



Creating New Opportunities

סקירה כללית

מדוע פורטוגל, ולמה דווקא עכשיו?

YRE | **YOUROPA.**
Real Estate

📍 28 Ha`arba`a St, Tel Aviv, 331317, Israel
📍 Avenida dos Aliados, 202 a 206, 4000-065 Porto

✉ info@youropa-re.co.il
🌐 www.youropa-re.co.il

☎ *5596
☎ 03-610-9251



רקע

פורטוגל, השוכנת לאורך האוקיינוס האטלנטי, מונה כ-10.3 מיליון תושבים ונחשבת לאחת המדינות השלוות והבטוחות בעולם. פורטוגל מצטיינת באיכות חיים גבוהה במיוחד בשילוב עם עלויות מחיה נמוכות ועם תירות גואה של כ-26 מיליון תיירים בשנה.

פורטוגל מככבת בראש רשימת יעדי ההשקעות הנחשקים בעולם. לפי תחזית ענקית הנדל"ן העולמית Knight Frank לשנת 2023, פורטוגל נבחרה כאחת משש המדינות המובילות בעולם להשקעות זרות.

לאור העובדה כי הביקוש לנדל"ן גואה והיצע הנדל"ן נמוך משמעותית מהביקוש, רושמת פורטוגל בשנים האחרונות מגמת עלייה עקבית במחירי הנדל"ן, הצפויה להמשיך גם בשנים הבאות.

למרות הביקוש, מחירי הנדל"ן נותרו תחרותיים בהשוואה למדינות ולערים אחרות באירופה ועם פוטנציאל צמיחה אדי, באופן ההופך את פורטוגל לאחת האופציות האטרקטיביות בעולם כיום עבור משקיעים המחפשים נכסים במחיר סביר עם פוטנציאל עליית ערך גבוה.

מוקד תיירותי מבוקש

עם זינוק של מאות אחוזים בתיירות בשנים האחרונות



פורטוגל נבחרה ל"יעד התיירות הטוב ביותר באירופה" בטקס פרסי הנסיעות העולמי לשנת 2022 (בפעם ה-5 ב-6 השנים האחרונות).



פורטוגל מושכת אליה כ-26 מיליון תיירים מדי שנה.



ממשלת פורטוגל השיקה את יוזמת 'טוריסמו דה פורטוגל' שמטרתה להקים ולפתח כ-250 סטארט-אפים בתחום התיירות.



ב-8 החודשים הראשונים של 2022 הכניסה פורטוגל סך של כ-18.6 מיליארד אירו מתחום התיירות - עלייה של כ-125% ביחס לשנה החולפת.



מוקד השקעות בין-לאומי



מגזין Forbes היוקרתי הכתיר את פורטוגל כמדינה המבטיחה ביותר להשקעות נדל"ן בשנת 2023.

מגזין הנדל"ן Berkshire & Hathaway מבית וורן באפט הגדיר את האזור ההיסטורי של פורטו כאחד מיעדי ההשקעה המבטיחים ביותר לשנים הקרובות.

פורטוגל מדורגת רביעית במדד Global Peace Index ממדד המדינות הבטוחות בעולם בשנת 2021

פורטוגל מהווה אבן שואבת לענקיות הטכנולוגיה העולמיות ומארחת מזה חמש שנים רצופות את ה-Web Summit ועידת הטכנולוגיה השנתית המובילה בעולם.

מחירי הנדל"ן בפורטוגל עלו ביותר מ-60% בממוצע משנת 2018 ועד היום ועדיין מחירי הנדל"ן זולים משמעותית באזורי הביקוש בערים הגדולות לעומת ערים אחרות באירופה.

תחזיות שוק צופות עליית ערך משמעותית של עשרות אחוזים במחירי הנדל"ן והשכירות בפורטוגל בשנים הקרובות.



ברבעון הראשון של 2023, שדות התעופה בפורטוגל קיבלו 13 מיליון נוסעים, עלייה של 15% לעומת התקופה שקדמה לקורונה

"שיעור התפוסה הגבוה ביותר שנרשם בפורטוגל השנה [...] מספרי התפוסה של בתי המלון בפורטוגל תואמים את הממוצע העולמי, המגיע לשיא של 65% עד 7 באפריל" - RoomRacon

JLL מעריכה שזו תהיה השנה הטובה ביותר אי פעם בעסקאות מכירה, עם צפי למכירת 168 אלף יחידות דיווה, בהיקף מכירות של 30-31 מיליארד אירו.



