



“Las SOCIMIs aportan el 10% del PIB total”

Jesús González Nieto-Márquez es el director gerente de BME Growth, el mercado bursátil donde cotizan la mayoría de las SOCIMIs. En una entrevista con Metros², asegura que en los primeros nueve meses de este año las SOCIMIs cotizadas en la Bolsa española han repartido 792 millones de euros en dividendos.



Jesús González Nieto-Márquez, director gerente de BME Growth.

Está al frente de uno de los mercados bursátiles que más expectativas y negocio genera en el inmobiliario: el de las SOCIMIs. Jesús González Nieto-Márquez es, desde 2006, el vicepresidente y director gerente de BME Growth, un mercado orientado a empresas de reducida capitalización que buscan expandirse en el mercado. En él cotizan (al cierre de esta edición), 84 sociedades de inversión inmobiliaria, entre un total de 131 compañías. No es su única experiencia en mercados bursátiles. Desde 1998, es también director gerente de Latibex, el Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros. Ambos mercados están integrados en Bolsas y Mercados Españoles (BME). Licenciado en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales (ICADE E3, Universidad Pontificia de Comillas), ha desempeñado, entre otros, cargos el de director del Área de Liquidación y Compensación y director de Desarrollo de Mercado de la Bolsa de Madrid. Además, es miembro del Instituto Español de Analistas Financieros. También es profesor colaborador en el Instituto de Estudios Bursátiles (IEB), Centro de Estudios Garrigues, Instituto BME y otras entidades docentes. En una en-

tervista con Metros² hace balance del sector y apunta las perspectivas para un segmento de mercado que contribuye notablemente al PIB, tal y como él mismo relata: “Es un subsector que aporta alrededor del 15% del PIB del sector servicios y del 10% del PIB total con un valor añadido bruto cercano a los 32.000 millones de euros”.

Metros²: ¿Se cumplen 10 años de las SOCIMIs, ¿qué balance puede hacer de este segmento de mercado? ¿Cómo ha evolucionado? ¿Cuál fue la primera SOCIMI?

Jesús González Nieto-Márquez: El balance es muy positivo. La creación de la figura de las SOCIMIs hace ahora diez años permitió dinamizar el sector inmobiliario en una época delicada tras la crisis financiera. Una década después, el éxito es incuestionable, ya que gracias a las SOCIMIs se ha reordenado el peso y el valor de las actividades del sector inmobiliario. Es un subsector que aporta alrededor del 15% del PIB del sector servicios y del 10% del PIB total con un valor añadido bruto cercano a los 32.000 millones de euros. En los primeros nueve meses de este año las SOCIMIs cotizadas en la Bolsa española han repartido 792 millones de euros en divi-

dividendos, lo que demuestra su buen estado de salud. Es el principal aliciente de estos vehículos para los inversores. La primera SOCIMI en debutar en el mercado fue Entrecampas Cuatro.

“En total, en BME Growth hay 131 empresas negociadas, lo que da una idea del peso de las SOCIMIs en este mercado, donde cotizan 84 vehículos de este tipo.”

Metros²: En total hay 84 SOCIMIs cotizando, 4 en el mercado tradicional y 80 en BME Growth con una capitalización de 14.624 millones de euros. ¿Qué peso tienen actualmente las SOCIMIs en el BME Growth? ¿Qué posición ocupa este mercado dentro de los distintos segmentos que cotizan en BME Growth?

J. G. N-M.: En total, en BME Growth hay 131 empresas negociadas, lo que da una idea del peso de las SOCIMIs en este mercado, donde cotizan 84 vehículos de este tipo. En cuanto al resto de compañías presentes en BME Growth, dejando a un lado las SOCIMIs, el 64% se engloba en cuatro sectores: productos farmacéuticos y biotecnológicos, telecomunicaciones, energías renovables y software, ingeniería, electrónica y digitalización.

Metros²: ¿Qué perspectivas y expectativas tienen de crecimiento de las SOCIMIs?

J. G. N-M.: El sector mantiene unas perspectivas muy positivas. Como el resto de sectores, las SOCIMIs han sufrido durante la pandemia, debido al parón económico derivado de la crisis sanitaria, pero el sector está mostrando una gran resistencia y se está recuperando con vigor.

“Gracias a las SOCIMIs se ha reordenado el peso y el valor de las actividades del sector inmobiliario. Es un subsector que aporta alrededor del 15% del PIB del sector servicios y del 10% del PIB total.”

Metros²: ¿Cómo cree que acabará el año 2022 y cómo será 2023 para estas sociedades de inversión?

