



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

# **MARKETBEAT** PORTUGAL

**PRIMAVERA 2020**



# INTRODUÇÃO

Em 2019, o mercado imobiliário nacional manteve a excelente performance do ano anterior, com o mercado ocupacional a revelar uma procura ativa e limitada pela escassez de oferta de produto qualidade, e o mercado de investimento a registar um novo máximo histórico de **€3.175 milhões**.

**A evolução do mercado ao longo de 2020 será certamente influenciada pela pandemia da doença COVID-19, e cujo real impacto no médio a longo prazo é ainda incerto.** Desta forma, importa ressaltar que as tendências de mercado, incluindo perspectivas para este ano, foram preparadas previamente à propagação exponencial do vírus pelo mundo, pelo que estão sujeitas a grandes oscilações.

# ÍNDICE

---

**06**

ECONOMIA

**34**

HOTELARIA

**10**

ESCRITÓRIOS

**42**

RESIDENCIAL

**20**

RETALHO

**54**

REABILITAÇÃO  
URBANA

**28**

INDUSTRIAL  
& LOGÍSTICA

**64**

INVESTIMENTO

# ECONOMIA

A economia portuguesa registou uma evolução positiva em 2019, embora com algum abrandamento em relação aos últimos 5 anos, com o crescimento do PIB a fixar-se nos 1,9% segundo a Oxford Economics.

O consumo privado, potenciado pela estabilidade no mercado de trabalho, e o investimento, impulsionado principalmente pelo setor da construção, foram os principais motores da economia, revelando crescimentos na ordem dos 2,2% e 6,4%, respetivamente.

O crescimento das exportações reduziu para 2,6%, resultado da diminuição dos níveis de confiança perante um contexto de incerteza comercial, principalmente após a assinatura do acordo do Brexit. Paralelamente, as importações registaram um crescimento de 5,3%, em linha com o ano passado, e provocando um impacto negativo no PIB.

A taxa de inflação permaneceu em níveis baixos, com um aumento de apenas 0,4% em 2019, mas deverá progressivamente aproximar-se do objetivo dos 2% pretendido pelo Banco Central Europeu.

## INDICADORES ECONÓMICOS 2019



**PIB**  
2,2%



**INVESTIMENTO**  
6,4%



**INFLAÇÃO**  
0,4%



**CONSUMO PRIVADO**  
2,3%



**EXPORTAÇÕES**  
3,7%



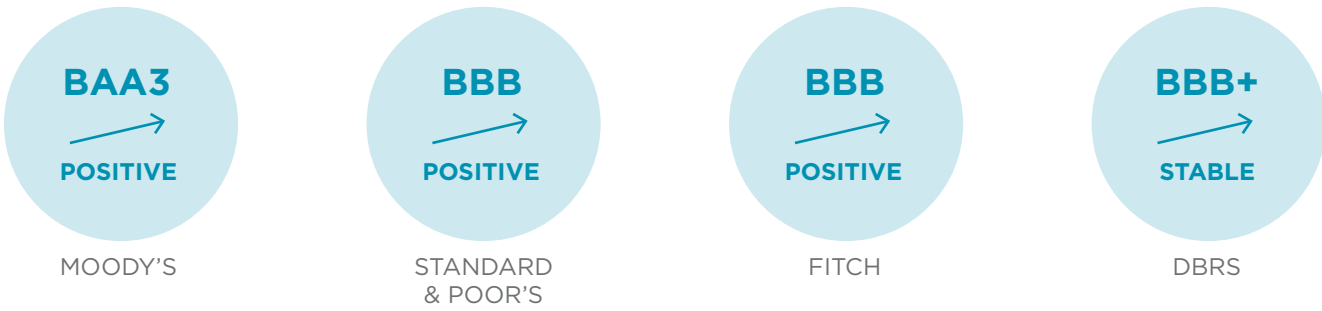
**TAXA DE DESEMPREGO**  
6,5%

Fonte: Oxford Economics (08/04/2020)



## RATING DA DÍVIDA PÚBLICA 2019

Não obstante os riscos inerentes aos níveis de endividamento público e de crédito mal parado no setor bancário, o reconhecimento da evolução positiva da economia nos últimos anos contribuiu para a melhoria da credibilidade de Portugal, com as agências de crédito a reverem em alta o rating da dívida portuguesa em 2019.



## PREVISÕES ECONÓMICAS 2020/2021

As estimativas da Oxford Economics para os próximos anos procuram enquadrar o impacto do novo coronavírus na economia nacional, refletindo uma quebra abrupta do PIB, em consequência do abrandamento da atividade económica, particularmente após a declaração do estado de emergência nacional, a qual será compensada por uma rápida recuperação em 2021. Neste enquadramento, o PIB deverá registar um decréscimo de 5,8% em 2020, seguido de uma recuperação na ordem dos 3,6% em 2021. Estes indicadores são amplamente influenciados por uma quebra nas exportações, que incluem a atividade turística, no consumo privado e no investimento, e que terão respetivamente decréscimos de 8,2%, 7,2% e 5,7% em 2020.



**PIB**  
-5,8% / 3,6%



**INVESTIMENTO**  
-5,7% / 5,7%



**INFLAÇÃO**  
-0,2% / 0,8%



**CONSUMO PRIVADO**  
-7,2% / 5,2%



**EXPORTAÇÕES**  
-8,2% / 7,0%



**TAXA DE DESEMPREGO**  
8,9% / 7,7%

# ESCRITÓRIOS

## GRANDE LISBOA

Em 2019 o mercado de escritórios da Grande Lisboa continuou a registar uma elevada atividade, tendo sido arrendados 194.000 m<sup>2</sup> de escritórios, refletindo uma quebra de 6% face ao ano anterior, em que foi atingido o segundo máximo histórico à data com 206.000 m<sup>2</sup>. **Com um total de 175 operações, a área média transacionada retratou o aumento da procura por parte dos grandes ocupantes, tendo atingido os 1.100 m<sup>2</sup>, o valor mais elevado desde que há registo.**



**194.000 M<sup>2</sup>**  
PROCURA



**1.100 M<sup>2</sup>**  
ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



**4,0%**  
TAXA DE DESOCUPAÇÃO



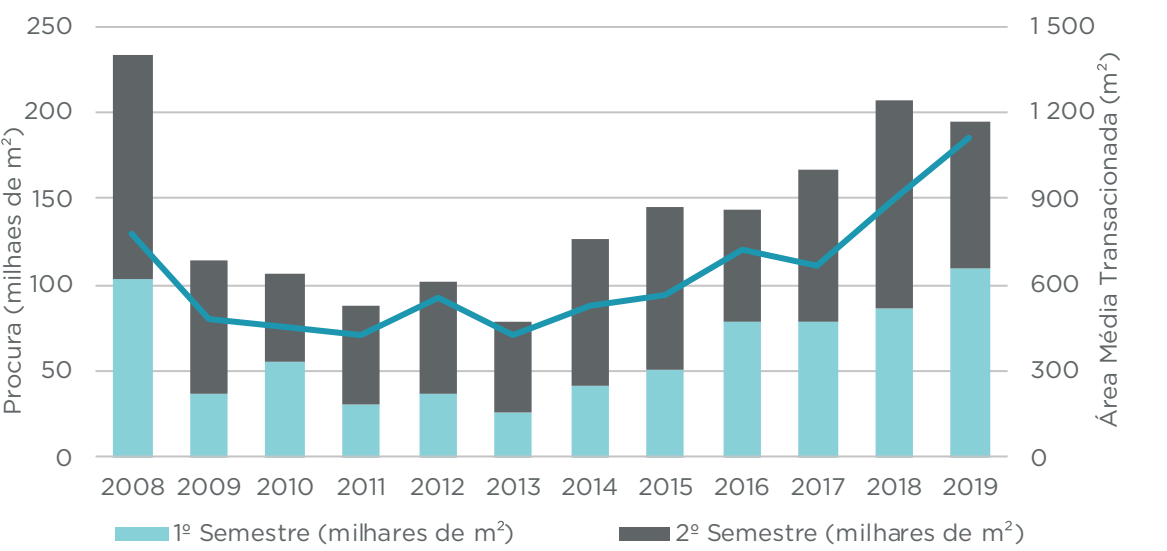
**38.800 M<sup>2</sup>**  
ÁREA INAUGURADA



**176.400 M<sup>2</sup>**  
ÁREA EM CONSTRUÇÃO

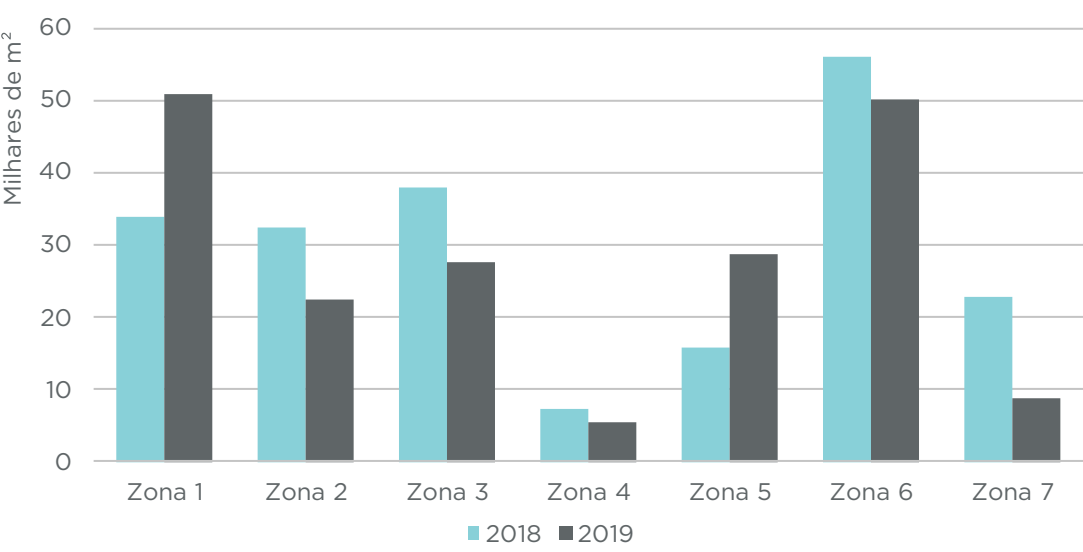
Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

PROCURA POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

PROCURA POR ZONA



Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

O Prime CBD (zona 1), com a ocupação integral dos 20.000 m² do novo FPM 41 pela KPMG e PLMJ, e o Corredor Oeste (zona 6), que recebeu 47% da procura total (40.300 m²) das empresas do setor de TMT's & Utilities, concentraram o maior volume de procura, sendo cada uma responsável por 26% da área transacionada na Grande Lisboa. **Seguiu-se o Parque das Nações (zona 5) com 15%, onde ocorreu o maior negócio de ocupação do ano, a aquisição pela Ageas de 17.400 m² para a sua futura sede.** A GoldenHub encabeçou a lista dos ocupantes mais ativos, tendo aumentado em 6.000 m² a sua oferta de centros de escritórios, entre os quais se inclui a totalidade do edifício Castilho 52 no Prime CBD (zona 1).

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

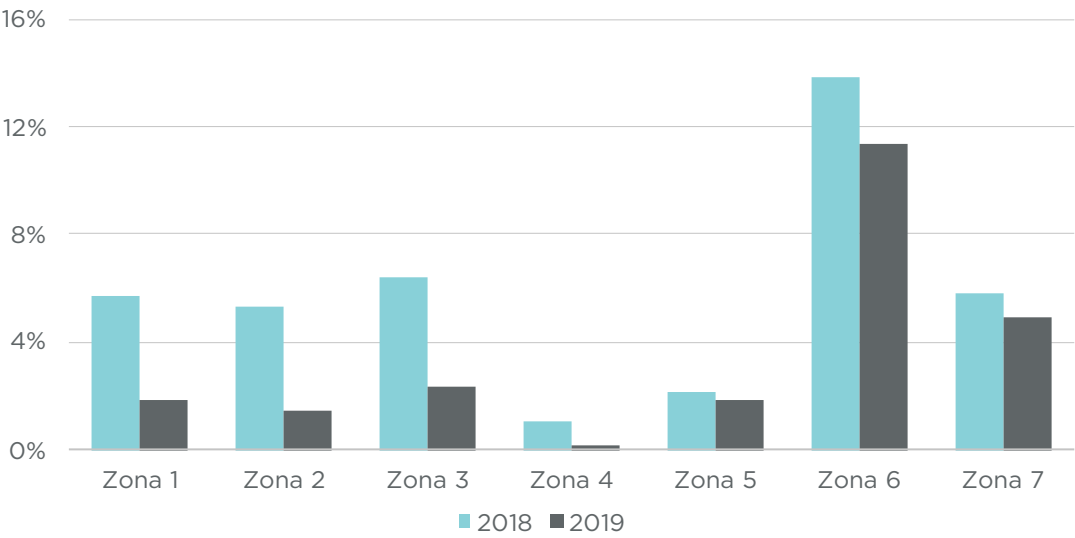
| OCUPANTE                           | EDIFÍCIO    | ZONA | ÁREA (M²) |
|------------------------------------|-------------|------|-----------|
| Ageas                              | Sede Ageas  | 5    | 17 400    |
| KPMG                               | FPM 41      | 1    | 9 950     |
| Cuatrecasas                        | Liberty     | 1    | 7 680     |
| PLMJ                               | FPM 41      | 1    | 6 950     |
| Confidencial                       | Monsanto    | 6    | 8 310     |
| CMS                                | Castilho 50 | 1    | 6 210     |
| Teleperformance Portugal           | Open        | 3    | 5 470     |
| Liberty Seguros                    | Adamastor   | 5    | 4 260     |
| Conectys                           | EUA 43      | 7    | 4 250     |
| Sociedade Portuguesa do Ar Líquido | Arquiparque | 6    | 4 190     |

Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

A escassez de oferta de espaços de qualidade e o crescimento da procura continuam a impactar a taxa de desocupação, que atingiu no ano passado o mínimo histórico de 4,0%. Antecipa-se que a contínua entrada de novos projetos no mercado irá reverter esta evolução, embora de forma gradual, dado o ainda elevado peso dos pré-arrendamentos. De facto, em 2019 foram concluídos 6 edifícios com um total de 38.800 m², dos quais 87% se encontravam já com ocupação assegurada.

