

# MARKET UPDATE PORTO

**NOVEMBRO 2019**

## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

As perspetivas para a Área Metropolitana do Porto (“AMP”) apontam para uma evolução positiva da economia, ainda que com algum abrandamento. A Oxford Economics estima um crescimento do PIB para a região de 1,5% em 2019, seguido de 1,1% em 2020. A melhoria do rendimento disponível das famílias continuará a impulsionar o consumo privado, contudo de forma mais moderada, com um crescimento médio anual respetivo de 1,9% e 1,6% entre 2019 e 2020. A taxa de desemprego deverá manter a tendência de correção, esperando-se que atinja os 7,3% em 2020.

A economia da AMP revela uma mudança estrutural na última década, verificando-se um crescimento acentuado nos sectores de maior capital intensivo. Entre 2009 e 2019, as Atividades Científicas e Técnicas e as Administrativas registaram respetivamente um aumento de 44% e 31% no seu contributo para o total do Valor Acrescentado Bruto (“VAB”) da AMP. O incremento do turismo na região contribuiu para um maior peso no VAB dos sectores de Retalho e de Hotelaria & Restauração, os quais aumentaram respetivamente em 24% e 20% na última década.

## A EVOLUÇÃO POSITIVA DA ECONOMIA DA AMP TEM CONTRIBUÍDO PARA A ATRAÇÃO DE INVESTIMENTO, O QUAL SE REFLETE NAS ALTERAÇÕES ESTRUTURAIS DA DISTRIBUIÇÃO DO VAB POR SETOR



### **AMP** 2019 / 2020

**PIB**  
1,5% / 1,1%

**RENDIMENTO DISPONÍVEL  
DAS FAMÍLIAS**  
2,5% / 1,3%

**CONSUMO PRIVADO**  
1,7% / 1,5%

**TAXA DE  
DESEMPREGO**  
7,6% / 7,3%



### **VAB** 2019 VS 2020

**ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS**  
44%

**ATIVIDADES CIENTÍFICAS  
E TÉCNICAS**  
31%

**RETALHO**  
24%

**HOTELARIA  
E RESTAURAÇÃO**  
20%

# ESCRITÓRIOS

A oferta total de escritórios no Grande Porto situa-se atualmente acima dos 1,54 milhões de m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (“ABL”), distribuídos por mais de 500 projetos. A cidade do Porto conta com a maioria da oferta, acima de 825 mil m<sup>2</sup> de escritórios em mais de 260 edifícios.

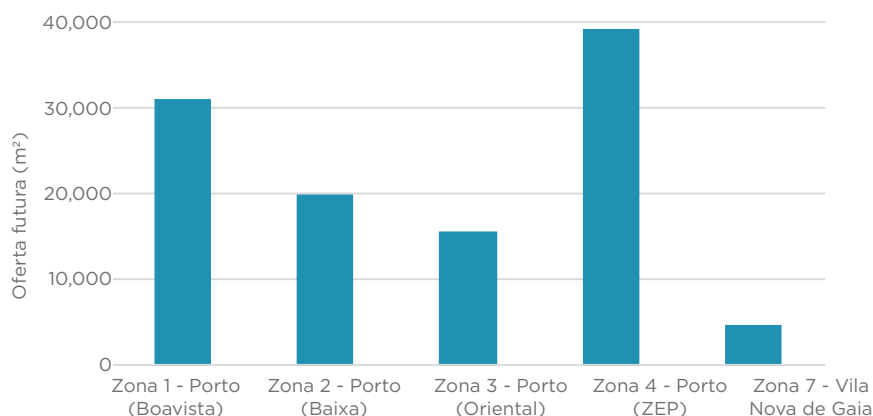
Estima-se que entre 2015 e 2017 o volume médio de procura se tenha situado entre os 35.000 e os 45.000 m<sup>2</sup>, tendo-se registado em 2018 um valor recorde, com mais de 80.000 m<sup>2</sup> transacionados. Para tal contribuíram dois pré-arrendamentos em edifícios concluídos já em 2019, nomeadamente o BNP Paribas no Urbo Business Center e a Farfetch no Boavista Office Center. Este dinamismo da procura no Grande Porto reflete uma mudança estrutural do mercado, ainda assim abaixo das expectativas. Entre janeiro e setembro de 2019 o volume de espaços transacionados atingiu apenas os 26.000 m<sup>2</sup>, uma evolução explicada em grande medida pela escassez de oferta de espaços de qualidade.



