

Tirada: 12.000	 Revista inmobiliaria y de la construcción	Superficie: 502 cm²	
Difusión: 12.000		Ocupación: 80.22%	
Audiencia: 42.000	Nacional	Valor: 2.246,39 €	1 / 1
Ref: 10998451	Inmobiliaria	Página: 79	
	1ª Edición	01/03/2019	

Carteras en auge en las SOCIMIs

El mercado logístico, el incremento de los precios del alquiler y los centros comerciales contribuyen en gran medida a los buenos resultados registrados por SOCIMIs como Merlin Properties, Colonial o Lar España.

Edificio adquirido por Vbare en calle Luchana, Madrid.



Sin haber alcanzado ni siquiera la mitad de 2019, ya aparecen previsiones globales de inversión en el sector inmobiliario para el año próximo. Previsiones, en todo caso, positivas. Colliers International afirma que el volumen de capital nuevo interesado en invertir en el mundo inmobiliario podría alcanzar los 2,5 billones de dólares en 2020.

Otra de las tendencias que se reforzarán este año y el siguiente es el impulso de los proyectos en los sectores logísticos y residencial.

Desde Colliers señalan que Europa ha sido una de las grandes beneficiadas por esta mayor diversificación del capital global. Sobre todo, y afectando positivamente a España, el capital asiático sigue yendo a más y, con ello, continúa reforzando nuestros mercados. La inversión, mayoritariamente de Corea del Sur, Singapur y Hong Kong, continuará creciendo gracias a los favorables tipos de cambio y las ventajas que en términos de cobertura aporta el continente europeo.

Mientras que este capital asiático aumenta paulatinamente su presencia en España, los mercados residencial e industrial y logístico serán los preferidos de los inversores internacionales en nuestro país, centrando sus miras en Madrid.

La buena salud de la que goza actualmente el mercado industrial y logístico en España

es uno de los motivos que lo hace atractivo para el capital asiático con vistas a un futuro próximo.

Plena ocupación logística

Un ejemplo de la buena dinámica de la logística son los resultados de Merlin Properties, que ha cerrado 2018 con plena ocupación en su cartera logística, que cuenta con 2,3 millones de metros² bajo gestión. Además, las rentas experimentaron un incremento en las renovaciones del período del 9,2%, siendo la mayor subida de toda la cartera de la compañía.

Por otro lado, la firma prevé lanzar *Best III*, un nuevo programa con el que busca extender su huella a otros puntos del país como Valencia, Sevilla, Zaragoza, País Vasco o, incluso, en Portugal, Lisboa. Se trata de una inversión de 300 millones de euros y 500.000 metros² de superficie adicionales al portfolio de la compañía.

En cuanto a su cartera de oficinas, Merlin Properties ha aumentado por tercer año consecutivo su ocupación, alcanzando el 90%. Esto se une al aumento de las rentas, que presentan un incremento medio del 6,5%, destacando el 14,1% que se ha conseguido en Barcelona.

Grandes resultados

Respecto a balances más generales, Colonial ha cerrado 2018 con unos ingresos por rentas de 347 millones de euros, lo que supone un incremento del 23% respecto al ejercicio anterior, con un beneficio neto de 525 millones de euros. Además, la compañía destaca el incremento del valor de la cartera de sus inmuebles, que al cerrar el año ascendía a 11.348 millones de euros, un 22% más que en 2017 tras la integración de Axiare.

En términos comparables, el aumento del valor de la cartera ha sido de un 8% interanual. Destacan los activos de Barcelona, con un incremento del 19%, y Madrid, con un 12%, impulsados, apuntan desde Colonial, por el incremento de los precios del alquiler. En Europa, su portfolio de París ha aumentado un 5,5%.

Lar España también ha concluido 2018 de manera positiva. La compañía presenta un beneficio de 129 millones y repartirá el mayor dividendo de su historia, 0,80 euros por acción. Los activos de la SOCIMI se han revalorizado un 12,1%, mientras el valor neto de estos por acción ha tenido un alza del 8,5%.

Tienen mucho que ver en estos resultados los centros comerciales, que representan ya el 94% de los ingresos por rentas de Lar España. En 2018, sus centros comerciales recibieron 63 millones de visitas, un 0,8% más, mientras que sumaron unas ventas de 708,4 millones de euros, incrementándolas un 2,2%.

Por su parte, Vbare ha obtenido un beneficio de 4,8 millones de euros. Los ingresos brutos conseguidos por arrendamiento han crecido un 33%, hasta alcanzar los 1,4 millones de euros. El valor de la cartera de activos cierra 2018 en 50 millones de euros, lo que implica un incremento del 76% en comparación con el año anterior.

Proyectos universitarios

Por otro lado, las ciudades universitarias siguen creciendo. Syllâbus, filial de Urbania International, e Invesco Real Estate han alcanzado un acuerdo para crear una de las mayores plataformas de inversión en residencia de estudiantes.

La inversión inicial será de 250 millones de euros y se integran de manera inmediata a la plataforma los cuatro proyectos que Syllâbus ya estaba desarrollando en España. Con estos proyectos, y otros seis que se incorporarán en los próximos meses, ambas compañías contarán con una cartera de 2.000 habitaciones.

En todo este contexto, se ha celebrado la primera asamblea general ordinaria de Asocimi, la asociación de SOCIMIs constituida el pasado mes de diciembre y que, actualmente cuenta con 26 asociados. Desde Asocimi, pretenden dar a conocer de forma transparente el sector y participar activamente en el desarrollo reglamentario de este tipo de sociedades. En esta primera asamblea, se aprobó la entrada de dos nuevos miembros, Albirana Properties y Silicius.

'Spain, ready to move in'

La Sareb ha lanzado una campaña de 1.400 viviendas en la costa española dirigida a compradores internacionales. Bajo el nombre de 'Spain, ready to move in', la entidad pretende vender 661 viviendas en la Región de Murcia, 409 en la Comunidad Valenciana, 171 en Cataluña, 115 en Andalucía, y otros 60 inmuebles repartidos entre Cantabria, Baleares y Canarias. Los activos tienen unos precios muy variados, entre los 34.000 y 715.000 euros. Los datos de compra de segunda residencias por parte de extranjeros, que en 2018 supusieron el 12,67% del total, avalan la necesidad de atender este mercado.