Até ao final de 2022 perspetiva-se que 239.200 m² de novos projetos entrem no mercado, dos quais 176.400 m² já iniciaram construção e são na sua maioria especulativos. Com 35.100 m², a terceira torre das Torres Colombo nas Novas Zonas de Escritórios (zona 3) é o maior edifício previsto para os próximos anos, sendo ainda de destacar o Parque das Nações (zona 5), onde se encontram em desenvolvimento três projetos que no total irão trazer mais 61.800 m² ao mercado.

TAXA DE DESOCUPAÇÃO POR ZONA



Fonte: Cushman & Wakefield

EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

| EMPREENDIMENTO            | ZONA | PROMOTOR             | ÁREA (M2) |
|---------------------------|------|----------------------|-----------|
| Fontes Pereira de Melo 41 | 1    | ECS                  | 20 000    |
| Castilho 50               | 1    | Finangeste           | 5 100     |
| Defensores de Chaves 4    | 2    | Proprietário privado | 4 600     |
| Castilho 52               | 1    | AM Alpha             | 3 500     |
| Duque d’Ávila 79          | 2    | n/a                  | 2 000     |
| Castilho 213              | 1    | Diversos             | 1 400     |
| Cais do Tojo              | 4    | Qantara Capital      | 1 300     |
| Batista Russo             | 5    | Decathlon            | 1 000     |

Fonte: Cushman & Wakefield

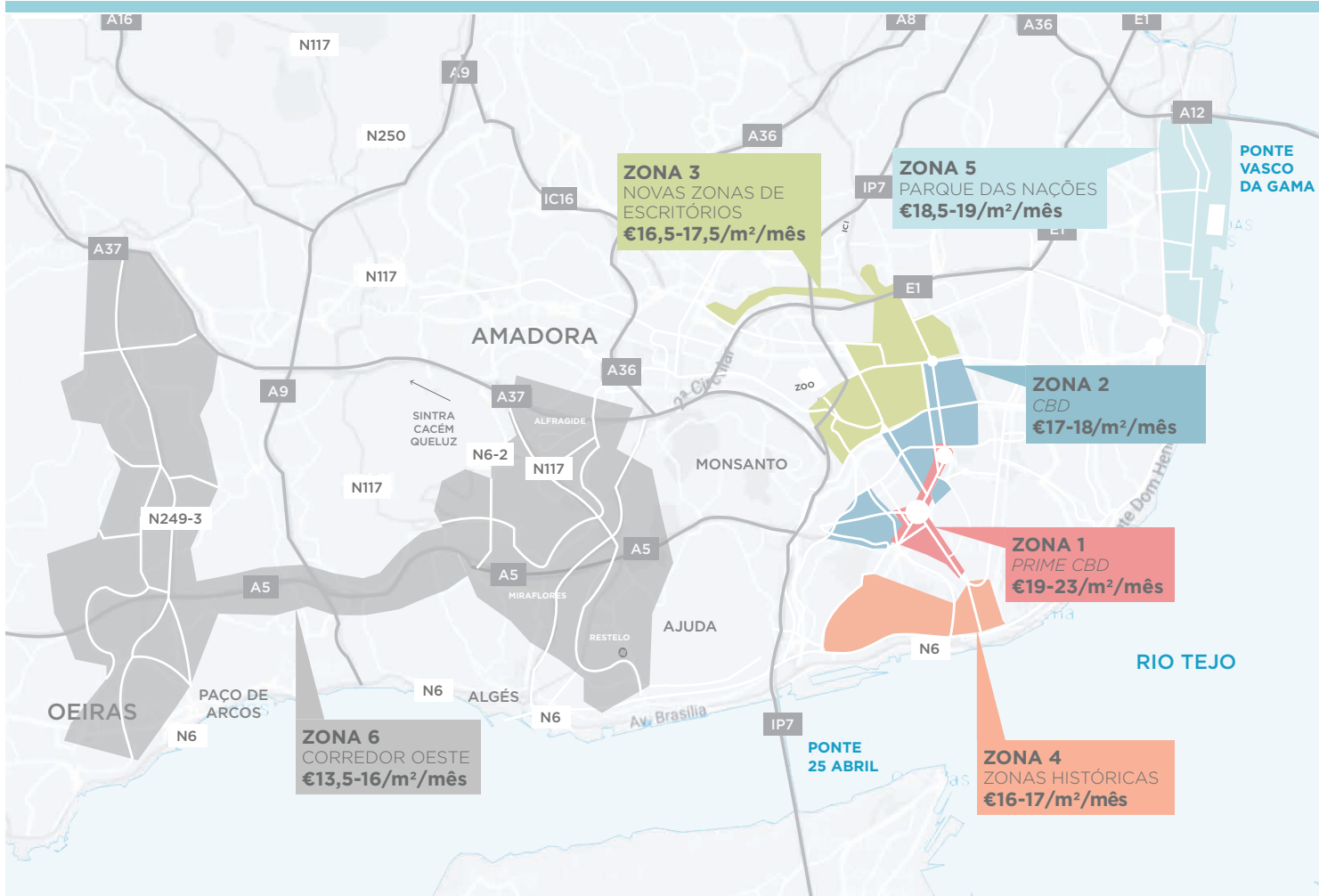
Os valores de arrendamento evoluíram em linha com a elevada atividade do mercado ocupacional, com uma subida transversal a todas a zonas. O Prime CBD (zona 1) e Corredor Oeste (zona 6) registaram o maior crescimento da rendas prime, 10% cada, situando-se respetivamente nos €23/m²/mês e €16/m²/mês.

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

| EMPREENDIMENTO                                        | ZONA | TIPO DE CONSTRUÇÃO | PROMOTOR             | CONCLUSÃO PREVISTA | ÁREA (M²) |
|-------------------------------------------------------|------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------|
| Torres Colombo - Torre 3                              | 3    | Nova               | Sonae / CBRE GI      | 2022               | 35 100    |
| Edifício Lumnia                                       | 5    | Nova               | Avenue               | 2022               | 29 700    |
| Edifício Monumental                                   | 1    | Reabilitação       | Merlin               | 2021               | 19 000    |
| Sede Ageas                                            | 5    | Nova               | Elegant Office       | 2021               | 17 400    |
| Smart Park- Edifício 1                                | 6    | Nova               | Telhabel             | 2022               | 15 000    |
| K- Tower                                              | 5    | Nova               | Krestlis             | 2022               | 14 800    |
| Hub Creativo do Beato                                 | 7    | Nova               | CML / Startup Lisboa | 2020               | 11 000    |
| Alagoa Office & Retail Center - Edifícios E2, E3 e E4 | 6    | Reabilitação       | PV County            | 2020               | 9 400     |
| Edifício Eurolex                                      | 1    | Reabilitação       | Pontegadea           | 2020               | 5 200     |

Fonte: Cushman & Wakefield

GRANDE LISBOA - RENDAS MÉDIAS E PRIME



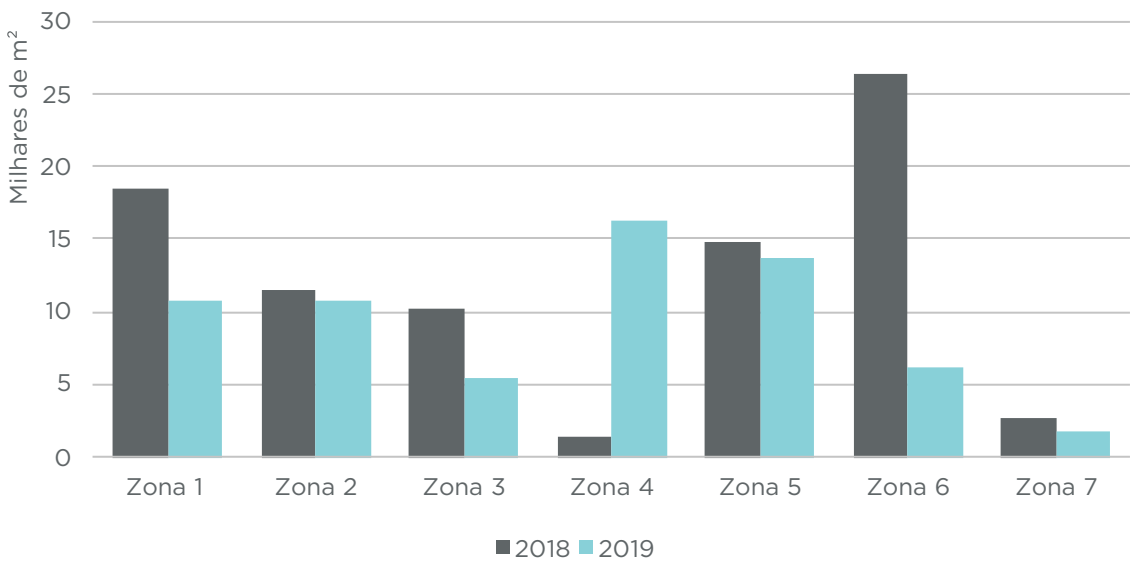
# GRANDE PORTO

O dinamismo da procura de escritórios no Porto retrata um mercado em crescimento, tendo sido fechados em 2019 60 negócios com um total de 65.000 m<sup>2</sup>. Este volume reflete ainda assim uma quebra de 24% face a 2018, ano em que se registou um valor recorde de 85.500 m<sup>2</sup>, e para o qual contribuíram dois pré-arrendamentos em edifícios concluídos em 2019, nomeadamente o BNP Paribas no Urbo Business Center e a Farfetch no Boavista Office Center.

O Porto - ZEP<sup>1</sup> (zona 4) concentrou um quarto da procura, assim como o maior negócio do ano, o pré-arrendamento pela Ageas de um dos dois edifícios de escritórios do projeto ICON para instalar a sua nova sede na cidade com 7.800 m<sup>2</sup>. Seguiu-se a Maia (zona 5) com 13.600 m<sup>2</sup>, entre os quais se destacam a ocupação pela Sonae BIT de 7.000 m<sup>2</sup> no Centro Empresarial Sonae e a futura expansão em 6.200 m<sup>2</sup> pela Adidas na Tecmaia.



## PROCURA POR ZONA



Fonte: Cushman & Wakefield; PPI

Face à elevada procura latente de espaços de qualidade, têm surgido novos projetos no mercado do Grande Porto. Em 2019 foram concluídos quatro edifícios com um total de 34.700 m<sup>2</sup>, 90% desta área já se encontrava com ocupação assegurada.

**Até 2022 está prevista a conclusão de 115.500 m<sup>2</sup>, dos quais 62.000 m<sup>2</sup> se encontram em construção. Entre estes, destaque para o Porto Office Park, do Grupo Violas Ferreira, com 31.500 m<sup>2</sup>; e o Palácio dos Correios da GFH, cujos 13.600 m<sup>2</sup> serão totalmente ocupados pela Critical TechWorks, uma parceria da portuguesa Critical Software com a BMW.**



<sup>1</sup> Zona Empresarial do Porto.

EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

| EMPREENDIMENTO         | ZONA | PROMOTOR        | ÁREA (M²) |
|------------------------|------|-----------------|-----------|
| Urbo Business Centre   | 6    | DST             | 16 100    |
| Boavista Office Center | 1    | Atitlan         | 8 500     |
| Edifício Sonae         | 5    | Sonae (Imosede) | 6 900     |
| Edifício Fabric        | 5    | Telheira        | 3 200     |

Fonte: Cushman & Wakefield

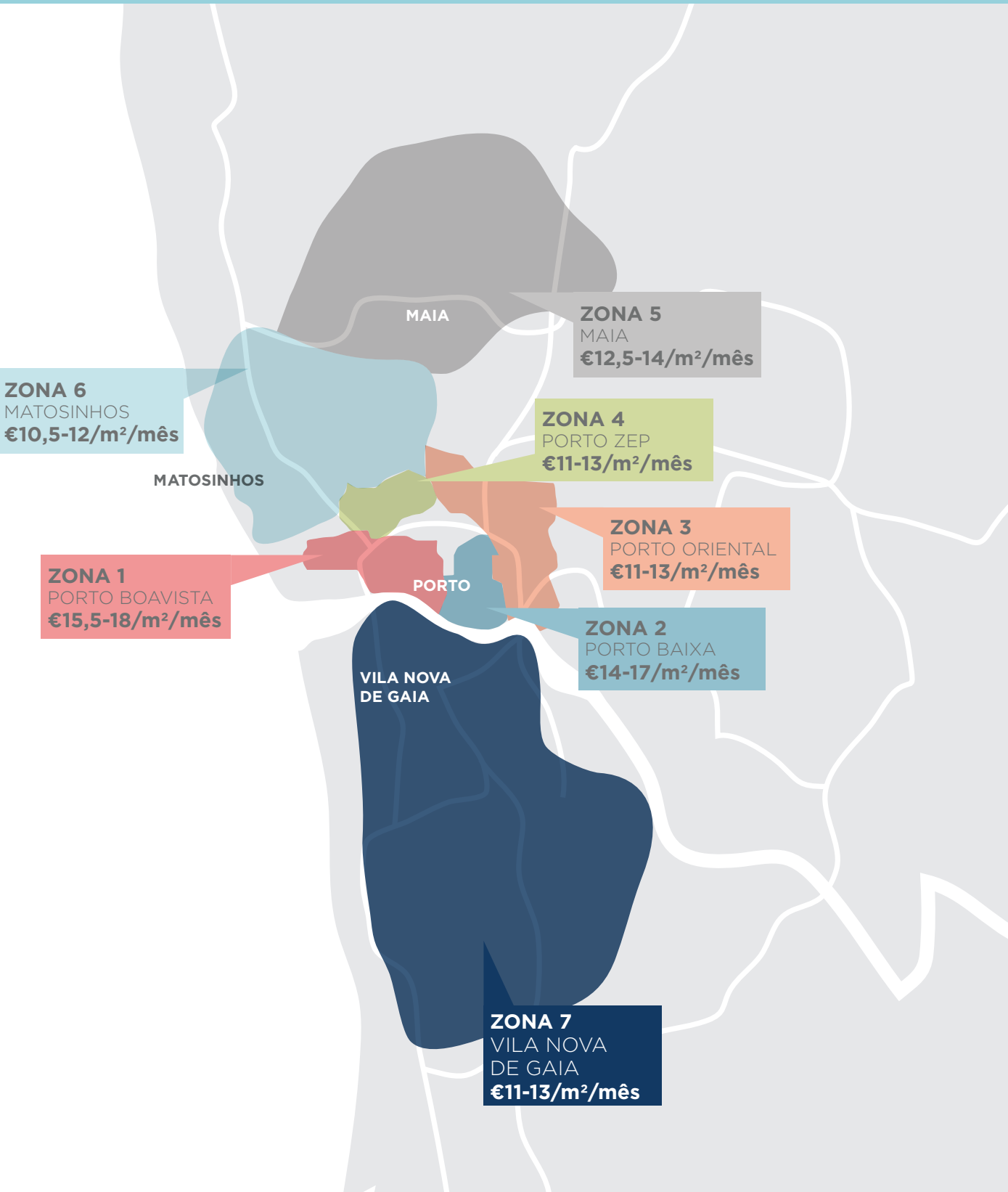
PRINCIPAIS EMPREEDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

| EMPREENDIMENTO         | ZONA | PROMOTOR             | CONCLUSÃO PREVISTA | ÁREA (M²) |
|------------------------|------|----------------------|--------------------|-----------|
| Porto Office Park      | 1    | Grupo Violas         | 2020               | 31 100    |
| Palácio dos Correios   | 2    | GFH                  | 2020               | 13 600    |
| ICON Offices 2         | 4    | Civilria             | 2021               | 7 800     |
| Rua do Heroísmo        | 2    | Geo Investimentos    | 2020               | 6 200     |
| Projeto Nelson Quintas | 4    | Grupo Nelson Quintas | 2021               | 3 300     |

Fonte: Cushman & Wakefield

As rendas prime do Porto mantiveram-se relativamente estáveis ao longo dos últimos 12 meses, excetuando o Porto Oriental (zona 3) e Porto ZEP (zona 4) que registaram ambas um aumento de 8% para os €13/m²/mês. A atual escassez de oferta teve um maior impacto nas rendas médias, as quais aumentaram em todas as zonas, especialmente no Porto Baixa (zona 2), com um incremento de 17% para os €14/m²/mês.

GRANDE PORTO - RENDAS MÉDIAS E PRIME



# RETALHO

Impulsionado pelo aumento do rendimento disponível das famílias e pelo dinamismo do turismo, o setor de retalho manteve em 2019 o forte crescimento que tem vindo a registar ao longo dos últimos anos.

No ano passado, o volume de vendas a retalho apresentou um crescimento homólogo face a 2018 de 4,9%, para o qual contribuiu maioritariamente o incremento na venda de produtos não alimentares.

**Os indicadores da indústria dos centros comerciais refletem uma subida continuada da venda média por visitante, apesar de alguma correção em baixa do tráfego registado.**

## VOLUME DE VENDAS A RETALHO



**+4,9%**

TOTAL



**+3,9%**

PRODUTOS  
ALIMENTARES



**+5,8%**

PRODUTOS NÃO  
ALIMENTARES

## CENTROS COMERCIAIS



**-1,7%**

TRÁFEGO



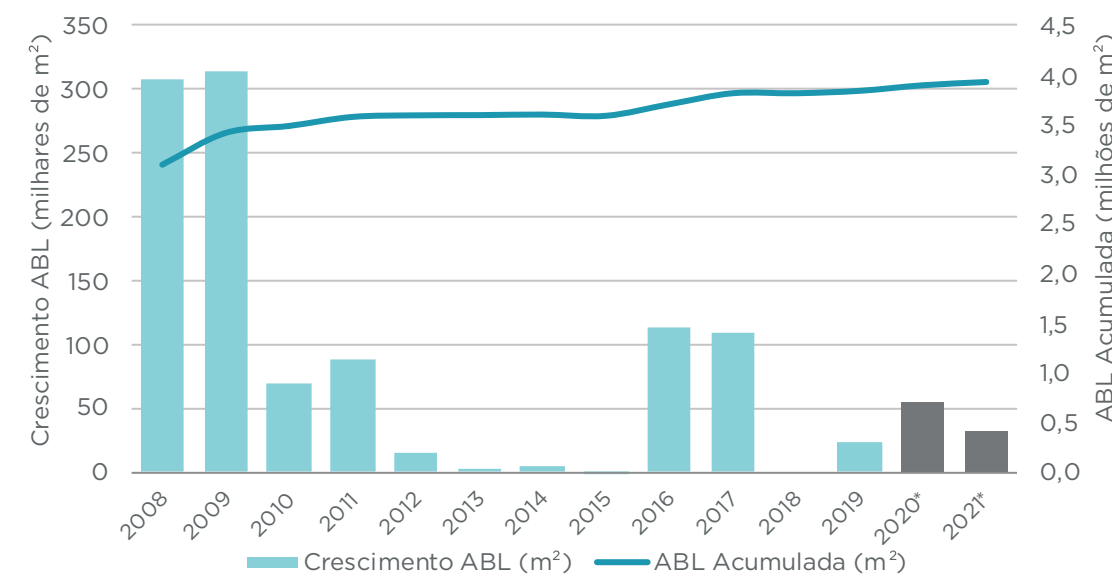
**+5,1%**

VENDAS

Fonte: INE; APCC

# OFERTA DE CONJUNTOS COMERCIAIS

A oferta de conjuntos comerciais em Portugal reflete a maturidade de um setor que cada vez mais investe na modernização dos seus projetos, adequando-os aos padrões de exigência dos consumidores. **Em 2019 abriu ao público o Montijo Retail Park e foi concluída a remodelação e expansão do Oeiras Parque. O volume de nova oferta projetado para os próximos anos é de 87.200 m², composto essencialmente pela expansão dos centros comerciais Centro Colombo, NorteShopping e Glicínias Plaza; e por uma nova abertura, o Lisboa Retail Park.**



Fonte: Cushman & Wakefield

Em 2019, a procura de retalho agregada pela Cushman & Wakefield<sup>2</sup> registou 810 novas aberturas, um aumento de 17% face ao ano anterior, com uma área total de 246.000 m². À semelhança dos últimos anos, o comércio de rua destacou-se largamente, representando 63% do número de operações, seguido pelos conjuntos comerciais com 26%. Influenciado pelo crescente turismo, o setor da Restauração dominou novamente, com 56% dos novos arrendamentos, seguido pela Moda com 12%. Por outro lado, o setor Alimentar contou com os retalhistas mais ativos, nomeadamente a Mercadona, que inaugurou 10 supermercados no primeiro ano de operação em Portugal, seguida pelo Aldi e Lidl, ambos com 7 novas aberturas.

<sup>(2)</sup> Amostra não aleatória da procura de retalho agregada pela Cushman & Wakefield baseada em fontes públicas e trabalho de campo direcionado.



810  
NOVAS  
ABERTURAS



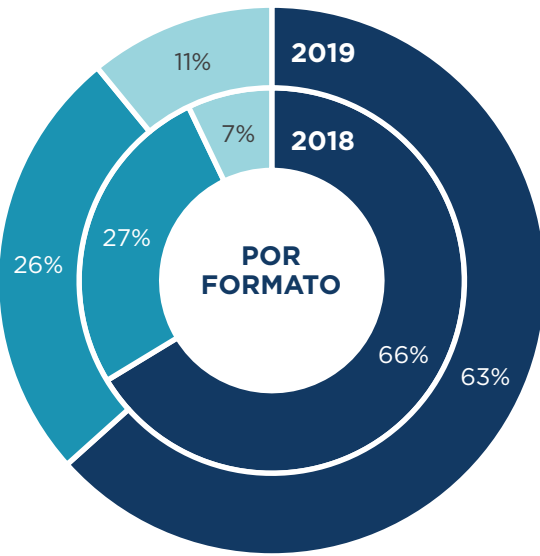
63%  
COMÉRCIO  
DE RUA



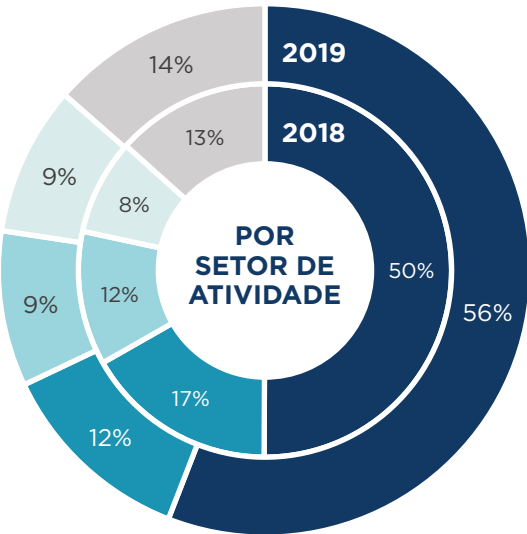
56%  
RESTAURAÇÃO



# PROCURA (Nº DE NOVAS ABERTURAS)



● Comércio de Rua ● Conjuntos Comerciais ● Outros



● Restauração ● Moda ● Lazer & Cultura ● Alimentar ● Outros

Fonte: Cushman & Wakefield

# LISBOA

**45% das novas aberturas em Portugal ocorreram na cidade de Lisboa,** na sua larga maioria em comércio de rua. Consolidou-se a proliferação da oferta além das localizações tradicionais no centro da cidade, com destaque para as Avenidas Novas, que agregaram 40 aberturas.

Entre os retalhistas mais ativos, destaque para a Go Natural, cuja estratégia de expansão tem passado pelo formato de supermercado e/ou restaurante, e que na capital abriu inclusive uma loja com horário alargado na Avenida de Roma. Seguindo também esta tendência de uma oferta de conveniência e adaptada às necessidades dos consumidores, o Lidl inaugurou unidades nas gares intermodais de Entrecampos e Sete Rios.