**ELEVADA PROCURA LATENTE DEVERÁ SER COLMATADA COM OFERTA FUTURA PREVISTA ATÉ 2022, NUM TOTAL ACIMA DE 110.000 M<sup>2</sup>, DOS QUAIS 72% ESTÃO JÁ EM CONSTRUÇÃO**

Antecipa-se que a elevada procura latente no mercado venha a ser satisfeita pela oferta futura projetada para os próximos anos. Até 2022 está prevista a conclusão de 9 projetos<sup>1</sup> com uma área total acima de 110.000 m<sup>2</sup>, da qual 72% está atualmente em construção. Entre estes, destaque para o Porto Office Park, do Grupo Violas Ferreira, com 31.500 m<sup>2</sup>; o Porto Business Plaza<sup>2</sup> da SDCi com 15.500 m<sup>2</sup> de expansão; e o Palácio dos Correios da GFH com 16.800 m<sup>2</sup>, que será integralmente ocupado pela Critical TechWorks, uma parceria da portuguesa Critical Software com a BMW. As rendas prime na cidade do Porto são praticadas na Boavista, considerada o CBD do Grande Porto, e mantiveram-se estáveis ao longo dos últimos 12 meses nos 18 €/m<sup>2</sup>/mês. Face à escassez de oferta, as rendas médias nesta mesma zona aumentaram no último trimestre para os 15 €/m<sup>2</sup>/mês.

## OFERTA FUTURA POR ZONA



**OFERTA ESCRITÓRIOS GRANDE PORTO  
1,54 MILHÕES M<sup>2</sup>**



**PROCURA ATÉ 3º T 2019  
26 MIL M<sup>2</sup>**



**OFERTA FUTURA  
110 MIL M<sup>2</sup>**



**RENDA PRIME  
18 € / M<sup>2</sup> / MÊS**

<sup>1</sup> Projetos atualmente em fase avançada de desenvolvimento.  
<sup>2</sup> Projeto de reconversão do antigo Oporto Center, cujos 15.500 m<sup>2</sup> de novos escritórios acrescem aos 12.000 m<sup>2</sup> já ocupados pela Natixis.

# RETALHO

## CONTRARIANDO A TENDÊNCIA DE ANOS ANTERIORES, OS OPERADORES MÚLTIPLOS TÊM SIDO OS MAIS ATIVOS EM 2019, REPRESENTANDO ATÉ SETEMBRO 40% DO NÚMERO DE OPERAÇÕES

A AMP conta com o segundo maior volume de oferta de conjuntos comerciais em Portugal, com mais de 30 projetos e cerca de 830.000 m<sup>2</sup> de ABL. Este valor representa 22% da área total nacional, somente ultrapassada pela Área Metropolitana de Lisboa com 35%. O concelho de Vila Nova de Gaia tem a maior concentração de oferta da região, 220.000 m<sup>2</sup> de ABL, sendo o formato de centros comerciais o mais representativo, com 87%. Por outro lado, o comércio de rua na cidade do Porto goza de uma enorme dinâmica, contando atualmente com 1.300 unidades em cerca de 229.000 m<sup>2</sup> de área de venda.

