
Mercado

‘Bem vindo’ a Portugal: el ‘real estate’ español cruza la frontera atraído por sus rentabilidades y su amplia oferta en las capitales

El mercado inmobiliario portugués registró una inversión récord de 1.900 millones de euros en 2017, impulsado en un 80% por capital extranjero, que apostó sobremanera en el mercado residencial y el de oficinas. Socimis españolas como Merlin, gestoras como Azora, *family office* como MK Premium y promotoras como Vía Célere tienen planes de negocio en el país luso.

Jabier Izquierdo
2 may 2018 - 04:55



“Para nuestro negocio, Portugal es mejor que España”. Con esta contundencia resume Daniel Leiva, cofundador de la *family office* catalana MK Premium, a EjePrime la oportunidad que se le ha presentado al *real estate* español al otro lado de la

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/mercado/bem-vindo-a-portugal-el-real-estate-espanol-cruza-la-frontera-atraido-por-sus-rentabilidades-y-su-amplia-oferta-en-las>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

frontera. Con 1.900 millones de euros de inversión en 2017, el mejor registro de siempre del sector inmobiliario luso (según datos de la consultora JLL), el país vecino ofrece una amplia oferta de suelos y activos por explotar en mercados como el residencial y el de oficinas, lo que ha animado a muchas empresas españolas, tanto grandes como pequeñas, a aterrizar en la parte más al oeste de la Península Ibérica.

“En el siglo XV, Portugal descubrió el mundo, y ahora el mundo está descubriendo nuestras excepcionales cualidades”, afirma Pedro Lancastre, director general de JLL en el país luso. El ejecutivo destaca que, **sólo en 2017, inversores de hasta 48 nacionalidades diferentes realizaron inversiones en el territorio**, que prácticamente divide su mercado en dos ciudades: Lisboa y Oporto.

Uno de los aspectos que más está animando al *real estate* español a cruzar la frontera es la “gran cantidad” de edificios para reformar que hay disponibles en las zonas *prime* de Lisboa y Oporto. “Aunque pueda sorprender, la oferta de edificios algo deteriorados y para desarrollar es mucho mayor que en Madrid y Barcelona”, apunta Leiva. **A pesar de ser ciudades que en conjunto no alcanzan los 800.000 habitantes, “son una plaza virgen” para el sector inmobiliario**, según el directivo de MK Premium. Su patrimonial **aterrizó en Portugal este año con un plan de inversión para el presente ejercicio de veinte millones** de euros en el país, tal y como adelantó EjePrime.

“Ahora que estamos viendo en primera persona el mercado, estamos comprobando que para, por ejemplo, la compra de edificios verticales, Portugal es mejor que nuestro país”, explica Leiva, quien vaticina que **“puede que para 2019 facturemos más allí que en España”**.

Lisboa y Oporto, con 800.000 habitantes, cuentan una oferta de edificios para rehabilitar muy superior a Madrid y Barcelona

Las previsiones del empresario van acorde con las que maneja Paula Sequeira, directora de inversión de Savills Aguirre Newman en Portugal, quien explica que, en la comparativa, España está hoy en día “caro”. “Es un mercado que ya ha alcanzado la madurez en términos de rentabilidad; en cambio, **Portugal sigue ofreciendo rendimientos mayores y más interesantes que España**”, analiza la ejecutiva. Además, otro factor a favor del país luso es “la seguridad y la estabilidad política” existente.

Aunque hay variación según el sector, **“el diferencial de *yields* entre los dos países está en un promedio general de entre el 1% y el 1,5%”**, detalla Sequeira.

“Portugal hoy es el 2014 de España”

“Hace cinco años, en Avenida Liberdade (en Lisboa) había incluso edificios enormes abandonados... Ahora ya se han ido rehabilitando, pero en zonas *prime* cercanas, sigue habiendo una oferta muy interesante para este segmento”, asegura Leiva.