# PORTO

**O concelho do Porto registou o segundo maior número de aberturas em Portugal, com 110 lojas, das quais 71% em comércio de rua.** A zona da Baixa concentrou 27% da nova oferta, com a Rua de Santa Catarina a receber lojistas como a Falconeri, Hawkers, Jack Shoes e Rituals.

A Avenida dos Aliados foi a protagonista no retalho de luxo ao receber a primeira loja da TOD'S, da Boutique dos Relógios Plus e Burberry.

Já no panorama dos operadores de lojas em *stand alone*, a maior abertura foi registada pela insígnia de mobiliário e decoração JOM, que instalou 4.500 m<sup>2</sup> na Zona Industrial do Porto, seguida das unidades alimentares Mercadona e Continente Bom Dia, com esta última a inaugurar 1.600 m<sup>2</sup> no renovado Campo 24 de Agosto.



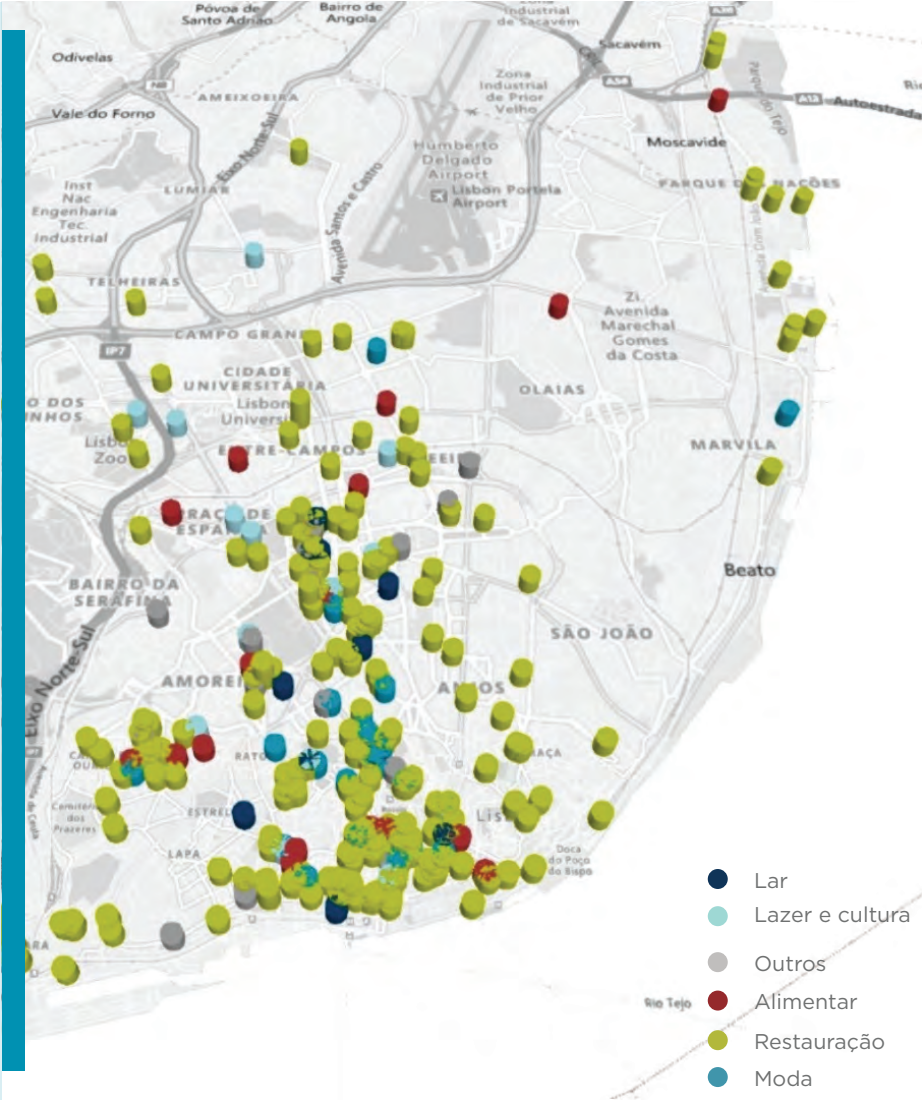
**360**  
NOVAS  
ABERTURAS



**87%**  
COMÉRCIO  
DE RUA



**69%**  
RESTAURAÇÃO



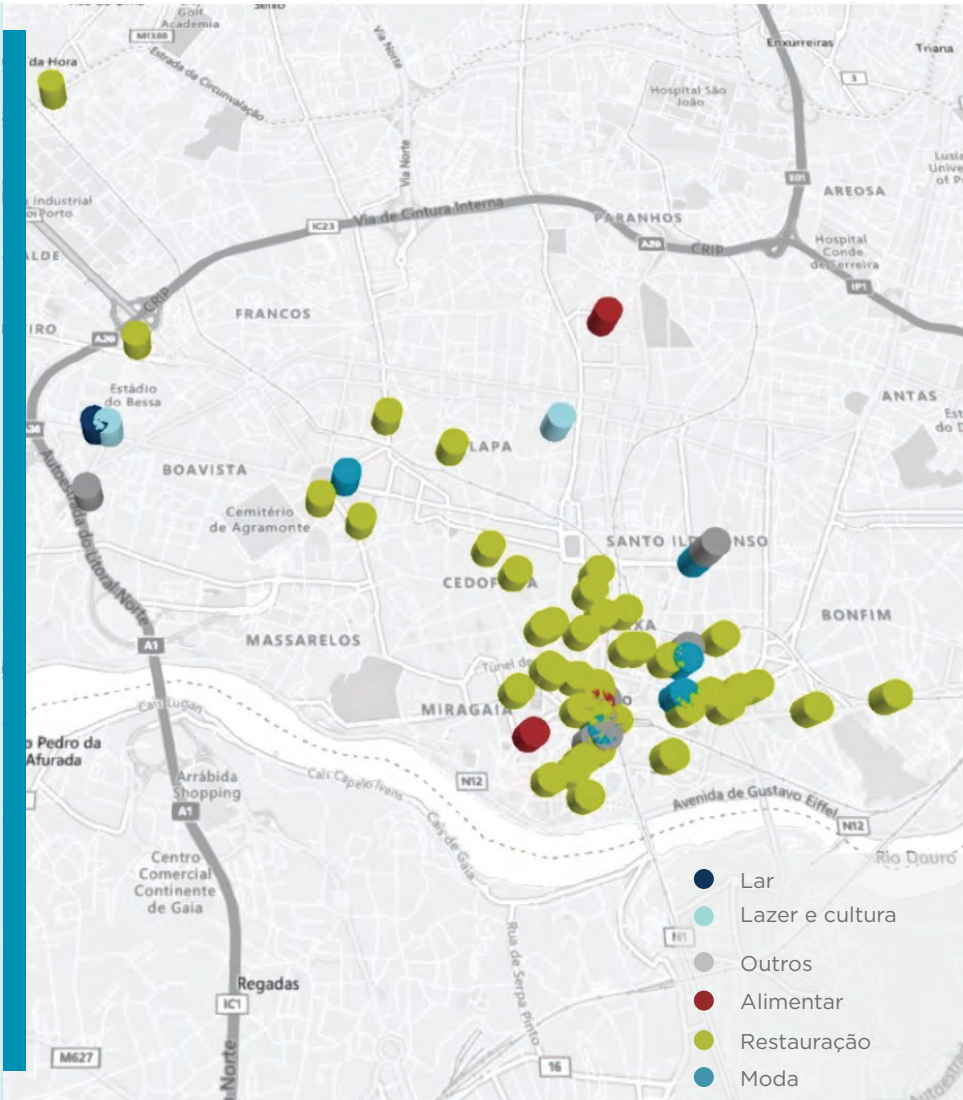
**110**  
NOVAS  
ABERTURAS



**71%**  
COMÉRCIO  
DE RUA



**61%**  
RESTAURAÇÃO



## RENDAS PRIME

Após um crescimento favorável nos últimos anos, as rendas prime de mercado têm vindo a estabilizar. Em Lisboa, o Chiado continua a ser a zona mais valorizada, com uma renda atual de €130/m<sup>2</sup>/mês; seguido pela Baixa, que registou um incremento de 12% para os €117,5/m<sup>2</sup>/mês; e pela Avenida da Liberdade, com €95/m<sup>2</sup>/mês. No Porto, as rendas mantiveram-se nos €75/m<sup>2</sup>/mês na Baixa; nos €55/m<sup>2</sup>/mês na Avenida dos Aliados, que se assume como o destino de luxo do Porto à semelhança da Avenida da Liberdade em Lisboa; e em €45/m<sup>2</sup>/mês nos Clérigos.

Os centros comerciais e os retail parks registaram ambos uma ligeira correção em alta de 5% nos valores prime de referência, fechando 2019 respetivamente nos €105/m<sup>2</sup>/mês e €10,5/m<sup>2</sup>/mês.

| FORMATO            | LOCALIZAÇÃO                    | RENDAS PRIME<br>(€/M <sup>2</sup> /MÊS) |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| Comércio de Rua    | <b>Lisboa</b><br>Chiado        | €130,0                                  |
|                    | <b>Lisboa</b><br>Baixa         | €117,5                                  |
|                    | <b>Lisboa</b><br>Av. Liberdade | €95,0                                   |
|                    | <b>Porto</b><br>Baixa          | €75,0                                   |
|                    | <b>Porto</b><br>Av. Aliados    | €55,0                                   |
|                    | <b>Porto</b><br>Clérigos       | €45,0                                   |
| Centros Comerciais | <b>Portugal</b>                | €105,0                                  |
| Retail Parks       | <b>Portugal</b>                | €10,5                                   |



# INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

Acompanhando a tendência de abrandamento do comércio global, particularmente afetado pela tensão comercial entre EUA e China, as previsões da Oxford Economics apontam para uma quebra das exportações nacionais, que em 2019 se terão situado nos 3,7%, ainda assim acima dos 2,5% estimados para a zona Euro. Este enquadramento contribuiu igualmente para o decréscimo de 1,1% do Índice de Produção Industrial da Indústria Transformadora<sup>3</sup> no ano passado, assim como o respetivo indicador de confiança<sup>4</sup> do setor, que ao longo de 2019 apresentou um valor médio negativo de 3,2%.



**3,7%**  
EXPORTAÇÕES



**147.500 M<sup>2</sup>**  
PROCURA



**225.000 M<sup>2</sup>**  
FUTURA PLATAFORMA  
LOGÍSTICA LISBOA NORTE

Fonte: Oxford Economics; Cushman & Wakefield;  
Pool consultores

<sup>(3)</sup> Dados ajustados dos efeitos de calendário e sazonalidade,  
a preços constantes com base 2015.

<sup>(4)</sup> Dados ajustados à sazonalidade em médias móveis de 3 meses.

Não obstante estes indicadores, o mercado ocupacional registou uma recuperação durante 2019, tendo sido transacionados 147.500 m<sup>2</sup>, 8% acima do volume registado no ano anterior. Entre os principais negócios encontram-se a conclusão do Bloco Logístico da Póvoa de Varzim da Mercadona com 24.000 m<sup>2</sup> e a expansão da Volkswagen Services de 13.000 m<sup>2</sup> no seu espaço em Palmela. Adicionalmente, a Plataforma da Azambuja foi ocupada em 16.700 m<sup>2</sup>, através das expansões da GL Foods e Torrestir.

