcada por la seguridad de ingresos en un mundo de tipos de interés bajos, donde los inversores se centrarán cada vez más en los mercados de alquiler”, explica Yolande Barnes, responsable de World Research en Savills.

De esta forma, la consultora señala que las ciudades en las que el inversor pondrá el foco en los próximos años serán aquellas ricas en recursos, las jóvenes y de rápido crecimiento, las que son motores económicos o las que tienen bajo riesgo de desastres naturales.



Los hoteles en Shanghái ofrecen recorrido a los inversores.