Quanto à procura de retalho, desde 2015 foram registados pela Cushman & Wakefield perto de 630 negócios na AMP, dos quais 140 entre janeiro e setembro de 2019. Ao longo deste ano, a procura foi maioritariamente em comércio de rua, com 80 aberturas, sendo contudo de destacar a atividade nos conjuntos comerciais, cujo peso aumentou para os 34%, por via de recentes projetos de expansão e/ou renovação. Em 2019, o setor de restauração continua a dominar o número de transações, com 57% das aberturas. Os operadores múltiplos, contrariando a tendência dos anos anteriores, foram os mais ativos, representando 40% dos negócios fechados, acima dos operadores independentes, com 36%.

Após um crescimento favorável nos últimos anos, as rendas prime de mercado encontram-se estabilizadas, nomeadamente nos 75€/m<sup>2</sup>/mês na Rua de Santa Catarina, 45€/m<sup>2</sup>/mês nos Clérigos e 40€/m<sup>2</sup>/mês no eixo das Flores/Mouzinho da Silveira. A Avenida dos Aliados começa a posicionar-se como o destino de luxo do Porto, com novas aberturas programadas para o final de 2019 e um valor de renda médio de 55€/m<sup>2</sup>/mês.



**OPERAÇÕES**  
**140**



**OPERAÇÕES**  
**COMÉRCIO DE RUA**  
**57%**



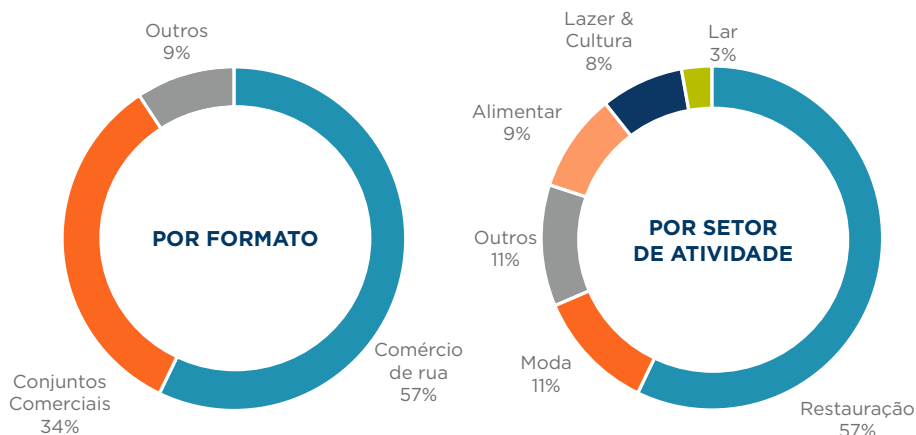
**OPERAÇÕES**  
**RESTAURAÇÃO**  
**57%**



**RENDA PRIME**  
**75€/M<sup>2</sup>**  
**/MÊS**



## PROCURA DE RETALHO



# INDUSTRIAL

O mercado de Industrial & Logística do Grande Porto conta com uma oferta superior à da Grande Lisboa, atualmente estimada em 13 milhões de m<sup>2</sup>. A localização prime encontra-se no Eixo Maia / Via Norte, representando 13% da oferta total. Dado o maior dinamismo do Porto de Leixões e beneficiando da proximidade ao aeroporto, o Eixo Matosinhos / Vila do Conde tem ganho destaque nos últimos anos, tendo um peso de 15% na oferta total.

A procura do setor logístico da AMP tem demonstrado algum dinamismo nos últimos anos, com a concretização de ocupações de grande dimensão, entre as quais a abertura do Centro Logístico de Alfena da Jerónimo Martins com 70.000 m<sup>2</sup>, e a expansão de 11.000 m<sup>2</sup> pela Parfois das suas instalações logísticas em Vila Nova de Gaia para um total de 45.000 m<sup>2</sup>, ambas em 2017. Em 2019, o destaque vai para a conclusão do Bloco Logístico da Póvoa de Varzim da Mercadona com 24.000 m<sup>2</sup>. Ainda no segmento alimentar, iniciou este ano a construção do novo entreposto do Lidl no Parque Industrial de Santo Tirso, o qual irá contar com 48.000 m<sup>2</sup>.

