

LAS INMOBILIARIAS ESPAÑOLAS DAN EL SALTO A PORTUGAL

Los precios competitivos, la recuperación económica y su atractivo marco fiscal, están haciendo del país vecino un destino de inversión clave y prioritario para las promotoras, inmobiliarias y socimis españolas que quieren expandir su negocio fuera de las fronteras de nuestro país

ALBA BRUALLA

Portugal fue, junto a Estados Unidos, el destino predilecto de inversión por parte de las empresas españolas, según los datos de TTR, que identificó 35 operaciones en 2017 con un volumen de inversión de 1.015 millones de euros. La transacción más relevante no fue inmobiliaria, sin embargo, tanto promotoras como socimis han tomado nota de esta tendencia y muchas ya han arrancado su carrera para tomar posiciones sólidas en el país vecino, donde el sector inmobiliario ofrece interesantes oportunidades, tanto en el sector residencial como en el terciario.

Portugal cuenta actualmente con un mercado en expansión que ha experimentado un importante crecimiento en los dos últimos años. El país cerró el 2017 con un crecimiento del PIB del 2,8 por ciento y en 2018 se espera un incremento del entorno del 2,5 por ciento. "El sector inmobiliario en Portugal ha ido recuperándose en paralelo con la economía del país y conforme aumentaba la estabilidad institucional. Sólo en los tres últimos



Vista aérea de la ciudad de Lisboa (Portugal). ISTOCK

meses del año pasado, el mercado creció un 10 por ciento, cifras sólo superadas en Europa por Irlanda, donde el sector experimentó una subida del 12 por ciento. En España, por su parte, se registró un incremento del 7 por ciento", destaca Antonio Braz, director general de Gesvalt Portugal.

"Los precios competitivos, la recuperación económica y su atractivo marco fiscal están animando a muchas promotoras inmobiliarias a invertir en el país vecino", explica **Fernando Viguera**, director técnico del Instituto de Valoraciones (IV), que destaca el recorrido que tiene por delante este mercado. "Aunque los precios todavía se mantienen por debajo de otros países europeos, como Alemania, Reino Unido o España, la tendencia es al alza, lo que favorece la rentabilidad a corto plazo. Además, su marco fiscal contempla la exención de impuestos para pensionistas extranjeros que compren una vivienda en el país a través del programa visados de oro. Esto ha provocado un fuerte aumento en la demanda internacional, convirtiendo a Portugal en uno de los destinos más atractivos para la inversión foránea".

Conscientes de ello, las promotoras españolas han empezado a dar los primeros pasos en Portugal, siendo Vía Célere una de las primeras en instalarse y tomar posiciones. Así, el pasado septiembre la compañía anunció el lanzamiento de su primera promoción en el país luso, donde desarrollará este año 46.500 metros cuadrados de suelo residencial y comercial en la localidad de Oeiras, a 11 kilómetros del centro de Lisboa. La promoción aportará hasta 276 viviendas a la oferta residencial portuguesa.

"Es el momento adecuado para avanzar con el desarrollo de nuevos proyectos en Portugal. Por su crecimiento económico sostenido y la creciente confianza y capacidad de compra de sus consumidores, en un entorno de mayor acceso a la financiación y bajos tipos de interés, el mercado luso supone una oportunidad para la inversión inmobiliaria", señala Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Vía Célere. El suelo sobre el que se desarrollará el proyecto proviene de la cartera absorbida por Vía Célere tras su fusión con la promotora Dospuntos en el marco de la compra del fondo Várde. Además, la compañía, que se prepara este año para salir a bolsa, también se plantea desarrollar algunos suelos que ya tiene en Oporto.

Otra de las grandes, Neinor Homes también apuesta por ampliar su negocio fuera de nuestras fronteras a través de la entrada en Portugal, ya que por su proximidad, "sería como una nueva regional", explicó en su momento Juan Velayos, consejero delegado de la promotora. Actualmente, la compañía se encuentra en negociaciones para adquirir tres bolsas de suelo en Lisboa.

