

# LOS REITS ESPAÑOLES COMO VEHÍCULO DEMOCRATIZADOR DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA: LAS SOCIMI

**Dr. JAUME ROIG HERNADNO**

Centro Específico de Investigación para la mejora e Innovación de las Empresas (CERPIE),  
Universidad Politécnica de Catalunya  
C/Antoni Gaudí, 64 A, 2º, 1ª, 43203, Reus, Spain.

**Dr. JUAN MANUEL SORIANO LLOBERA**

Departamento Organización de Empresas  
Universidad Politécnica de Catalunya  
EPSEB, Edificio P, Campus Sud, Planta 3a, Despacho 308, Av. Doctor Marañón 44-50, 08028  
Barcelona, España.

e-mail **autor de contacto:** [jaume.roig@alumni.esade.edu](mailto:jaume.roig@alumni.esade.edu), T: +34 605271173

## Resumen

La regulación de los REITs españoles denominados Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) acerca el sistema financiero e inmobiliario a la sociedad, especialmente a los pequeños inversores, al incrementar el número de personas que pueden beneficiarse de las ventajas que ofrecen las propiedades inmobiliarias como producto de inversión.

Teniendo en cuenta que las propiedades inmobiliarias corresponden a la principal solvencia de los hogares españoles y que a su vez son un activo de inversión escasamente eficiente tanto informacionalmente, por la escasez y difícil acceso de datos sobre transacciones, operacionalmente, por los altos costes de transacción que restringen el arbitraje en la formación de los precios, e irracionalmente, por ser la irracionalidad de los agentes más acentuada en el mercado inmobiliario, la incorporación de un vehículo que mejora la eficiencia de un mercado con presencia de pequeños inversores, resulta en una mejora de la democratización del sector financiero.

Ello es debido a que las SOCIMI permiten corregir parte de las ineficiencias mejorando aspectos como la transparencia, la liquidez, los costes de transacción o reducir la inversión mínima necesaria al admitir la adquisición de participaciones en los mercados financieros.

Los inversores deberán tener en cuenta que las SOCIMI mejoran el binomio rentabilidad – riesgo de una cartera al incrementar su diversificación por contar con correlaciones moderadas con otros activos de inversión. Así mismo, se sitúan en un punto intermedio entre la renta fija y a la renta variable, no obstante, el mercado percibe un riesgo superior al apreciarse otros riesgos no recogidos por la variable volatilidad.

*Palabras clave:* Real Estate Investment Trusts (REITs), Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), Democratización Financiera, Diversificación, Inversión de los Hogares Españoles.

*Área Temática:* Economía y Empresa. Economía Financiera y Monetaria.