J. G. N-M.: Estará muy condicionado por la evolución de la economía, el cambio de rumbo en la política monetaria de los bancos centrales y la evolución de la inflación. Todo ello dependerá en gran medida de lo que ocurra en la guerra de Ucrania. Más allá de factores externos que añaden una gran incertidumbre a la economía en su conjunto, las SOCIMIs



tienen razones para encarar el próximo año con optimismo.

“Ya hay cuatro SOCIMIs en el mercado principal (Merlin Properties, Inmobiliaria Colonial, Lar España y Árima). De hecho, dos SOCIMIs presentes en BME Growth ya han anunciado públicamente que tienen esa intención.”

Metros²: El número es elevado, ¿cree que habrá un proceso de concentración de SOCIMIs?

J. G. N-M.: Entra dentro de lo razonable que se produzca un proceso de concentración. Es algo que expertos del sector llevan tiempo anticipando. En caso de que ocurra, el hecho de que estas compañías coticen en el mercado, ya sea en el mercado principal o en BME Growth, facilita este tipo de operaciones. Es una de las ventajas de ser una empresa cotizada.

Metros²: ¿Veremos el salto al mercado tradicional de alguna SOCIMI?

J. G. N-M.: Ya hay cuatro SOCIMIs en el mercado principal (Merlin Properties, Inmobiliaria Colonial, Lar España y Árima), por lo que siempre es posible que alguna otra sociedad de este tipo dé el salto. De hecho, dos SOCIMIs presentes en BME Growth ya han anunciado públicamente que tienen esa intención. En todo caso, también se debe tener en cuenta que la liquidez de las acciones de muchas de las SOCIMIs negociadas en BME Growth es modesta.

“En los primeros nueve meses de este año las SOCIMIs cotizadas en la Bolsa española han repartido 792 millones de euros en dividendos”

Metros²: ¿Cuáles son los principales retos que tienen por delante las SOCIMIs?

J. G. N-M.: Sin duda hay muchos factores que condicionarán la actividad de estas sociedades en los próximos meses. El Covid parece ya superado, pero se mantienen retos para el sector como la guerra de Ucrania, la elevada inflación, el aumento del teletrabajo, la evolución de los tipos de interés y el riesgo de una recesión en 2023.

Metros²: ¿Cuál es la posición de las SOCIMIs españolas respecto a sus homólogas europeas?

J. G. N-M.: En cuanto al mercado, BME es líder en este tipo de vehículos, con 84 SOCIMIs, aunque es cierto que la media del tama-



Jesús González Nieto-Márquez, director gerente de BME Growth.

ño de las SOCIMIs negociadas en el mercado español es inferior al de otros mercados.

Metros²: ¿Cuál es el perfil del inversor de las SOCIMIs?

J. G. N-M.: El espectro de inversiones en SOCIMIs es cada vez más amplio. Dado que permiten invertir en un sector con gran predicamento en España, como es el inmobiliario, con importes económicos mucho más reducidos de lo que cuesta comprar un piso o un local y con una mayor liquidez, estos vehículos resultan muy atractivos. Además, su compromiso de retribución al accionista es un gran aliciente en contextos como el actual. Así que

en las SOCIMIs invierten fondos de inversión, fondos de pensiones, inversores de alta renta y también, cada vez de forma más habitual inversores retail.

Metros²: ¿Qué próximas incorporaciones tienen previstas? ¿Con cuántas SOCIMIs acabará 2022?

J. G. N-M.: No podemos hacer previsiones sobre próximas incorporaciones al mercado, porque no podemos hablar de operaciones que no son públicas. En lo que va de año se han unido a BME Growth cuatro SOCIMIs.

Soledad García Garrido sgarciag@metros2.com

¿Qué es BME Growth?

► BME Growth es un mercado orientado a empresas de reducida capitalización que buscan expandirse, con una regulación a medida, diseñada específicamente para ellas y unos costes y procesos adaptados a sus características.

► BME Growth se define como el mercado para las PYMES de BME. La plataforma que permite a las pequeñas y medianas empresas en crecimiento acceder a los mercados de capitales. España se caracteriza por ser un país de pequeñas y medianas empresas, que desempeñan un papel fundamental en nuestra economía. De hecho, más del 99% de las empresas españolas son pymes que emplean al 80% de la fuerza laboral de nuestro país y representan el 65% del PIB español, afirma.

► BME Growth es un mercado dirigido a empresas de cualquier sector de actividad, aunque en la actualidad hay una mayor presencia de empresas de sectores tecnológicos, biotecnología y salud, ingeniería, de telecomunicaciones y renovables. Es muy importante también la representación del sector inmobiliario (SOCIMI). La procedencia es principalmente local, pero está abierto a todas las empresas con independencia del país de origen.