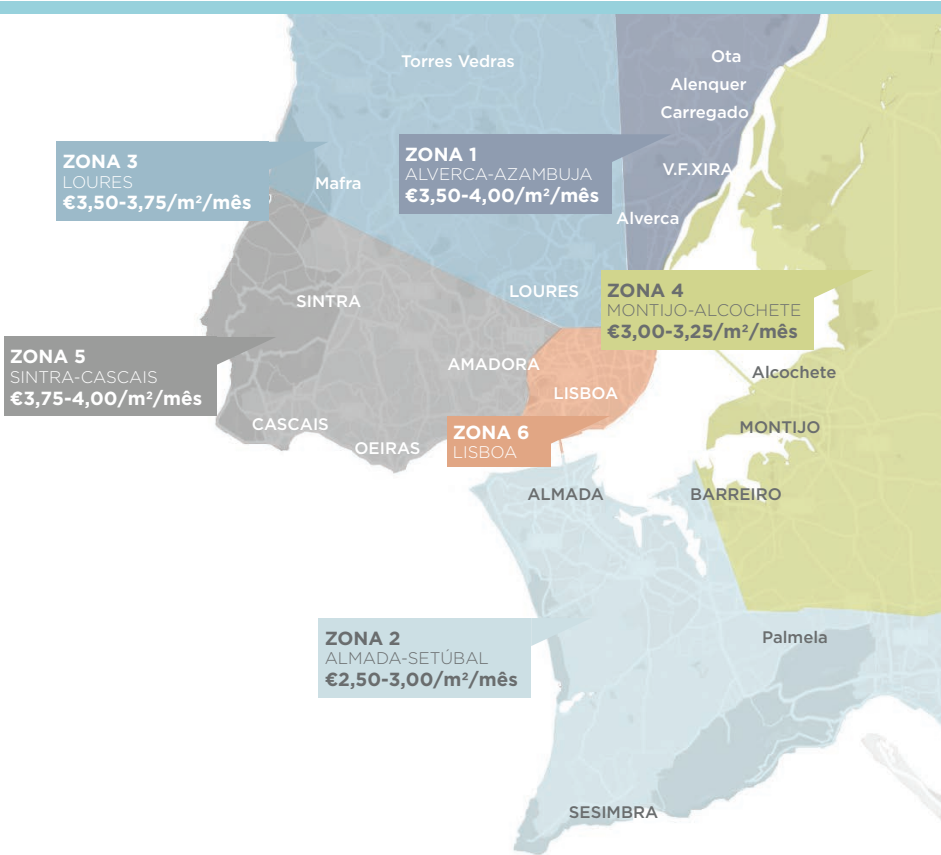
Relativamente a projetos futuros, o segmento da distribuição alimentar irá continuar ativo, estando prevista para 2020 a abertura do novo entreposto do Lidl no Parque Industrial de Santo Tirso com 48.000 m<sup>2</sup>. Em termos de promoção especulativa, perspetiva-se que a atual escassez de oferta de instalações modernas de qualidade venha a ser colmatada com o arranque de novos projetos, entre os quais se destacam a Plataforma Logística Lisboa Norte da Merlin Properties na Castanheira do Ribatejo, com uma área total de 225.000 m<sup>2</sup>, e o projeto logístico da Aquila Capital na Azambuja, com 115.000 m<sup>2</sup>.

Por seu lado, o setor industrial tem também atraído grandes investidores. Entre estes encontram-se a fabricante de estruturas Stelia Aerospace (grupo

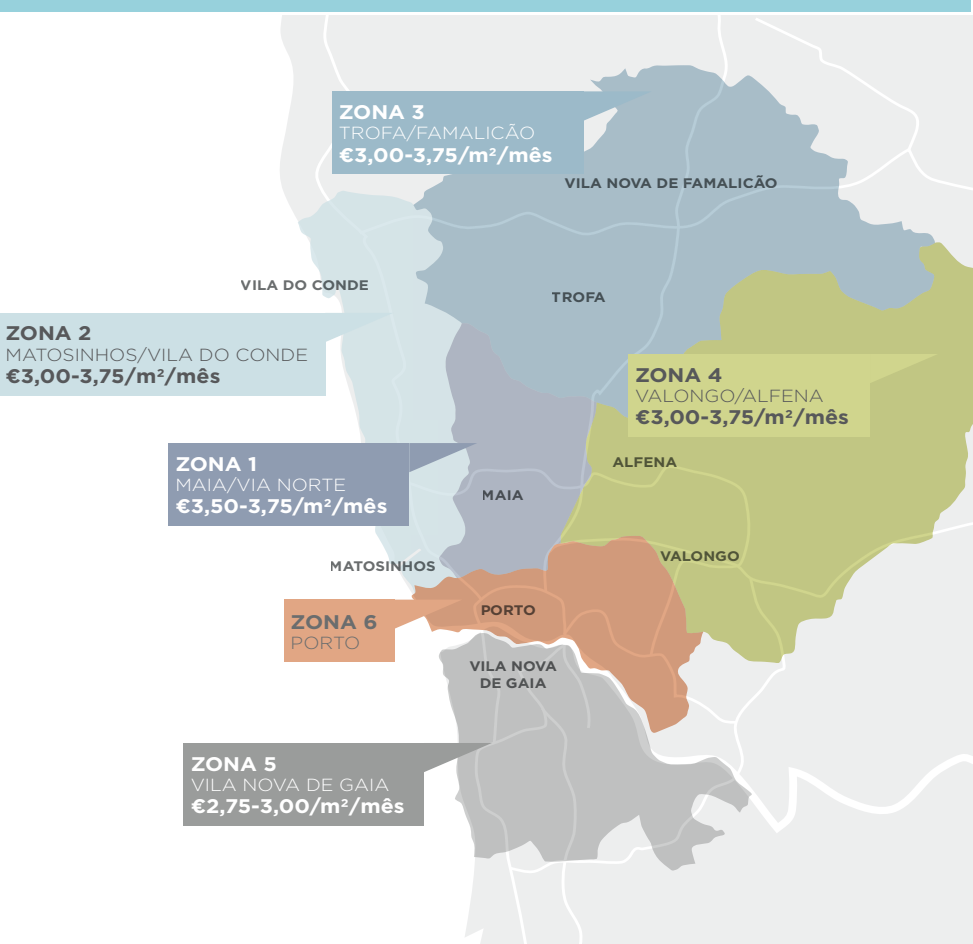
Airbus), que irá instalar em Santo Tirso uma unidade com 72.000 m<sup>2</sup>; e a Generis Farmacêutica, que adquiriu recentemente um lote de 8,8 hectares em Rio Maior, para numa primeira fase desenvolver uma unidade de embalamento de medicamentos. Uma promotora belga irá também construir o primeiro parque industrial e logístico do país, o VGP Park Santa Maria da Feira, que irá contar com 30.500 m<sup>2</sup> adequados aos serviços de logística, armazenagem, atividade comercial e indústria ligeira.

Considerando a oferta existente, os valores de arrendamento prime corrigiram em alta durante 2019, situando-se atualmente nos €4,00/m<sup>2</sup>/mês na Zona 1 (Alverca - Azambuja) de Lisboa e nos €3,85/m<sup>2</sup>/mês na Zona 1 (Maia - Via Norte) do Porto.

## GRANDE LISBOA - RENDAS MÉDIAS E PRIME



## GRANDE PORTO - RENDAS MÉDIAS E PRIME



# HOTELARIA

A evolução dos indicadores turísticos ao longo de 2019 evidenciou uma manutenção do crescimento do setor hoteleiro, com o número de hóspedes a aumentar 5,4% face ao período homólogo do ano anterior, seguido pelas dormidas com 2,4%. Este comportamento reflete uma ténue correção em baixa da estada média, para 2,7 noites.



**21,6 MILHÕES**  
**(+5,4%)**

TURISTAS



**57,9 MILHÕES**  
**(+2,4%)**

DORMIDAS



**€3.783 MILHÕES**  
**(+6,0%)**

PROVEITOS GLOBAIS



**€55,4**  
**(+3,0%)**

REVPAR



**65,6%**  
**(+0,6P.P.)**

TAXA DE OCUPAÇÃO

Fonte: INE; Turismo de Portugal

As regiões do Norte, Açores e Alentejo foram as que observaram um maior crescimento nas dormidas, de 6,4%, 6,0% e 4,6% respetivamente, por oposição à Madeira, que registou uma quebra de 4,1%.

Esta última tem sido afetada ao longo dos últimos anos pela falência de diversas companhias aéreas que operavam no aeroporto do Funchal, às quais se juntou no ano passado o operador turístico Thomas Cook, levando a que a região autónoma tenha entretanto anunciado o maior investimento de sempre na promoção deste destino.

Refletindo o comportamento da procura, os proveitos da operação na hotelaria mantiveram a performance positiva de anos anteriores, com um crescimento de 6,0% nos proveitos totais e 3,0% no RevPar (*Revenue per Available Room*) no período em análise. A taxa de ocupação situou-se nos 65,6%, refletindo um aumento de 0,6 pontos percentuais face ao ano anterior.

A análise por região espelha a evolução verificada nas dormidas, com os maiores aumentos do RevPar a ocorrerem nas regiões do Alentejo, Açores e Norte, de 11,8%, 7,8% e 6,1% respetivamente; contrastando com a Madeira, que reduziu em 7,0%. Esta última foi a única a registar uma quebra na taxa de ocupação, de 4,1 pontos percentuais, mantendo ainda assim a segunda taxa mais elevada (69,9%), a seguir à Área Metropolitana de Lisboa (76,2%).

Complementarmente, o alojamento Local tem vindo a registar um aumento significativo a nível nacional, sendo já responsável por 4,5 milhões de hóspedes e 10 milhões de dormidas, um aumento de 16,8% e 14,9% respetivamente. Estes valores refletem uma estada média de 2,2 noites, abaixo da média nacional da hotelaria “tradicional”, confirmando a atratividade deste formato para férias de curta duração (*city break*). Os proveitos globais registaram o maior aumento, de 20,6% para os €377 milhões, com o RevPar a subir 3,1% para os €30,3.

WORD TRAVEL AWARDS 2019



**MELHOR DESTINO TURÍSTICO DO MUNDO**  
(3ª VEZ CONSECUTIVA)

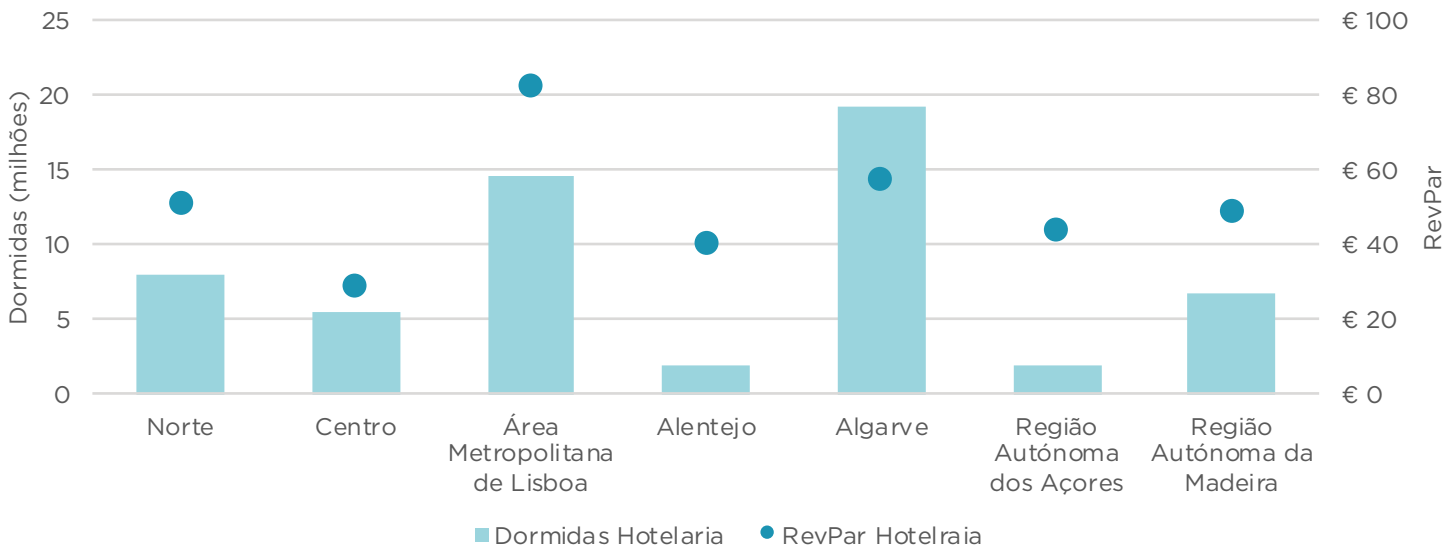


**MELHOR DESTINO INSULAR DO MUNDO**  
(5ª VEZ CONSECUTIVA)



**MELHOR DESTINO CITY BREAK DO MUNDO**  
(3ª VEZ CONSECUTIVA)

DORMIDAS E REVPAR POR REGIÃO



Fonte: INE; Turismo de Portugal

O investimento no setor manteve-se ativo, com mais de 60 novos projetos hoteleiros abertos em 2019, num total de 3.850 quartos. Entre estes, houve um claro domínio (56% dos quartos) das unidades de 5 estrelas, entre as quais se destacam o Savoy Palace (Funchal), Pestana Blue Alvor (Portimão) e Verde Mar & Spa (Ribeira Grande – Açores).

**O crescimento da oferta irá continuar nos próximos anos, com 180 projetos com abertura prevista até 2022, e cuja capacidade ultrapassará os 15.000 quartos.** Correspondem maioritariamente a hotéis de 4 e 5 estrelas (35% e 30% respetivamente), dos quais são exemplo o Eurostars Aliados (Porto), Enotel Madeira Palácio<sup>5</sup> (Funchal) e Moxy Lisbon Oriente (Lisboa).

<sup>(5)</sup> Reconversão do antigo Madeira Palácio.

