

Registro de la Propuesta del Trabajo Fin de Grado (TFG)

NOMBRE DEL ALUMNO: **José Ignacio Martín Palla**

PROGRAMA: **E3**

GRUPO: **B**

FECHA: **25/10/2021**

Director Asignado: Cassinello Plaza, Natalia

Título provisional del TFG:

LA INVERSIÓN SOSTENIBLE EN EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL:
ANÁLISIS DE LAS SOCIMIS COTIZADAS EN EL MERCADO CONTINUO

ADJUNTAR PROPUESTA (máximo 2 páginas: objetivo, bibliografía, metodología e índice preliminares)

Firma del estudiante:

Fecha: 25/10/2021

Objetivos

El siguiente trabajo de investigación tiene como objetivo por una lado describir la situación actual de las SOCIMIS cotizadas en el marco del sector inmobiliario del mercado español en relación con su alineación a los criterios sostenibles en medioambiente, asuntos sociales y gobierno corporativo (ESG por sus siglas en inglés) estudiando la inclusión de activos certificados como sostenibles en sus carteras y sus compromisos en futuros proyectos para posteriormente, midiendo las principales ratios financieras, comprobar si aquellas con mejores resultados y valoración se encuentran a su vez más comprometidas con la sostenibilidad.

En el marco teórico del trabajo se acotarán los diferentes criterios, principios, directivas y certificaciones mayormente establecidos en el sector a la hora de catalogar una determinada inversión o activo como sostenible y se hará una breve introducción a los vehículos de inversión inmobiliaria del mercado nacional, las SOCIMIS.

Situándonos en el escenario económico actual, con un perfil del inversor más concienciado que nunca con aspectos como la sostenibilidad, el medioambiente y el carácter social a la hora de tomar decisiones se pretende valorar, empleando como objeto del estudio las SOCIMIS cotizadas en el mercado continuo, si existe relación entre las diferentes ratios de valoración y rentabilidad y la inclusión de activos considerados “sostenibles” en sus carteras, así como la adopción de políticas y compromisos con los citados principios a la hora de desarrollar sus proyectos.

Metodología

El procedimiento para desarrollar el análisis descrito de la manera más detallada incluye los siguientes pasos:

En primer lugar, se recopilará información acerca de los activos que componen el portfolio de las SOCIMIS objeto de estudio para posteriormente clasificar la información teniendo en cuenta el tipo de activo (residencial, comercial, oficinas, etc.), la categoría y niveles de las certificaciones de sostenibilidad asociados a los mismos y los compromisos de las entidades con los proyectos actuales y futuros. Para ello servirán como fuentes de obtención de datos las páginas web de cada una de las sociedades estudiadas, informes de consultoras inmobiliarias y las plataformas oficiales de las certificaciones que serán tenidas en cuenta para el análisis.

En una segunda instancia, se analizarán diferentes ratios financieros, de valoración y rentabilidad de las SOCIMIS, estudiando su evolución a lo largo del tiempo, con el objetivo de poder alcanzar una conclusión fundada acerca del posible impacto (positivo o negativo) que la inclusión de activos y compromisos alineados con los principios de sostenibilidad dentro de sus carteras pueda generar. Las bases de datos para la obtención de la información financiera serán la página web de la Bolsa de Madrid y el portal financiero empresarial SABI.

Bibliografía

Patronis Patronis, M. F. (2018). *Fondos éticos de Inversión Inmobiliaria* (Master's thesis, Universitat Politècnica de Catalunya).

García Carracedo, Á. J. (2021). Inversión en Real Estate comercial y residencial. Huella medioambiental y métricas para evaluar el impacto.

Cobo Sánchez, A. (2021). El valor inmobiliario de la sostenibilidad.

Caro Gallego, C., & Fernández Herrero, J. (2013). La sostenibilidad a examen: herramientas de certificación. In *Congreso Internacional de Construcción Sostenible y Soluciones Ecoeficientes (1º. 2013. Sevilla)*. Universidad de Sevilla, Departamento de Construcciones Arquitectónicas I.

García-Mochales Ruigómez, J. (2015). Atractivo financiero de la inversión inmobiliaria en España: las SOCIMIS como vehículo inversor.

Lozano Omarrementeria, C. (2021). Análisis bursátil de las SOCIMIS en España.

JLL. (2021). SOCIMIS. Un futuro sostenible. Informe España
https://www.bolsasymercados.es/esp/Estudios/Publicaciones/Documento/5471_SOCIMIS__Un_futuro_sostenible

BREEAM. El Certificado de Construcción Sostenible. (2021). BREEAM ES.
<https://breeam.es/>

C.D.D. (2021). Directorio Edificios LEED – SpainGBC
<http://www.spaingbc.org/web/edificios.php>

Índice provisional

1. Introducción

- Objetivos
- Metodología de la investigación

2. Conceptualización de la inversión sostenible inmobiliaria: criterios ESG

- Orígenes de la sostenibilidad y el compromiso inversor
 - Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU: objetivo “Net-zero Carbon” y sus implicaciones sobre los activos reales
 - Perspectivas y niveles de inversión para los próximos años
- Sostenibilidad y mercado inmobiliario
 - Criterios para la selección de activos: directiva NFRD, Reglamento de Taxonomía, certificaciones BREEA y LEED, catalogación EPRA
 - Perfil del inversor: evolución hacia un sistema tridimensional de rentabilidad-riesgo-impacto
 - Beneficios de los activos sostenibles para los consumidores

3. Vehículos de inversión inmobiliaria en España

- SOCIMIS (homólogo nacional de los REITS)
 - Nacimiento

- Conceptualización y características
 - Tipología: por sector y tipo de activo
 - Evolución del mercado español
 - Ventajas
 - Inversión sostenible y SOCIMIS, un compromiso de futuro
4. **Análisis empírico sobre la rentabilidad y criterios ESG de las SOCIMIS cotizadas en el mercado continuo español**
- Evolución del comportamiento y tendencias de los consumidores tras la pandemia del Covid-19
 - Parámetros y ratios para la medición del impacto: P/NAV, Cash-flow y dividendo para los accionistas
 - ¿Existe alguna relación entre la incorporación de activos sostenibles en la valoración y el *performance*?
5. **Conclusiones**