

## La promoción inmobiliaria en Portugal y APPII

Henrique de Polignac de Barros

Presidente

APPII - Asociación Portuguesa de los Promotores e Inversores Inmobiliarios



**H**ace 25 años que APPII ha traído a Portugal el concepto del promotor inmobiliario, tal como hoy lo conocemos, inspirado en el concepto francés del *"prometeur immobilier"* y del concepto inglés del *"developer"*, así dando nombre en nuestro país a este importante y decisor miembro de la "gran familia del inmobiliario".

Desde ahí, el concepto y la actividad de la promoción inmobiliaria han cambiado con el tiempo y sus responsables siempre han sabido adaptarse. Asimismo, lo hizo esta Asociación, que en los años 1996-1997 y como resultado de la reforma que se operaba en Portugal en el régimen de los fondos de inversión inmobiliaria, se pasaba a designar de APPII-Asociación Portuguesa de los Promotores e Inversores Inmobiliarios, nombre que aún hoy se mantiene. De hecho, si en los años 90 la idea sería la entrada para miembros de la asociación de las más importantes estructuras de entonces (los fondos inmobiliarios), la idea hoy pasa más por atraer a todos los grandes inversores nacionales y incluso extranjeros, sean institucionales, con la forma de fondos, corporativos o otros. De hecho y en los últimos años, Portugal se ha mostrado como un destino preferencial para los inversores de todo el mundo y siendo APPII su asociación por naturaleza, ha sido natural la entrada de todos estos en la asociación, incluyendo algunos de los líderes de inversión del mundo, que están trabajando en Portugal con nuestro apoyo.

Ya así se ve la evolución que la actividad de promoción inmobiliaria tuvo durante estos 25 años, pudiendo decirse que la figura del promotor inmobiliario se mezcla cada vez más con la del inversor (el APPII tiene la suerte de representar a ambos). Decimos esto porque el promotor, que se diferencia por tener a su cargo la coordinación del proyecto, toma la mayoría de las veces

aún el papel de inversor. Por otro lado y teniendo en cuenta que la mayoría de la inversión en nuestro país es actualmente hecha por extranjeros, este promotor/inversor es muchas veces un *player* internacional. Por lo tanto, podemos decir que el promotor inmobiliario que tenemos hoy en Portugal es un verdadero inversor, sea nacional y aún a menudo extranjero, con la particularidad de que tiene a su cargo la importante tarea de coordinar de su propio proyecto.

El promotor inmobiliario portugués también es un importante *player* de la renovación urbana en nuestro país. Nuestros asociados son los *"constructores de ciudades"*, porque son ellos que deciden, con sus proyectos, el futuro de nuestros centros urbanos. La rehabilitación es una nueva realidad que todos, promotores y la asociación, hemos planteado como una verdadera "ventana de oportunidad". Rehabilitación y alquiler, (donde se incluye el suceso del *short and mid term rent*) son actualmente una de las más potentes dinámicas de nuestro sector, que los promotores han sabido reconocer, pudiendo la asociación contar en su base asociativa con muchas compañías líderes en este tipo innovador del mercado inmobiliario.

Más recientemente y como resultado del momento positivo que estamos viviendo en el mercado portugués, se ha desarrollado una nueva especie de promotor inmobiliario, que sigue teniendo un enorme peso y que más cabe en el concepto de prestador de servicios o consultor al inversor, que en el concepto puro de promotor inmobiliario. Son las empresas que hacen los *"3 management"*; es decir, el *"acquisition management"*, el *"project management"* y el *"asset management"*. O sea, asesoran los inversores, dándoles su *know-how*, ya que la mayoría de las veces estos son extranjeros y no tienen el conocimiento suficiente de nuestro mercado inmobiliario. Por lo tanto, les ayudan con la compra de la propiedad (a ve-

Podemos decir que la figura del promotor inmobiliario ha cambiado mucho en estos 25 años, lo que sucedió siempre en paralelo con su asociación, que también ha sabido mostrarse consciente de estas nuevas dinámicas, no ignorando lo que es nuevo solo por ser diferente e innovador

ces incluso poniendo algún *equity* propio, demostrando que creen en el proyecto), a continuación hacen el servicio de *project management* de la construcción o rehabilitación y al final hacen la comercialización o gestión de los activos resultantes, proporcionando al inversor el rendimiento deseado, sea inmediato (con la venta del activo) o extendido en el tiempo (con distribución continua de las rentas o de las *yields*). APPII, en su constante búsqueda para reinventarse y adaptarse a los ciclos de un mercado cada vez más dinámico, abrió las puertas a este nuevo tipo de agentes de la promoción e inversión inmobiliaria, contando hoy con las más importantes empresas también de este tipo de negocio inmobiliario en Portugal.

Por último, podíamos dejar de no señalar que el promotor inmobiliario moderno es un empresario muy preocupado con las cuestiones ambientales y con el desarrollo sostenible de sus proyectos, desde un punto de vista de la eficiencia energética, del uso eficiente de los recursos y del uso de las nuevas tecnologías. El promotor inmobiliario nunca ha sido, pero hoy es cada vez menos el "hombre del hormigón", asumiendo mas la figura de empresarios totalmente preocupados por el medio ambiente y, lo más importante, con el "medio ambiente de las personas", ya que son estas quienes vivirán, trabajarán o disfrutarán de sus proyectos.



Así, podemos decir que la figura del promotor inmobiliario ha cambiado mucho en estos 25 años, lo que sucedió siempre en paralelo con su asociación, que también ha sabido mostrarse consciente de estas nuevas dinámicas, no ignorando lo que es nuevo solo por ser diferente e innovador. APPII tuvo el arrojo de mantener sus puertas abiertas a estos nuevos protagonistas y que hacen, sin duda, todos parte del sector de la promoción e inversión inmobiliaria que tenemos en Portugal. [ ( ) ]