

Inmobiliario

Las Socimis más que duplican su capitalización en tres años

Las Socimis españolas suman 28.000 millones de euros de valor bursátil. Merlin y Colonial, que cotizan en el Ibex, representan más del 40% del total, con una capitalización conjunta de 12.000 millones.

Rebeca Arroyo. Madrid

Las Socimis, vehículos de inversión inmobiliaria especializadas en alquiler, ganan peso en los mercados bursátiles y se han convertido en un actor muy relevante en la industria del ladrillo, con una capitalización cercana a los 28.000 millones de euros, un valor muy superior al de las promotoras cotizadas.

Estas compañías, que empezaron a despegar en España con el cambio normativo de 2012 y que se han configurado como uno de los grandes inversores del país, han disparado su valor en Bolsa un 60% en tres años dado la incorporación de nuevos vehículos cotizados y el crecimiento de las grandes Socimis, según un informe elaborado por Glocal Building Value.

Evolución

Las dos Socimis cotizadas en el Ibex, Merlin y Colonial –con una cartera de inmuebles valorada en 12.400 millones y 11.800 millones, respectivamente– tienen una capitalización conjunta de 11.800 millones, más del 40% del total. La siguiente por capitalización es General de Galerias Comerciales (GGC). La Socimi, propiedad del empresario murciano Tomás Olivo, tiene

Hispania, adquirida por Blackstone, dejó de cotizar en abril de 2019 y Axiare se integró en Colonial

un valor bursátil de más de 3.700 millones, seguida de GMP –la Socimi de la familia Montoro– con 1.090 millones de euros, de Testa –propiedad de Blackstone– con 850 millones y de la firma del fondo Vukile, Castellana Property, con 600 millones de capitalización. Estas cuatro últimas cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Lar España y Árima –cuyas acciones se negocian en el continuo–, capitalizan 623 y 327 millones, cada una de ellas. Árima, constituida por exdirectivos de Axiare tras la integración de esta última con Colonial, fue la última Socimi en cotizar en el continuo en octubre de 2018.

Desde Glocal recuerda, que pese a que la Ley para regular este tipo de vehículos se aprobó en España en 2009 pero no fue hasta el cambio regulatorio de 2012 cuando empezaron a constituirse las primeras Socimis en España. En 2014 debutaron cuatro em-



Mauricio Skrycky

Ismael Clemente, consejero delegado de Merlin.

MERLIN

La Socimi, que se estrenó en Bolsa con 1.300 millones para invertir, capitaliza cerca de 6.000 millones de euros.



Rafa Marín

Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial.

COLONIAL

La inmobiliaria, que cambió su régimen a Socimi en 2017 y compró Axiare en 2018, capitaliza 5.800 millones.



Tomás Olivo, dueño y presidente de GGC.

GGC

La Socimi de Tomás Olivo es la principal Socimi del MAB con una capitalización de más de 3.700 millones de euros.

presas en el continuo –Merlin, Hispania, Lar España y Axiare– con un valor de 2.560 millones de euros. A estas se sumó Colonial, que aprobó su conversión en Socimi en 2017.

Además en los últimos siete años se han incorporado al MAB más de 80 Socimis. Con tímidos comienzos (en 2013 y 2014 solo dos empresas se estrenaron en el MAB, Entrecampos Cuatro y Promorent), a partir de 2015 el goteo de So-

cimis ha sido constante y se espera que se mantenga el ritmo en los próximos años.

“Este vehículo de inversión puede considerarse una oportunidad de canalizar el ahorro de pequeños y medianos inversores, a pesar de que actualmente los canales para hacerlo no son muy líquidos ni conocidos”, señalan los analistas de Glocal.

Del grupo de grandes Socimis han desaparecido dos:

Hispania, que al ser adquirida por Blackstone se ha integrado con HI Partners y ha abandonado la cotización y por tanto su condición de Socimi, y Axiare, que fue absorbida por Colonial.

Además, entre 2018 y 2019, cuatro Socimis del MAB fueron excluidas de cotización (Bay, Kingbook, Colón y Autonomy) y una (Promorent) pasó al segmento de Empresas en Expansión.

SEGÚN BARNES

Madrid y Barcelona, entre las plazas favoritas para el lujo residencial

Expansión. Madrid

Madrid y Barcelona figuran en el top 10 de ciudades europeas favoritas para el lujo residencial. Con precios de entre 12.000 euros y 16.000 euros por metro cuadrado, estas dos plazas españolas cierran el top 10 del segmento de superlujo por coste de las principales ciudades del continente, que lidera Londres, con precios de entre 25.000 euros y 35.000 euros por metro cuadrado, según el ranking elaborado por la inmobiliaria Barnes.