מה הופך את ההשקעה בפורטוגל לאטרקטיבית?



השקעה ברכישה של דירה בפרויקטים בלעדיים נבחרים, בתנאים מיוחדים ובמחירי פריסיל



דירה חדשה באזורי הביקוש החמים ביותר במטרופולין ליסבון ופורטו - מהערים היפות באירופה - ובאזורים המתפתחים בסובב להן



אפשרות לעד 75% מימון מבנק מקומי (בכפוף לתנאי ולאישור הבנק)



עליית מחירים משמעותית לאורך השנים האחרונות ותחזית להמשך עליות בשנים הבאות



ניהול ותחזוקת הנכס על ידי חברת ניהול מובילה



השקעה בפרויקטים חדשים בלבד - קל לממן, קל להשכיר, קל למכור



החל מ-60,000 אירו הון עצמי בלבד והשאר במימון בנק מקומי



אחת המדינות הצומחות באיחוד האירופי

שיעור צמיחה מרשים

ב-2022 רשמה פורטוגל את שיעור הצמיחה השני בגובהו באיחוד האירופי. הצמיחה אף צפויה להמשיך בשנים הקרובות, כאשר תחזית Bank de Portugal מצביעה על צמיחה של 1.8% לשנה בין 2023 ל-2025.

תמ"ג צומח

התמ"ג במדינה צמח בשנה האחרונה מ-6.5% ל-6.8% והגיע ל-210 מיליארד אירו, כאשר השקעות הון מהוות יותר מ-19% מהתמ"ג מאז 2020.

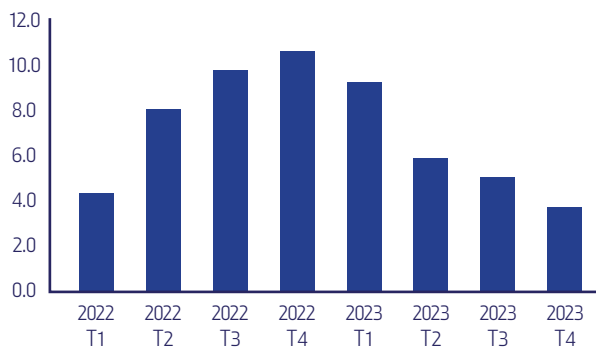
מרכז משיכה לחברות בינלאומיות

בשנת 2022, 47 חברות בינלאומיות חדשות החלו להשקיע בפורטוגל (לעומת 41 חברות ב-2021). אותן חברות, הכניסו 2.5 מיליארד אירו לקופת המדינה, באמצעות פתיחת 230 מרכזים מקומיים, כאשר 37 מתוכם הם מרכזי מחקר ופיתוח, שהוסיפו למשק 72,000 משרות.



אינפלציה פוחתת

אחוז האינפלציה במדינה נותר נמוך יחסית, ואף פחת מ-9.9% ברבעון השלישי של 2022 ל-9.6% ברבעון הרביעי של 2022.



שיעורי אבטלה נמוכים

פורטוגל, נהנית משיעור אבטלה של 5.8% - שפל היסטורי הנמוך מהמוצע בגוש האירו. בשנת 2022 נרשם השיעור הנמוך ביותר בהיסטוריה של המדינה מבחינת הנרשמים לאבטלה, באופן המעיד על שוק עבודה יציב במיוחד.

יצוא גואה

ענף היצוא במדינה, נמצא במגמת עלייה וצמח ב-15 השנים האחרונות ב-45.1%. לפי Bank de Portugal, בשנת 2022 הגיע ענף הייצוא ל-50% מהתמ"ג, עם הכנסות של 15-20 מיליארד אירו. בשנת 2023 צפוי ענף הייצוא לעלות ב-4.3% נוספים.



תחזית לשנת 2023



תחזית Bank de Portugal מצביעה על צמיחה של 1.8% לשנה בין 2023 ל-2025.

