

Las socimis españolas apuntan hacia Portugal como nuevo foco de inversión

Se espera que en 2024 coticen en el país 25 vehículos valorados en 7.000 millones

Alba Brualla MADRID.

Portugal se ha subido este año a la ola de las Socimis, que en el país vecino han sido bautizadas como sociedades de inversión y gestión inmobiliaria (SIGI). La creación de este nuevo vehículo que cuenta con ciertas ventajas fiscales ha llamado la atención de algunos inversores españoles. Así lo asegura Orson Alcocer, socio responsable de Derecho Inmobiliario de DLA Piper, que apunta que al menos cinco firmas se han acercado para ver las posibilidades que les ofrece esta nueva figura de inversión lusa.

Merlin Properties, la mayor socimi española, ya ha anunciado oficialmente que quiere cotizar en Portugal antes de que termine el año y para ello está estudiando la fórmula SIGI. Si bien, según Alcocer, no sería la única socimi española que está analizando esta posibilidad, "existe un interés real entre distintas firmas españolas por posicionarse en el nuevo mercado de inmobiliarias cotizadas que se va a formar en Portugal".

Actualmente en España existen más de 70 socimis con una capita-



Cartel de la Bolsa de Valores de Lisboa. REUTERS

lización total de más de 23.000 millones de euros. En Portugal, "las SIGI podrían alcanzar un tercio de ese volumen de mercado, lo cual podría equivaler a la creación en los próximos 5 años de alrededor de 25 sociedades con un valor bursátil de alrededor de 7.000 millones de euros", según se apunta en un informe comparativo entre socimis y SIGI elaborado por Prime Yield y DLA Piper.

Según Alcocer, "incluso considerando las peculiaridades y dinámi-

cas específicas de cada mercado, poder invertir a través de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria en los dos países puede atraer una nueva ola de inversiones panibéricas; es decir, atraer a inversores con estrategias integradas que consideren a la demarcación en su conjunto".

Nelson Rêgo, *managing director* de Prime Yield y responsable de desarrollo de negocio de Gloval en el área de servicios de valoración y consultoría inmobiliaria para fon-

dos de inversión, destaca que, "las políticas de inversión de los grandes fondos y socimis en España se deciden en Madrid y cuando se empiezan a acabar las oportunidades en el país miran hacia Portugal". "Eso es lo que está pasando ahora mismo", apunta el directivo, que señala que el mercado en el país vecino "va normalmente uno o dos años por detrás de España" y ahora mismo "se encuentra en un muy buen momento, ya que ha arrancado con fuerza el desarrollo de pro-

yectos residenciales, así como el de oficinas, que ahora mismo es la mayor oportunidad de inversión en el país, por la alta demanda que existe en el mercado de ocupación de este tipo de activos de nueva construcción".

Según explica Rêgo, en Portugal "se manejan unas *yields* un poco superiores a las de España al tratarse de un país con mayor riesgo".

En el caso concreto de las oficinas, "se espera que las rentas de los edificios nuevos van a situarse con un valor por metro cuadrado superior a los valores más altos registrados antes de la crisis". Concretamente, la renta máxima de oficinas en

Al menos cinco firmas analizan lanzarse al mercado luso mediante la estructura de SIGI

Lisboa antes de la crisis se situó cerca de los 26 euros por metro cuadrado y "ahora se espera que los nuevos desarrollos en las zonas *prime* de CBD (*central business district*) consigan superar esa cifra alcanzando los 30 euros por metro cuadrado en el corto plazo, en unos dos años y medio", apunta Rêgo.

El año pasado en Lisboa la ocupación de oficinas cerró en 210.000 metros cuadrados y actualmente el volumen en desarrollo alcanza los 220.000 metros cuadrados.