Las primeras posiciones de esta clasificación por precios la ocupa, además de Londres, París, Moscú, Zúrich, Viena, Berlín, Roma y Estambul. Por detrás de Madrid y Barcelona se colocan Lisboa, Estocolmo y Ámsterdam, con precios entre 9.000 y 13.000 euros por metro cuadrado, y cierran el listado ciudades como Bruselas, Varsovia, Bucarest, Praga, Kiev o Atenas, con un reducido parque de vivienda en su gama más alta pero con una demanda estable.

Distritos más exclusivos

En el caso de Madrid el residencial más exclusivo se concentra en los distritos de Salamanca y Chamberí, así como en urbanizaciones como La Moraleja o La Finca. En Barcelona, el barrio de Pedralbes, viviendas de obra nueva en Diagonal Mar, y los distritos de Eixample y Sarrià-Sant Gervasi aglutinan la gran mayoría de viviendas de superlujo en la Ciudad Condal.

Para el socio fundador de Barnes Spain, Emmanuel Virgoulay, España es un destino que “no pasa de moda” tanto por la calidad de su parque inmobiliario como por la competitividad de los precios de la vivienda, incluso en las gamas más altas.

“Ese perfecto equilibrio hace que multimillonarios fijen su atención en el mercado residencial de lujo español como una opción de inversión prioritaria en Europa. Además, la alta calidad de vida de España y su patrimonio cultural y artístico hacen que fuera el segundo país más visitado del mundo en 2018 según la Organización Mundial del Turismo”, asegura el socio fundador de Barnes Spain.

LOS ACTIVOS FAVORITOS DE LAS SOCIMIS

Retail, oficinas y vivienda, foco de los inversores

R.A. Madrid

Los inmuebles comerciales, las oficinas y las viviendas son los activos preferidos de las Socimis españolas, que están presentes en prácticamente todos los segmentos del sector inmobiliario.

De acuerdo con el informe *Tendencias del mercado inmobiliario* de Global Building Value, el 27,6% de los activos de estos vehículos de inversión inmobiliaria se concentran en el sector retail, incluyendo centros comerciales, parques de medianas y locales a pie de calle (*high street*, en el

argot inmobiliario), seguido de cerca por los edificios de oficinas (26,3%).

Vivienda, por su parte, es el tercer segmento favorito de las Socimis, con un 20,4%, pese a que ni las grandes Socimis cotizadas del Ibex (Merlin y Colonial) ni del continuo (Lar España y Árima) tienen inversiones en residencial en alquiler. El despegue del alquiler de los últimos años y la tendencia al alza han aumentando el interés de estos vehículos por la vivienda en renta.

Por detrás de estos sectores figuran logístico e industrial,

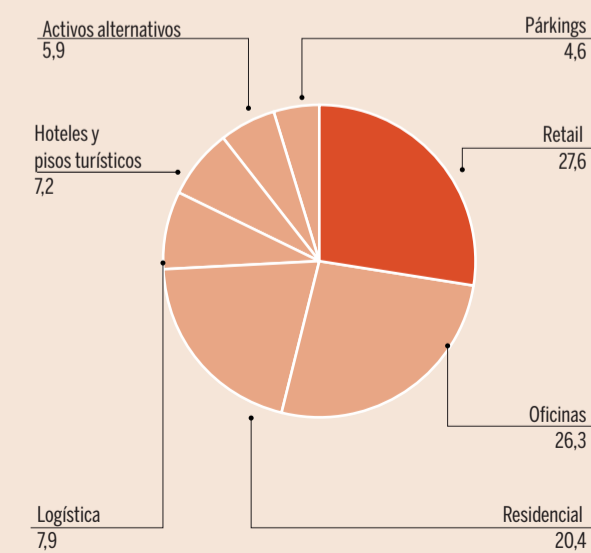
que suma un 7,9% del total, hoteles y pisos turísticos, con un 7,2%, y parking, con un 4,6%.

Además, las Socimis cuentan también con presencia en los segmentos denominados alternativos, que incluyen, entre otros activos, residencias universitarias, de la tercera edad u hospitales y que suman un 5,9%.

Los principales mercados geográficos para estos vehículos son Madrid y Barcelona, aunque las Socimis extienden sus inversiones también a otras capitales de provincia.

EN QUÉ INVIERTEN LAS SOCIMIS

En porcentaje. Datos a noviembre de 2019.



Fuente: Global Building Value

Expansión