**NOVA OFERTA**



**+60 HOTÉIS**  
INAUGURADOS EM 2019



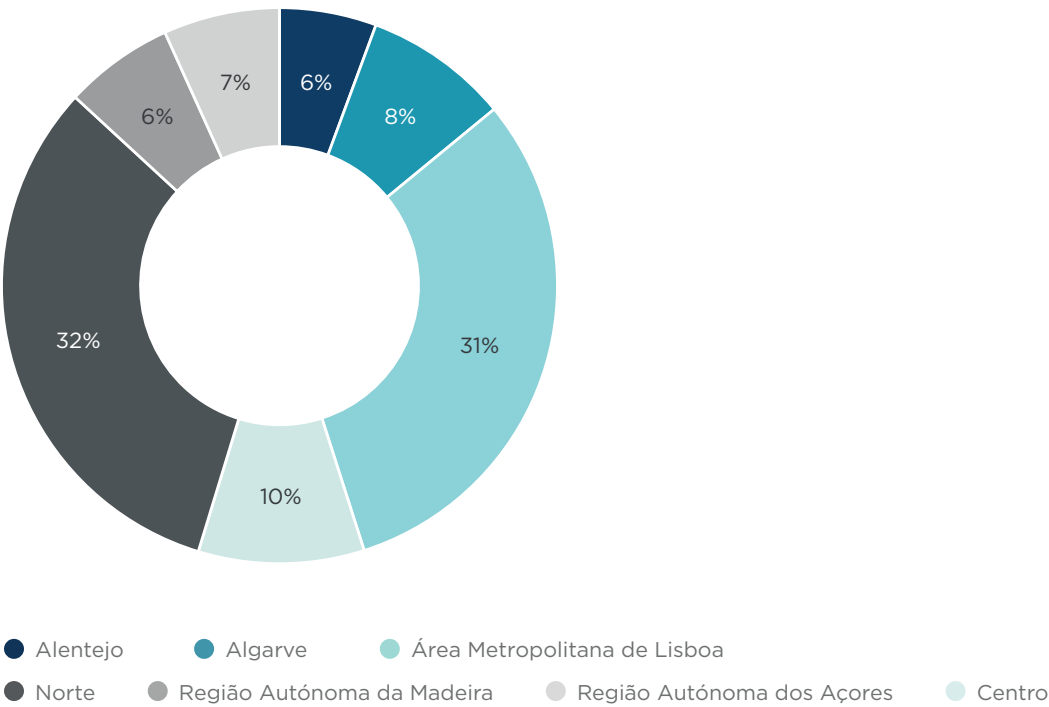
**+3.850**  
NOVOS QUARTOS

PRINCIPAIS ABERTURAS 2019

| HOTEL                                   | OPERADOR                   | CIDADE            | CATEGORIA  | Nº QUARTOS |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------|------------|
| The Savoy Palace                        | Savoy                      | Funchal           | 5 estrelas | 585        |
| Pestana Quinta da Amoreira - Blue Alvor | Grupo Pestana              | Portimão          | 5 estrelas | 551        |
| Verde Mar & Spa                         | Açorsonho Hoteis           | Ribeira Grande    | 5 estrelas | 152        |
| VIP Executive Picoas                    | Vip Hotels                 | Lisboa            | 4 estrelas | 131        |
| Oporto Boeira Garden Hotel              | Curio Collection by Hilton | Vila Nova de Gaia | 5 estrelas | 119        |
| Hotel Acta The Avenue                   | Acta Hotels                | Porto             | 4 estrelas | 100        |
| Turim Boulevard Hotel                   | Turim Hotéis               | Lisboa            | 5 estrelas | 100        |
| Catalonia Porto                         | Catalonia Hotels & Resorts | Porto             | 4 estrelas | 86         |
| The One Palácio da Anunciada            | H10 Hotels                 | Lisboa            | 5 estrelas | 83         |
| NH Porto Jardim                         | NH Hotels                  | Porto             | 4 estrelas | 79         |

Fonte: Cushman & Wakefield

OFERTA FUTURA<sup>6</sup> POR REGIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

<sup>(6)</sup> Próximos 3 anos.  
<sup>(7)</sup> De estabelecimentos hoteleiros.

LISBOA

A cidade de Lisboa continua a crescer enquanto destino turístico, tendo em 2019 sido uma vez mais eleita o Melhor Destino City Break do Mundo nos World Travel Awards. O seu principal meio de entrada é o aeroporto Humberto Delgado que, apesar de estar a operar nos limites da sua capacidade, no ano passado aumentou o número de passageiros desembarcados em 7,3%, para os 15,6 milhões. Por outro lado, o turismo de cruzeiros encontra-se ainda em fase de afirmação, com um total acima de 571 mil passageiros em 2019, 1,1% abaixo do ano anterior.

A capital concentra a maior oferta no país, com perto de 260

unidades hoteleiras e um total de 23.600 quartos, metade dos quais em hotéis 4 estrelas. Ao longo de 2019 foram concluídas 7 unidades e mais de 500 quartos, entre os quais se destacam o VIP Executive Picoas (4 estrelas), Turim Boulevard Hotel (5 estrelas) e The One Palácio da Anunciada (5 estrelas). A cidade agrega também o maior volume de oferta futura, estando até 2022 previstas cerca de 40 unidades hoteleiras e um total de 3.200 quartos, com primazia para os hotéis de 5 estrelas (39%).

Durante 2019, os indicadores de operação verificaram uma evolução díspar, com uma ligeira correção da taxa de ocupação para os 79,3% e um aumento do RevPar para os €90,7.

INDICADORES TURÍSTICOS<sup>7</sup>



79,3% (-0,5P.P.)  
TAXA DE OCUPAÇÃO



€90,7 (+1,6%)  
REVPAR

Fonte: Observatório do Turismo

A compra de hotéis por parte de operadores demonstra o aumento da atratividade deste setor, tendo em 2019 excedido os €130 milhões. Entre as principais transações encontram-se a aquisição pela United Investments Portugal da Quinta Marques Gomes em Vila Nova de Gaia, cujo palacete está atualmente em processo de reconversão para um boutique hotel; e a compra do Sofitel Lisboa Liberdade pela AccorInvest, o ramo imobiliário do Grupo Accor, e que já explorava esta unidade de 5 estrelas. Denota-se porém uma maior disponibilidade dos investidores para projetos de reconversão.



# PORTO

Em 2019, o Porto manteve igualmente uma trajetória crescente em termos de procura e oferta hoteleira. O aeroporto Francisco Sá Carneiro continuou a registar um aumento do número de passageiros desembarcados, nomeadamente de 10% face ao ano anterior, para os 6,5 milhões. Relativamente ao turismo de cruzeiros, após um ano recorde em 2018, o número de passageiros diminuiu para o volume médio dos anos anteriores, nomeadamente em 24% para 89 mil.

A cidade do Porto conta atualmente com mais de 110 unidades hoteleiras e 7.800 quartos, dos quais 45% em hotéis 4 estrelas. Em 2019 abriram ao público 11 unidades, incluindo o Hotel Acta The Avenue, Catalonia Porto e NH Porto Jardim, todos de 4 estrelas.

Até 2022 está prevista a abertura de mais 24 unidades hoteleiras com um total de 2.500 quartos, dos quais cerca de metade são hotéis 4 estrelas.

Em 2019, os indicadores de operação verificaram uma evolução positiva, com um aumento da taxa de ocupação, para 78%, assim como do RevPar, para 78,4€.

## INDICADORES TURÍSTICOS<sup>8</sup>



**78,1%** (+1,3P.P.)  
TAXA DE OCUPAÇÃO



**€78,4**  
REVPAR

Fonte: INE; Turismo de Portugal

<sup>8</sup> Valores em percentagem correspondem à variação entre 2018 e 2019.

# RESIDENCIAL



Durante 2019 o mercado residencial manteve uma evolução positiva e, segundo informação do SIR / Confidencial Imobiliário, verificou-se um novo aumento dos valores de venda de apartamentos novos em Lisboa e Porto. Para tal terá parcialmente contribuído o maior incentivo pelos bancos no crédito à habitação que, apesar dos limites impostos pelo Banco de Portugal, culminou num volume recorde (€9.513 milhões de euros entre janeiro e novembro) em novas transações face aos períodos homólogos desde 2008.

Por outro lado, o mercado começa a mostrar sinais de um maior equilíbrio, com o diferencial entre os valores de venda e os valores pedidos a diminuir, indicando que estes últimos poderão estar a atingir o seu máximo face à procura atual. A este fenómeno, acresce o movimento de correção no volume de projetos licenciados e em licenciamento nas duas principais cidades do país.

Em complemento à oferta atual e prevista de novos empreendimentos residenciais nos centros de Lisboa e Porto direcionados ao segmento alto, verifica-se que os promotores estão finalmente a investir em habitação para a classe média, particularmente através do desenvolvimento de projetos em concelhos limítrofes, onde se antecipa que os valores médios mantenham uma trajetória ascendente.