O setor industrial tem igualmente atraído grandes investidores, entre os quais se encontra a fabricante de estruturas Stelia Aerospace, do grupo Airbus, que recentemente anunciou que irá instalar na Zona Industrial da Ermida (Santo Tirso) uma unidade com 72.000 m<sup>2</sup>, e cuja conclusão está prevista para 2021. A região da AMP irá também contar com o primeiro parque industrial e logístico do país, o VGP Park Santa Maria da Feira, promovido pela VGP e que irá contar com mais de 30.000 m<sup>2</sup> adequados aos serviços de logística, armazenagem, atividade comercial e indústria ligeira. Considerando a oferta existente, os valores de arrendamento prime<sup>3</sup> no Eixo Maia/Via Norte continuam a subir, situando-se atualmente nos 3,85 €/m<sup>2</sup>/mês.

## A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO TEM VINDO A ATRAIR GRANDES OCUPANTES, UMA TENDÊNCIA QUE SE DEVERÁ MANTER FACE AOS PROJETOS RECENTEMENTE ANUNCIADOS PARA A REGIÃO

### PROJETOS FUTUROS



48.000 M<sup>2</sup>

**ENTREPOSTO DO LIDL**



72.000 M<sup>2</sup>

**UNIDADE DE MONTAGEM DA STELIA AEROSPACE (AIRBUS)**



3,85€/M<sup>2</sup>  
/MÊS

**RENDA PRIME**



<sup>3</sup> Para espaços logísticos com uma área média de 10.000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Estimativa baseada em dados preliminares.



# INVESTIMENTO

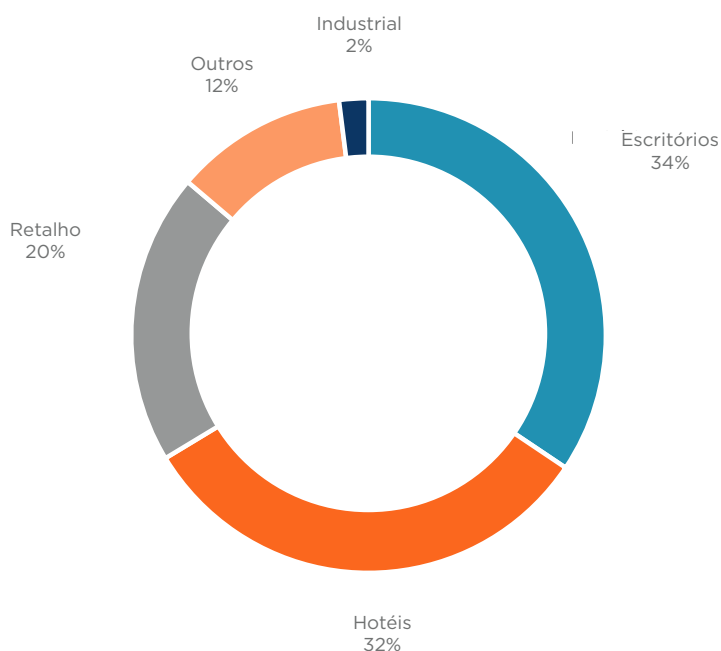
O investimento imobiliário institucional na AMP encontra-se ainda numa fase de consolidação, com escassez de oferta de produto de investimento estruturado. Por essa razão, e apesar do aumento da procura, a atividade não é ainda equivalente à sentida no mercado de ocupação. Desde 2015 foram somente transacionados €571 milhões em imobiliário comercial, dos quais €151 milhões entre janeiro e setembro de 2019. No entanto, o aumento gradual do peso do capital estrangeiro, que no ano corrente atingiu os 74%, demonstra o aumento da atratividade da região.

