

SOCIMIS: una clara oportunidad para invertir en inmobiliario

Redacción / Estrategias de Inversión • original

El crecimiento de la inversión inmobiliaria en los últimos meses es algo que no se puede obviar, tanto de forma directa (comprando un inmueble) o indirecta (invirtiendo a través de compañías del sector). Pero, ¿es algo coyuntural o estructural?

Hernán San Pedro, Director de relación con inversores y comunicación de LAR España Socimi, lo tiene claro. "Si miramos a las cifras globales, en el tercer trimestre de este año las transacciones en el inmobiliario a nivel global han sido de casi 300 billones dólares (en concreto, 292 billones) y eso es más de un 70% de incremento sobre 2020 y un 4% de incremento sobre 2019, antes de la crisis del Covid", explica, así que "si ocurre a nivel global y en todos los sectores será que algo bueno está pasando, más allá de la coyuntura". San Pedro achaca gran parte de esta buena marcha al gran trabajo de los actores del sector. "La enorme profesionalización del sector español es una garantía para los inversores y para el conjunto en general del sector inmobiliario, y eso es algo que se refleja en los números".

Una profesionalización que también destaca en el sector de las socimis la **Consejera de Advero Properties Socimi, Gloria Folch**, y a la que añade otra característica clave: la especialización. "Antes, cuando hablábamos de profesionalización en el sector inmobiliario en España, era promoción inmobiliaria, y hoy la promoción inmobiliaria es una parte". "Hay socimis que optan más por la diversificación dentro de su cartera y otras, como nosotros, por la especialización, pero en cualquier caso lo que hay de base es un conocimiento del mercado y un mensaje que damos de confianza en que somos especialistas en los diferentes segmentos en los que estamos", detalla Gloria.

Una especialización que recalca **Inés Arellano, Director de Merlin Properties Socimi**, que "no está reñida con la diversificación, porque dentro de una compañía diversificada hay equipos diferentes especializados en cada uno de los segmentos". Además, la diversificación puede traer buenos efectos: "en nuestro caso, cuando el Covid estalló, como éramos una compañía diversificada, pudimos compensar el retail, que lo estaba pasando mal, con otras categorías de activos".

En cualquier caso, el negocio en general "se está recuperando tanto desde el punto de vista de inversión como de los fundamentales y creemos que si seguimos en una senda positiva, en España vamos a volver a los niveles de 2019 antes de lo que creemos. Además, no hay que olvidar que el inmobiliario es un bien raíz, un activo refugio, y ahora que la inflación está encima de la mesa -no sabemos si temporalmente o largo plazo-, al inmobiliario, si ha hecho bien los deberes con la deuda, es algo que le va a hacer brillar al menos durante un tiempo", destaca Inés Arellano.

Una inflación que para el negocio de Almagro Capital Socimi no es tan crucial si lo pensamos como algo negativo. En su negocio, de vivienda inversa, "en el tema de la inflación tenemos la doble orientación: primero de la inversión y después del alquiler de los activos que hemos comprado y alquilamos a sus expropietarios, que pasan a la condición de inquilinos, con una renta fija durante toda la vida, lo que significa que la inflación durante las futuras rentas no nos va a afectar porque ya la hemos prefijado previamente y se queda invariable a lo largo del tiempo para ese inmueble en particular", explica **Enrique Isidro, Vicepresidente Ejecutivo de Almagro Capital Socimi**.