VENDA DE APARTAMENTOS NOVOS



PREÇO MÉDIO

LISBOA

€5.870/M<sup>2</sup>

PORTO

€3.670/M<sup>2</sup>



TAXA MÉDIA  
DE DESCONTO

-2%

-3%



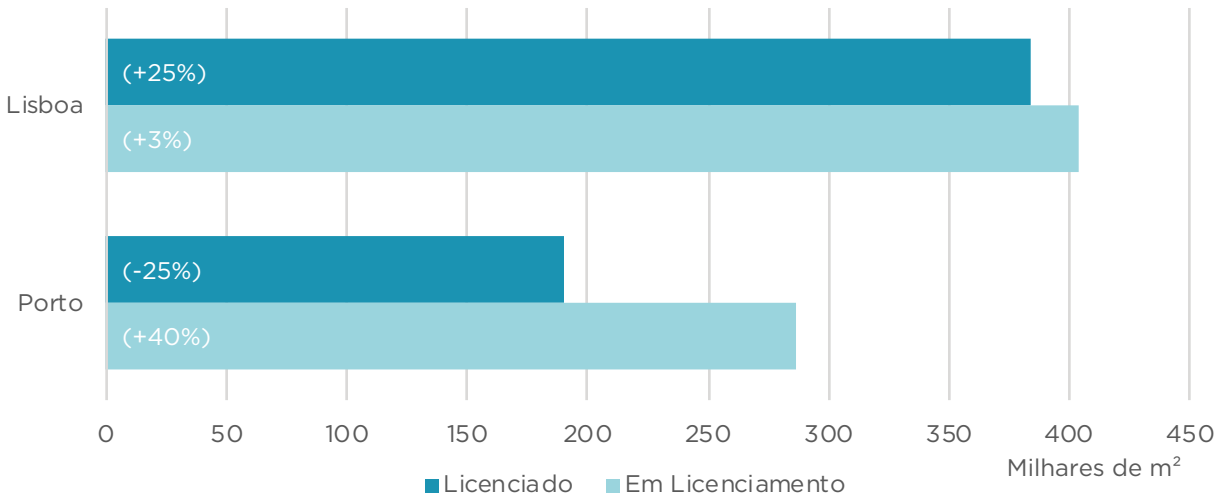
TEMPO MÉDIO  
DE ABSORÇÃO

10 MESES

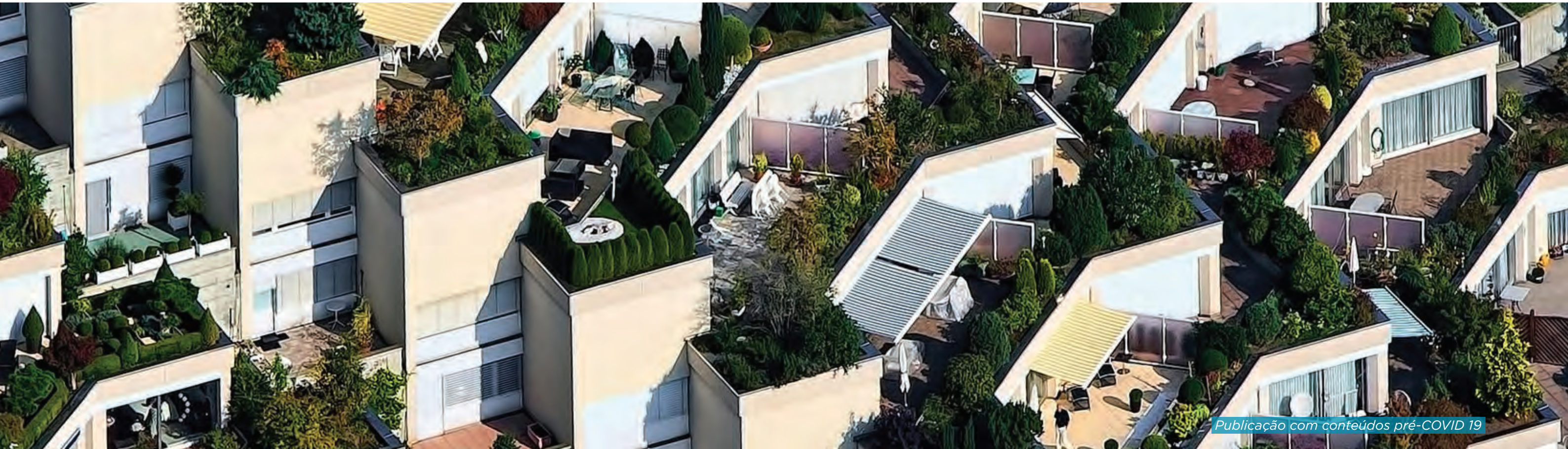
9 MESES

Fonte: SIR Ci

LICENCIAMENTO DE PROJETOS RESIDENCIAIS



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci



# LISBOA

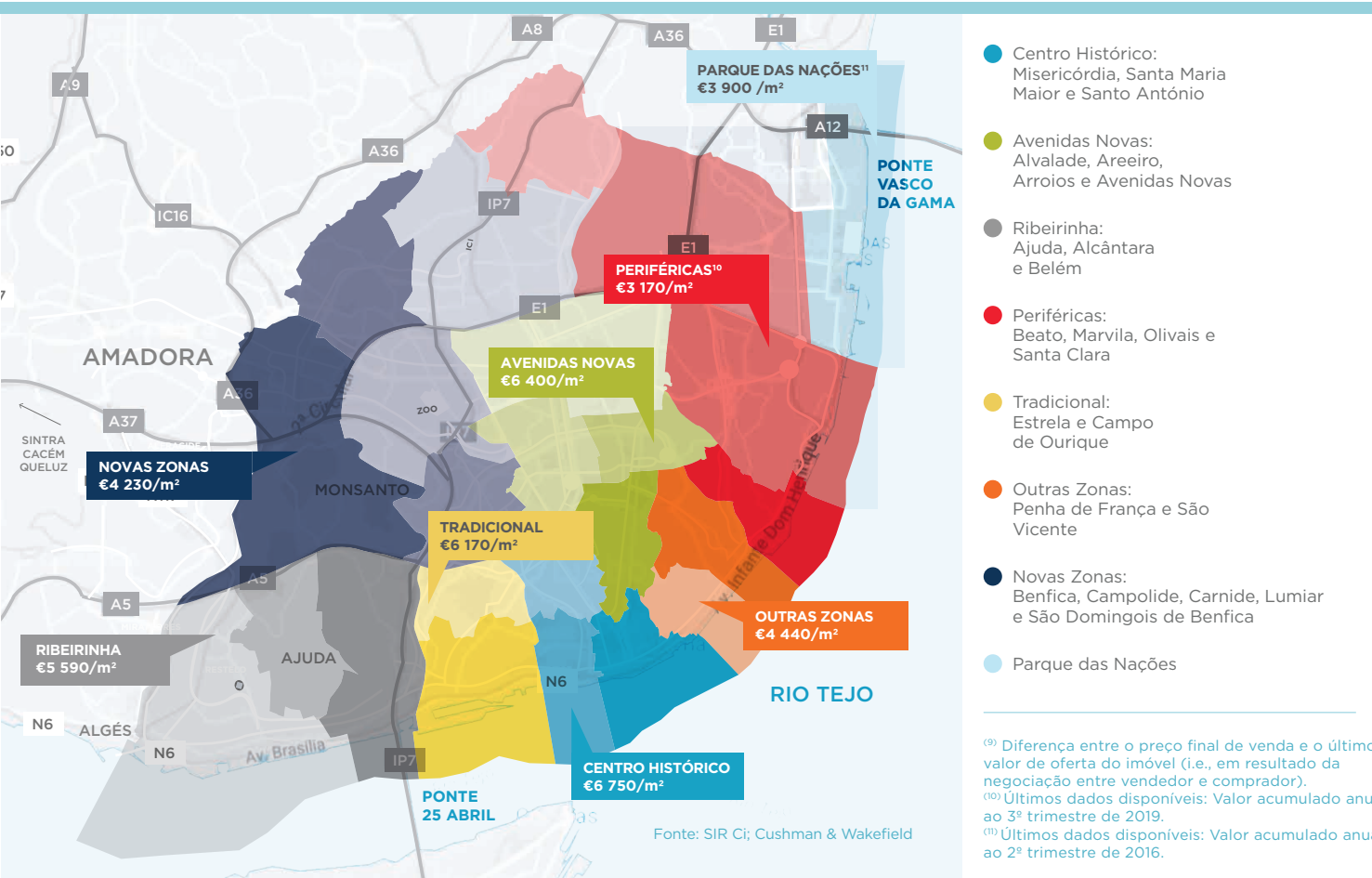
Os valores de venda de apartamentos novos em Lisboa registaram o ano passado um crescimento homólogo de 15%, para os €5.870/m<sup>2</sup>. **Os valores mais elevados continuam a ocorrer no Centro Histórico, com €6.750/m<sup>2</sup>, seguido das zonas Avenidas Novas e Tradicional com €6.400/m<sup>2</sup> e €6.170/m<sup>2</sup> respetivamente.** O maior aumento verificou-se na zona Ribeirinha, em 35% para os €5.590/m<sup>2</sup>, por oposto às Outras Zonas, onde ocorreu uma quebra de 11% para os €4.440.

Por outro lado, embora a taxa média de desconto<sup>9</sup> praticada nos últimos 12 meses tenha reduzido em 1 ponto percentual para os -2%, o tempo médio de absorção indica uma maior demora na transação dos imóveis, com um aumento superior a 2 meses, para os 10 meses.

No caso dos valores de apartamentos novos em oferta, o aumento em 14% para os €6.890/m<sup>2</sup> em Lisboa reflete uma redução do diferencial face aos valores de fecho, para os 17%.

**Relativamente à oferta futura, em 2019 verificou-se um abrandamento na mesma, com os projetos residenciais licenciados a passarem de um crescimento de 39% em 2018 para os 25% no ano passado, o qual é ainda mais notório ao nível dos projetos em licenciamento, que aumentaram apenas 3%, para os 403.740 m<sup>2</sup>.**

## LISBOA - VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS NOVOS



# PORTO

**No Porto os valores transacionais de apartamentos novos registaram um aumento maior comparativamente com Lisboa, em 20% para os €3.670/m<sup>2</sup>. Os maiores valores registaram-se na zona prime da Foz, com €4.220/m<sup>2</sup>, seguida do Centro Histórico, a qual verificou o maior aumento em 2019, de 30% para os €3.860/m<sup>2</sup>.** Após uma quebra de 9%, as Zonas Periféricas passaram a ser aquelas onde é praticado o valor médio mais baixo (€2.510/m<sup>2</sup>).

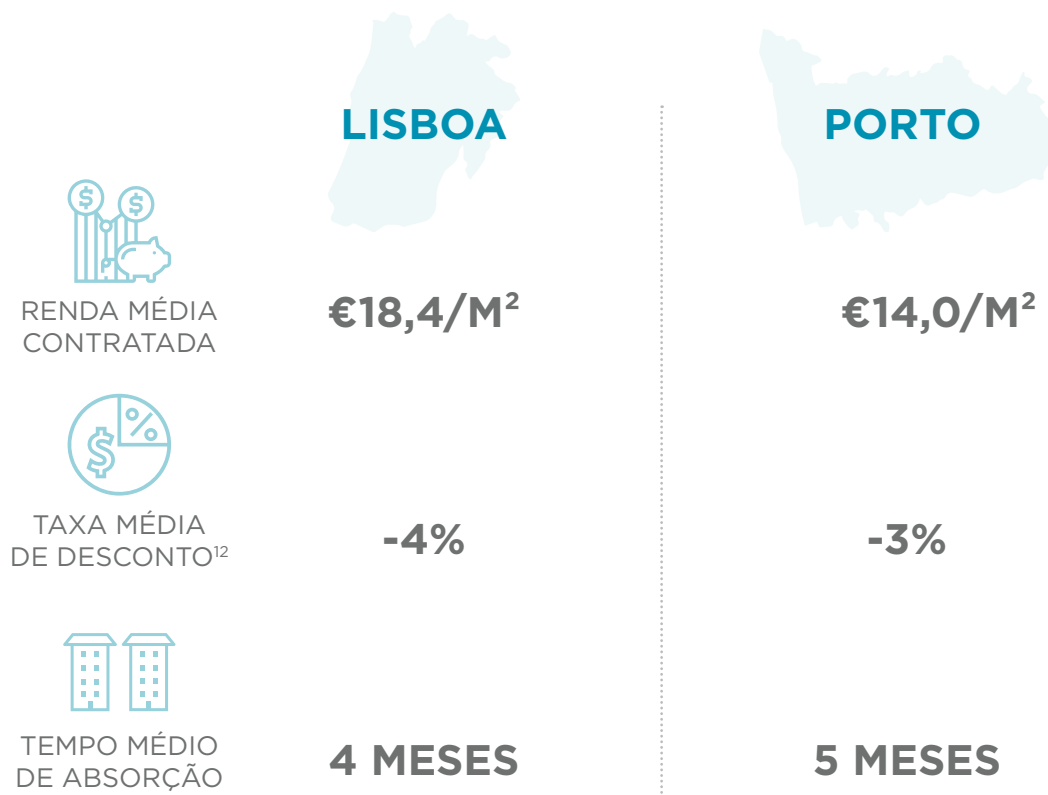
À semelhança de Lisboa, a taxa média de desconto registou igualmente uma correção em baixa de 1 ponto percentual, para os -3%, e o tempo médio de absorção aumentou para os 9 meses. Os valores de oferta espelham uma maior proximidade relativamente aos preços de transação, tendo aumentado apenas 4% em 2019 para os €3.700/m<sup>2</sup> e reduzindo o diferencial entre ambos indicadores para 1%.

Em termos de oferta futura, o licenciamento de projetos residenciais no Porto demonstra um comportamento dispar, para o qual poderão contribuir alguns atrasos inerentes a este tipo de processos. No âmbito dos projetos licenciados, após um aumento de 39% em 2018, o ano passado registou uma quebra significativa de 25%. **Em sentido inverso, após uma ligeira quebra em 2018, os projetos em licenciamento verificaram um aumento de 40% no ano passado para os 286.200 m<sup>2</sup>.**

## PORTO - VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS NOVOS



## ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS NOVOS



Fonte: SIR Ci

Ao longo dos últimos anos, o segmento de arrendamento privado (private rented sector) tem vindo a ganhar uma renovada relevância, não só como alternativa à aquisição para ocupação própria, mas também enquanto produto de investimento. Este setor tem sido visado por diversas alterações legislativas, com destaque para as consecutivas revisões ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), incluindo o contínuo adiamento do regime transitório, mas também para os novos programas recentemente implementados para incentivar este segmento, como o Programa Arrendamento Acessível e o Direito Real de Habitação Duradoura (ver caixa). Adicionalmente, tem-se verificado um aumento da carga fiscal associada ao alojamento local, numa estratégia de direcionar a oferta habitacional para este mercado.

Apesar de se observar ainda uma predominância de ocupação de imóveis usados, o volume de frações novas arrendadas tem vindo a aumentar em Lisboa e Porto, assim como os valores médios acordados, os quais se situam atualmente nos €18,4/m<sup>2</sup>/mês e €14,0/m<sup>2</sup>/mês respetivamente de acordo com os dados do SIR / Confidencial Imobiliário. No caso deste segmento, as taxas de desconto estão ligeiramente acima das praticadas na venda, sendo contudo de realçar que o tempo médio de absorção é significativamente inferior, de 4 meses em Lisboa e 5 meses no Porto, indicando uma maior procura face à oferta existente.

## PROGRAMA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA), aprovado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, visa oferecer habitação a preços de mercado mais acessíveis aos inquilinos e garantir uma maior segurança e benefícios fiscais aos proprietários, sendo os termos contratuais flexíveis mediante o interesse das partes.

Os arrendatários passíveis correspondem a (i) agregados familiares / grupos de pessoas que pretendam o arrendamento total do imóvel sujeitos a um contrato de 5 anos no mínimo; ou (ii) estudantes deslocados que pretendam o arrendamento de um quarto, sendo para tal constituído um contrato de residência temporária com um mínimo de 9 meses. No caso dos primeiros, os rendimentos brutos anuais não devem ultrapassar os €35 mil no caso de uma pessoa, €45 mil no caso de 2 pessoas, acrescido de €5 mil por cada membro adicional a partir de 3 pessoas, considerando também uma taxa de esforço mensal entre 15% e 35%.

Relativamente aos proprietários, estes terão de praticar valores de arrendamento inferiores aos publicados em Portaria, os quais variam mediante os concelhos e as tipologias dos imóveis. No caso de arrendamento de um quarto a estudante, a renda não deverá ultrapassar 55% do valor respeitante à tipologia T0 do respetivo concelho.

Cumpridas estas condições, são atribuídos benefícios fiscais ao proprietário, nomeadamente de isenção da tributação em sede de IRS e IRC.