O concelho do Porto é o mais representativo, com um peso médio de 53% do volume transacionado na AMP entre 2015 e 2019, o qual aumenta para 89% restringindo a análise a 2019. Em termos de distribuição por setor, verificou-se uma inversão da tendência passada, dominada pelo retalho, com os mercados de escritórios e hotelaria a serem os mais transacionados entre janeiro e setembro de 2019, atraindo respetivamente 34% e 32% do capital investido. O setor de escritórios registou o maior negócio do ano na região, a venda do edifício Burgo por parte da Dos Puntos Asset Management à Vårde Partners por um valor superior a €40 milhões. Por seu lado, o setor hoteleiro foi o mais ativo, com um total de €48 milhões em 4 transações. Finalmente, de realçar o segmento de residências de estudantes, incluído em “outros”, cuja procura tem vindo a aumentar a nível nacional, a qual no Porto se concretizou através da aquisição pela Xior de uma residência de estudantes, que irá ser operada pela Odalys, por €18 milhões.

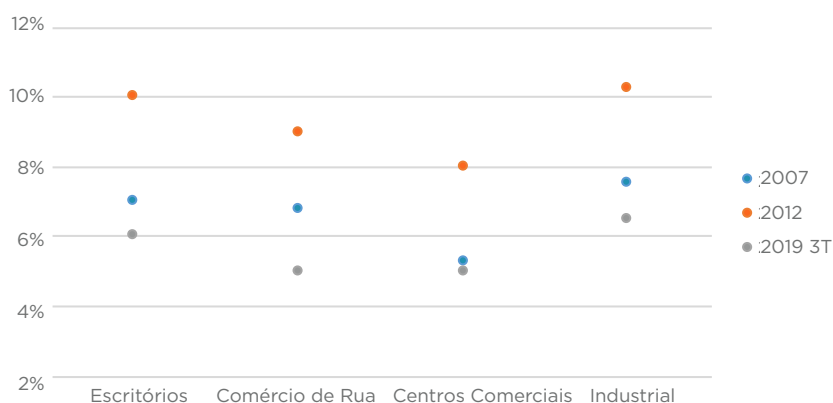
As yields prime mantiveram-se estáveis, nomeadamente nos 5,00% em comércio de rua e centros comerciais e 6,00% nos escritórios, sendo a exceção o setor industrial, cujo valor comprimiu face a 2018 para os 6,50%.

## O AUMENTO GRADUAL DO PESO DO CAPITAL ESTRANGEIRO NO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO, QUE NO ANO CORRENTE ATINGIU OS 74%, DEMONSTRA O AUMENTO DA ATRATIVIDADE DA REGIÃO

### INVESTIMENTO POR SETOR



### PRIME YIELDS 3º TRIMESTRE 2019



# CONTACTOS

## HEAD OF PORTUGAL

Eric van Leuven  
eric.vanleuven@cushwake.com

## HEAD OF PORTO

Duarte Rodrigues  
duarte.rodrigues@cushwake.com

## HEAD OF RESEARCH & CONSULTORIA

Andreia Almeida  
andreia.almeida@cushwake.com

## RETALHO

Sílvia Morais  
silvia.morais@cushwake.pt

## REABILITAÇÃO URBANA

Óscar Sá  
oscar.sa@cushwake.pt

## ESCRITÓRIOS

Duarte Corrêa d'Oliveira  
duarte.oliveira@cushwake.pt

**Para mais informações, ou para obter mais cópias adicionais deste estudo, por favor contacte:**

### MARKETING

#### Filipa Mota Carmo

filipa.carmo@cushwake.pt  
Tel.: +351 213 224 757

A Cushman & Wakefield é uma consultora líder global em serviços imobiliários. Os 51.000 colaboradores em mais de 70 países prestam serviços local e globalmente criando valor significativo a ocupantes e investidores em todo o mundo.

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário. Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.

© 2019 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.  
Cushman & Wakefield  
Av. da Liberdade, 131- 5º 1250-140 Lisboa  
Av. Da Boavista, 1837- 8º 4100-133 Porto  
www.cushmanwakefield.pt