הרגולטור הבנקאי חוזה צמיחה של 1.5% בתמ"ג ושיעור אינפלציה של 5.8% ב-2023. גם ענף היצוא צפוי לעלות ב-4.3% השנה.

בתחום הנדל"ן, על פי תחזית דו"ח העושר לשנת 2023 של מחלקת המחקר והאנליזה של ענקית הנדל"ן העולמית, Knight Frank נבחרה פורטוגל כאחת מששת המדינות המובילות להשקעות נדל"ן זרות.

מוקד משיכה לישראלים

1 כ-100,000 ישראלים קיבלו או בדרך לקבל אזרחות פורטוגלית, כאשר אלפים מהם נוסעים מידי חודש לפורטוגל לקבלת האזרחות.

2 הזדמנויות השקעה אטרקטיביות הקורצות למשקיעים מכל העולם וגם מישראל, כמו מימון של עד 75% מערך הנכס על ידי בנק מקומי גם לאזרחים זרים ובתנאים אטרקטיביים, תשואה גבוהה ופוטנציאל לעליית ערך גבוהה.

3 מוקד משמעותי של רילוקיישנים ונוודות דיגיטלית הן מישראל והן מהעולם.

4 רמת חיים מערב אירופית בעלות מחייה נמוכה במיוחד.

5 מדינה בטוחה ומתקדמת הנהנת ממזג אוויר שמשי ונוח לאורך רוב ימות השנה.



יעד ההשקעות המוביל בעולם

- ✓ פורטוגל מככבת באופן תדיר כאחד מיעדי ההשקעות המובילים בעולם.
- ✓ מחירי נדל"ן זולים משמעותית באיזורי הביקוש בערים הגדולות לעומת ערים אחרות באירופה.
- ✓ הון עצמי נמוך החל מ-80 אלף אירו (תלוי בסוג הנכס להשקעה).
- ✓ מימון בנקאי של עד 75% מערך הנכס בתנאים אטרקטיביים מבנק מקומי (גם לאזרחים זרים).
- ✓ תשואה שנתית על ההון העצמי - כ-8%-12%.
- ✓ היצע נדל"ני נמוך משמעותית לעומת הביקוש - מגמה שצפויה להמשיך גם בשנים הקרובות.
- ✓ צפי לעליית ערך משמעותית של עשרות אחוזים במחירי הנדל"ן והשכירות בפורטוגל בשנים הקרובות.
- ✓ מדינה בצמיחה אדירה, אבטלה נמוכה, תיירות גואה והגירה איכותית מאירופה וארה"ב.
- ✓ מערכת בריאות מתקדמת, מוסדות השכלה מובילים, תחבורה מפותחת.

תהליך ההשקעה עם יורופה נדל"ן

יורופה נדל"ן מקבוצת יורופה (www.youropa-group.com) היא החברה הגדולה והמובילה בישראל להשקעות נדל"ן בפורטוגל עם נסיון של ליווי מוצלח של מאות משקיעים בפורטוגל.



מעטפת משפטית ע"י משרדי עורכי הדין המובילים בפורטוגל לחתימת הסכם המכר.



מאגר נכסי פרימיום בלעדיים להשקעה, חדשים מקבלן, בפריים לוקיישן בערים המרכזיות.



יורופה נדל"ן מציעה מעטפת VIP מלאה להשקעה לאורך כל תהליך הרכישה החל מבחירת הנכס המתאים ביותר לרכישה ע"פ צרכי והעדפות הלקוח הנכס ועד מסירתו הסופית ללקוח וניהולו השוטף.



חיבור לחברות הניהול, ריהוט ואבזור מובילות לטובת ניהול הנכס לאחר קבלתו.



ליווי בתהליך המימון מול הבנקים המקומיים למימון בתנאים האופטימליים האפשריים.



ליווי מלא וצמוד, תוך עדכון שוטף של שירות הלקוחות לאורך כל תהליך הבנייה עד למסירת הנכס.

alios



YRE | **YOUROPA.**
Real Estate

📍 28 Ha`arba`a St, Tel Aviv, 331317, Israel
📍 Avenida dos Aliados, 202 a 206, 4000-065 Porto

✉ info@youropa-re.co.il
🌐 www.youropa-re.co.il

☎ *5596
☎ 03-610-9251