ACR dará el salto a Portugal este año

ACR se ha fijado el objetivo de dar el salto a Portugal este año con su negocio de promoción inmobiliaria. La firma se encuentra actualmente analizando operaciones de compra de suelo en el país vecino, en la que será la primera experiencia de la promotora fuera de las fronteras de España. "La entrada en Portugal va en línea con nuestra estrategia de crecimiento mediante la que estamos intentando aumentar la actividad de la compañía", explica David Botín, director de Promoción Inmobiliaria de ACR Grupo, que asegura que el país luso "es un mercado muy natural, con fácil acceso y un idioma similar". En este nuevo camino, la promotora irá de la mano de alguno de sus socios con los que ya tiene en marcha proyectos residenciales en España. "Nuestro objetivo es comprar un suelo para desarrollar una promoción de vivienda y no descartamos ir también de la mano de un socio luso, ya que damos mucha importancia al conocimiento del negocio local", detalla Botín. La inversión que tiene prevista la promotora en su primer año en Portugal es de hasta 10 millones de euros para la compra de suelo y "analizaremos operaciones que se muevan desde las 50 unidades hasta las 200 viviendas".



Esta es precisamente la ciudad portuguesa hacia la que miran con más interés los inversores inmobiliarios. "Lisboa sigue siendo el centro neurálgico de la actividad del sector inmobiliario portugués. La capital concentró entre julio y septiembre del año pasado casi el 34 por ciento de las ventas totales del país. Eso sí, la reactivación del mercado va llegando cada vez a más regiones del país, consolidándose nuevas zonas clave en el real estate portugués. Entre ellas, la región norte, con Oporto a la cabeza, que acaparó más del 30 por ciento de las operaciones, y la zona centro, con localidades como Sintra y Cascais, más del 18 por ciento", detalla **Vigueras**

"Los precios por metro cuadrado en Lisboa tienen un rango de 3.000 a 10.000 euros. El stock es escaso y hay necesidad de oferta para satisfacer la demanda cada vez más intensa por parte de compradores extranjeros en el segmento de lujo, además de una fuerte y creciente demanda local del segmento medio. Dada la escasez de producto terminado de obra nueva para el segmento *prime*, las ventas sobre plano se están acelerando, especialmente en zonas *prime*, donde se está llegando a valores cerca de 12.000 euros por metro cuadrado, en algunos casos aislados", concreta la consultora inmobiliaria Knight Frank, que dentro del mercado de Lisboa señala como principales polos inmobiliarios las zonas de "Intendente, Alfama, Chiado, Lapa, Prata, Alcantara, Graça, Oeiras, Benfica, Setubal, Saldanha, Estoril y Cascais".

Por su parte, JLL identifica las zonas de "Ribeirinha, Avenidas Novas y Graça como las áreas con un mayor potencial de crecimiento en los próximos años", mientras que Chiado, Avenida da Liberdade, Príncipe Real, Estoril/Cascais son actualmente las zonas más caras según la consultora.

Desde **IV** aseguran que el boom turístico que registra Portugal, en especial Lisboa, ha "disparado la inversión inmobiliaria en hoteles y alojamientos para estancias cortas, pero el negocio no se ha quedado ahí: edificios de oficinas y parques de viviendas también están en el punto de mira del capital extranjero". En este sentido, Gesvalt, que el pasado diciembre reforzó su presencia en Portugal haciendo una importante inversión para operar en este mercado con equipos propios, coincide en que el mercado hotelero tendrá un gran repunte este año, pero identifica también mucho interés en el mercado del retail y también en espacios de coworking que, con la rehabilitación de almacenes y fábricas situadas en las zonas costeras de Lisboa y Oporto, la oferta de este tipo de activos ha aumentado considerablemente. "Finalmente, el mercado de logística puede tener también un impulso decisivo si se confirma la entrada de Amazon en el país", explica Antonio Braz.



Edificio Central
Ofices de Lisboa,
que adquirió
Merlin en abril del
año pasado. E.C

60.460

**Son los metros
cuadrados de
oficinas que tiene
la socimi Merlin
en Portugal**

En estos segmentos terciarios, el inversor español que ha estado más activo, con diferencia, ha sido la socimi Merlin, que aterrizó en Lisboa en 2015 con la adquisición del edificio ubicado en la Avenida Dom João, en la zona del Parque das Nações (zona Expo), alquilado íntegramente a Novobase y a día de hoy cuenta ya con cinco edificios de oficinas que suman 60.460 metros cuadrados de superficie bruta alquilable. Además la sociedad cuenta con 5.500 metros cuadrados comerciales en Monumental y se encuentra inmersa en el desarrollo de un parque industrial donde va a construir unos unos 500.000 metros cuadrados de espacios logísticos, ubicado en el principal corredor logístico de Lisboa (Carretero-Azambuja). Su apuesta por el país vecino continúa y de hecho, la socimi que dirige Ismael Clemente ha puesto sus ojos en uno de los mayores centros comerciales de Portugal: Almada Forum. La firma ha puesto sobre la mesa de Blackstone, dueño del activo, una oferta interesante por este centro, valorado en 450 millones.