

La vivienda desplaza a las oficinas como primera inversión de las nuevas socimis

E. H. • original

Tras la incorporación de Testa al MAB, el 31% de las nuevas sociedades del parqué invierte en residencial, relegando a la tercera posición al segmento de oficinas, con el 15%

La configuración del mapa inversor de las **socimis** en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) ha cambiado de forma drástica tras la reciente incorporación de la participada por Santander, BBVA, Acciona y Merlin Properties. Con una cartera de 10.700 viviendas, **Testa** ha colocado en primera posición del 'ranking' inversor de las nuevas cotizadas al segmento residencial, relegando a tercera posición al área de oficinas.

De este modo, de las 14 incorporaciones al **MAB** en lo que va de año, el 30,8% tiene como destino significativo o principal de sus inversiones la vivienda, frente al 12,8% que representaba entre las 20 nuevas cotizadas de 2017. Con este impulso, las **oficinas**, que hasta ahora lideraban el 'ranking', quedan desplazadas a la tercera posición con el 15%.

También es llamativo el peso de los **locales comerciales**, que pasa del 6% al 23%, según datos de Armabex. Más allá de la especialización, el asesor registrado destaca, asimismo, el protagonismo de los inversores internacionales, que supone el 43% de las nuevas cotizadas.

“Cabe prever que el ritmo de incorporaciones va a continuar y este año vamos a superar tranquilamente las cifras totales del ejercicio anterior (44 sociedades), superando las 70”, señala el presidente de Armabex, **Antonio Fernández**. En la actualidad, ya son 59 las socimis que cotizan en el MAB, lo que supone el 60% del centenar de empresas que participan en el Mercado Alternativo Bursátil.

Entre las próximas incorporaciones está la socimi de **Bankinter** especializada en el sector hotelero, **Atom Hoteles**. También están pendientes las de Haya Real Estate, Vía Célere y Azora, cuyos planes de saltar al parqué se han retrasado por la inestabilidad de los mercados financieros internacionales, la incertidumbre política en España y por la propia evolución del negocio. La última en debutar, a principios de agosto, ha sido **Mistral Patrimonio**, cuya actividad se centra en el alquiler de viviendas.

“Estas sociedades han evolucionado hacia una mayor **especialización**. Comenzaron con el arrendamiento de activos de uso terciario para avanzar hacia la vivienda y, ahora, se está abriendo el abanico hacia otros segmentos como el de hoteles, residencias, complejos sanitarios, gasolineras, etc.”, apunta **Fernando Vives**, director técnico de Alia Tasaciones.

En un ejercicio de transparencia, la normativa exige que estos vehículos de inversión

coticen en un mercado regulado europeo, ya sea el Mercado Continuo, el Euronext o el Mercado Alternativo Bursátil, en un plazo máximo de dos años tras su constitución.

Sin embargo, el salto al parqué no es el único método de transparencia. El MAB acaba de introducir una nueva exigencia que obliga a las compañías a más reportes. Se trata de la obligatoriedad de una **valoración anual de sus activos**, más allá de la inicial. Es una decisión que tiene cierta lógica, pues su tamaño, como el de cualquier empresa, evoluciona, y no solo al alza. “La medida obliga a las socimis a dar más información y a incurrir en más gastos, pero es muy positiva a nivel macroeconómico y a nivel de inversores”, apunta Antonio Fernández.

El abanico se está abriendo a segmentos como hoteles, residencias, complejos sanitarios y gasolineras

Estos vehículos de inversión nacieron hace un lustro con el objetivo de **dinamizar el mercado del alquiler** en todos los segmentos. Para evitar la especulación, los inmuebles **deben permanecer durante un trienio en la sociedad**, y para garantizar la transparencia, deben cotizar en un mercado regulado europeo. Han sido objeto de críticas, pues disfrutaban de una **ventaja fiscal** al estar exentas del pago del Impuesto de Sociedades, a cambio deben repartir al menos el 80% de los beneficios a los accionistas.

“Las socimis han devuelto la confianza en el sector inmobiliario desde que estallara la **burbuja inmobiliaria**. Han venido para quedarse aprovechando el ciclo alcista y seguirán activando el mercado inmobiliario, sobre todo de uso terciario, al menos, hasta fin de ciclo, a partir de cuyo momento será una incógnita su nivel de resistencia”, señala Vives.

Las nuevas socimis optan por la vivienda como principal activo inversor

original

El Mercado Alternativo Bursátil (MAB) ha registrado este año 14 incorporaciones relativas a socimis. De ellas, el 30,8% tiene como destino principal de sus inversiones la vivienda. Esta cifra era del 12,8% entre las 20 nuevas cotizadas en 2017. Con este cambio las oficinas quedan desplazadas a otra posición, ya que representan el 15% de la inversión.

Según Armabex, el ritmo de incorporaciones va a continuar y este año se van a superar las cifras totales del ejercicio anterior, llegando a las 70. En la actualidad, son 59 las socimis que cotizan en el MAB. La cifra representa el 60% del centenar de empresas que participan en el Mercado Alternativo Bursátil.