Este es, sin duda, uno de los puntos fuertes del atractivo luso para el inversor inmobiliario, que cuenta en pleno centro, en lo que se podría equiparar como la Gran Vía de la capital portuguesa, con una “gran oferta de activos potenciales de ser comprados”.

El amplio *stock* y las oportunidades que se le presentan al *player* inmobiliario cuando pasea por Lisboa y Oporto “me recuerdan a la España de 2014”, asevera Leiva. “En 2021 ya será otra cosa, pero hoy por hoy es un mercado muy interesante”, apostilla.

En este sentido, además de para su patrimonial, el empresario piensa también en “promotoras, cadenas hoteleras y de turismo que quieran transformar edificios”. Porque, entre otros aspectos, **“hay muchas facilidades para conseguir las licencias”**, apunta el directivo.



Echando una vista a los datos, los hoteles incrementaron un 7,4% el número de pernoctaciones en 2017, según Savills Aguirre Newman, mientras que en el ámbito

residencial, hay incentivos fiscales para la compra de vivienda (Golden Visa, ARI, etc.), además de que el “coste de las viviendas es más bajo en comparación con otras capitales europeas”, destaca Sequeira.

Gracias a estas condiciones, Leiva asegura que **en el negocio promotor se pueden alcanzar rentabilidades de “entre el 15% y el 20%, y del 4% y 5% en patrimonial”**. Por ciudades, en Oporto, “es más fácil comprar y más difícil vender”, lo contrario de lo que sucede en Lisboa, según el empresario catalán, que ve a Oporto “un año por detrás” de la capital portuguesa.

Otro de los mercados que se está beneficiando de las buenas condiciones que ofrece actualmente Portugal es el sector oficinas. “Es un país atractivo para la instalación de *coworkings* por la ubicación, la zona horaria, el coste de los recursos y los alquileres, que son más bajos que los de otras capitales”, asegura Sequeira. **El informe local de JLL cifra en 166.800 metros cuadrados contratados en 2017, lo que supuso un crecimiento interanual del 14%.**

En este segmento, una empresa española realizó la cuarta operación más relevante del sector en el último año. Se trata del despacho de abogados **Uria Menéndez, que alquiló 5.260 metros en el distrito financiero (CBD) de Lisboa, en plena Plaza Marquês de Pombal.**

Nuevos *players* españoles

En los últimos meses, han entrado en Portugal varios *players* españoles: desde la patrimonial de Matutes y Rafa Nadal a la socimi Entrecampos Cuatro, pasando por la principal *proptech* de *crowdfunding* inmobiliario, Housers. Además, la promotora Vía Célere comenzó recientemente el proyecto de dos suelos en Lisboa y Oporto heredados de la fusión con Dospuntos, y el rey del *real estate* nacional, Merlin Properties, adquirió en la capital hace tan sólo dos semanas el edificio Torre Zen por 33 millones de euros. En enero, la socimi compró a Blackstone el centro comercial Almada Forum por 450 millones de euros.

Merlin, Housers, Vía Célere o la patrimonial de Matutes y Rafa Nadal tienen activos o proyectos iniciados en la vecina Portugal

En este sentido, Leiva espera más competencia durante este año, si bien destaca que, **más que españoles, hay “mucho inversor brasileño o francés”**. Los datos de JLL así lo

corroboran, al menos en la parte que concierne al país sudamericano. El 57% de los inversores en el mercado residencial portugués son extranjeros, y de ellos el 25% son brasileños. Por detrás, y por orden, aparecería Sudáfrica, Reino Unido y Turquía. El capital español aún no se sitúa en el *top5* de la inversión internacional en el país vecino.

Sin embargo, tanto Sequeira como Leiva confían en que al menos a corto plazo el mercado luso siga su proceso de maduración, con subidas de rentas y compresión de *yields*, lo que **incentivará la llegada de, sobre todo, socimis** “**debido a la liquidez disponible para la inversión y el nivel de rentabilidad que Portugal todavía ofrece**”, apostilla la directora de inversiones de Savills Aguirre Newman.