Outro destaque corresponde ao seguro obrigatório, que serve como uma garantia adicional face ao arrendamento tradicional em alternativa à caução, e cobre o incumprimento no pagamento da renda, incluindo em consequência de causas involuntárias ao inquilino, como desemprego ou doença. A exceção será no caso dos contratos com estudantes, em que é apenas exigido fiador.

## DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

Assumido como uma alternativa à aquisição de habitação própria, que em Portugal representa 74,5% segundo o Eurostat, e ao arrendamento habitacional, o Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) visa incrementar a segurança dos inquilinos no mercado ocupacional e a rentabilidade dos proprietários. O DHD, publicado no Decreto-Lei n.º 1/2020, constitui o direito de uma ou mais pessoas residirem de forma permanente e vitalícia numa habitação mediante o pagamento ao proprietário de (i) uma caução inicial, situada entre 10% e 20% do valor mediano de venda no mercado habitacional publicado pelo INE segundo a localização e dimensão do imóvel; e de (ii) uma prestação mensal acordada entre as partes.

A conservação do imóvel deve ser alvo de uma avaliação técnica prévia, e o proprietário deve assegurar as condições minimamente adequadas a ser aceites pelo inquilino perante a celebração do contrato.

Durante a vigência do contrato, ficam a cargo do inquilino as obras de reparação resultantes do desgaste normal dos materiais, assim como a avaliação técnica do imóvel a cada 8 anos, e a cargo do proprietário as obras sobre as partes comuns do prédio e custos de condomínio, além das obras de reparação do imóvel ao nível de segurança e qualidade.

O pagamento das prestações dos seguros exigíveis devem ser responsabilidade do proprietário, enquanto as taxas municipais e IMI do inquilino.

O DHD cessa aquando da renúncia, morte ou incumprimento do inquilino, sendo a caução devolvida na íntegra nos primeiros 10 anos e parcialmente até ao 30º ano de contrato. Se o estado de conservação não for restituído aquando da renúncia ou perante o incumprimento de prestações, o proprietário tem o direito de deduzir os montantes respetivos ao valor da caução a devolver.

A photograph of construction workers on a high-rise building under construction. The workers are positioned on a complex network of vertical and horizontal steel reinforcement bars (rebar). They are wearing safety gear, including hard hats and high-visibility vests. The background shows a clear blue sky. The image is partially covered by a blue diagonal overlay on the right side.

# PROMOÇÃO & REABILITAÇÃO URBANA

Influenciada pela escassez de oferta nos mercados ocupacionais e pela maior atratividade do imobiliário nacional, o setor de promoção e reabilitação urbana continuou a atrair investimento em 2019, com o volume alocado a este tipo de operações a ultrapassar os €1.150 milhões. Entre as transações de maior dimensão, destacam-se a aquisição dos principais ativos da Herdade da Comporta pelo consórcio Vanguard Properties e Amorim Luxury à Gesfimo por €148 milhões e a venda pelo Novo Banco de um projeto de promoção residencial em Marvila (Lisboa) à VIC Properties por €140 milhões.

A atividade de reabilitação urbana, um dos grandes dinamizadores da promoção imobiliária, influenciou uma vez mais a evolução dos valores de venda de prédios nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa e Porto, os quais segundo os dados do SIR / Confidencial Imobiliário<sup>12</sup> registaram um aumento transversal. Por outro lado, o licenciamento de projetos imobiliários nas duas cidades registou um comportamento díspar, sendo contudo possível inferir um abrandamento nos projetos futuros dado as taxas de crescimento superiores atingidas nos anos anteriores. Para tal estará a contribuir o aumento da deslocalização do investimento em reabilitação de imóveis nos centros urbanos para o desenvolvimento de projetos de nova construção em terrenos localizados nas periferias.

<sup>(12)</sup> Os dados apurados resultam do tratamento dos anúncios de transação realizados pelos proprietários junto das Autarquias, no contexto do direito legal de preferência de que estas instituições gozam nas respetivas ARU.

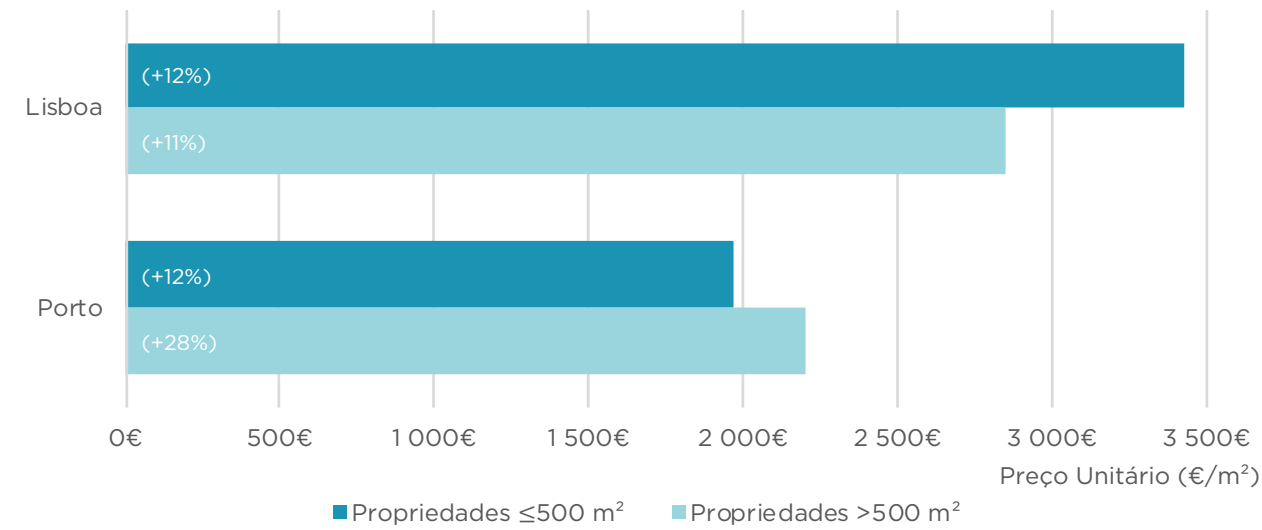
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE  
PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

| TIPO     | ATIVO               | CONCELHO       | ÁREA<br>(MILHARES<br>DE M²) | VENDEDOR   | COMPRADOR                           | VALOR<br>(M€) | VALOR<br>(€/M²) |
|----------|---------------------|----------------|-----------------------------|------------|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| Terreno  | Herdade da Comporta | Alcácer do Sal | 13 800                      | Gesfimo    | Amorim Luxury / Vanguard Properties | €148 M        | €11             |
| Terreno  | Terrenos na Matinha | Lisboa         | 339                         | Novo Banco | Vic Properties                      | €140 M        | €413            |
| Terreno  | Metrópolis          | Lisboa         | 80                          | Multi      | King Street                         | €77 M         | €963            |
| Edifício | Ouro 49             | Lisboa         | 14                          | CGD        | Sana Hotels                         | €60 M         | €4 345          |
| Terreno  | Terreno Costa Terra | Grândola       | 2 000                       | Semapa     | Discovery Land Company              | €45 M         | €23             |

Fonte: Cushman & Wakefield

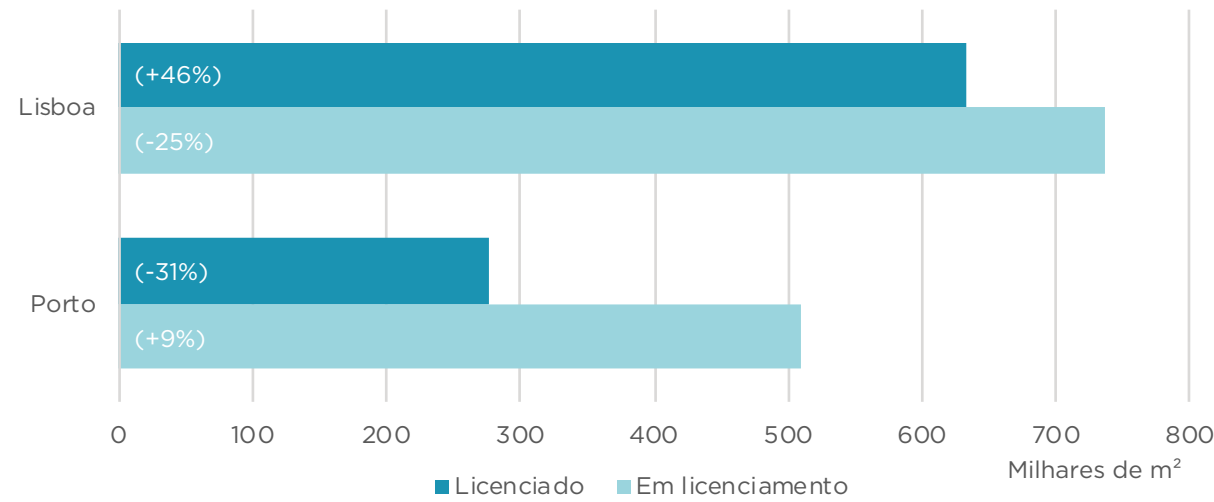


VENDA DE PRÉDIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA<sup>13</sup>



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

LICENCIAMENTO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS<sup>14</sup>



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

<sup>13</sup> Valores em percentagem correspondem à variação entre 2018 e 2019.  
<sup>14</sup> Valores em percentagem correspondem à variação entre 2018 e 2019.

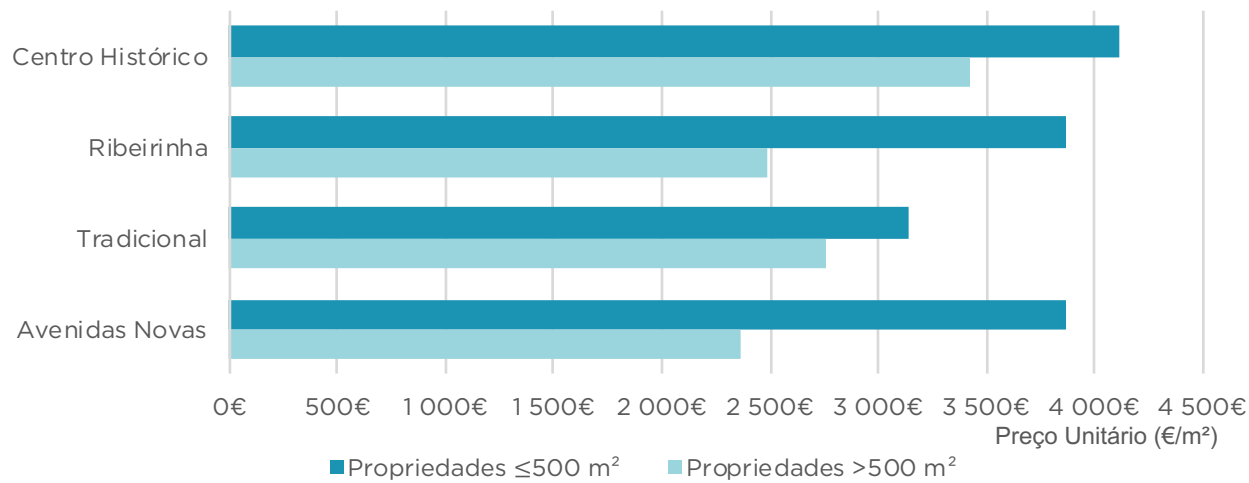
# LISBOA

Os valores médios de transação de propriedades nas ARU em Lisboa registaram aumentos ligeiramente acima dos 10%, situando-se no final do ano passado nos €3.430/m<sup>2</sup> nas propriedades até 500 m<sup>2</sup> e nos €2.850/m<sup>2</sup> nas propriedades com mais de 500 m<sup>2</sup>. Os preços mais elevados em ambos os tipos de ativos ocorreram no Centro Histórico, com €4.120/m<sup>2</sup> nos prédios de menor dimensão e €3.430/m<sup>2</sup> nos prédios de maior dimensão. O maior crescimento homólogo no primeiro tipo de propriedades deu-se na zona Ribeirinha, em 35% para os €3.870/m<sup>2</sup>, tendo no caso das segundas ocorrido na zona Tradicional, em 17% para os €2.760/m<sup>2</sup>.

No âmbito do licenciamento de projetos imobiliários, foram licenciados um total de 634 mil m<sup>2</sup> em 2019, um crescimento de 46% face ao ano anterior. Contudo, a área de construção prevista nos projetos em fase de licenciamento atingiu os 736 mil m<sup>2</sup>, refletindo uma quebra homóloga de 25%. O segmento residencial continua a agregar a maioria da atividade de promoção e reabilitação na cidade de Lisboa, tendo sido responsável por 60% da área licenciada e 55% da área em licenciamento. A atratividade do setor do turismo e a escassez de escritórios continuam a motivar a aposta nestes mercados, que agregam respetivamente 16% e 11% da área de construção em licenciamento.

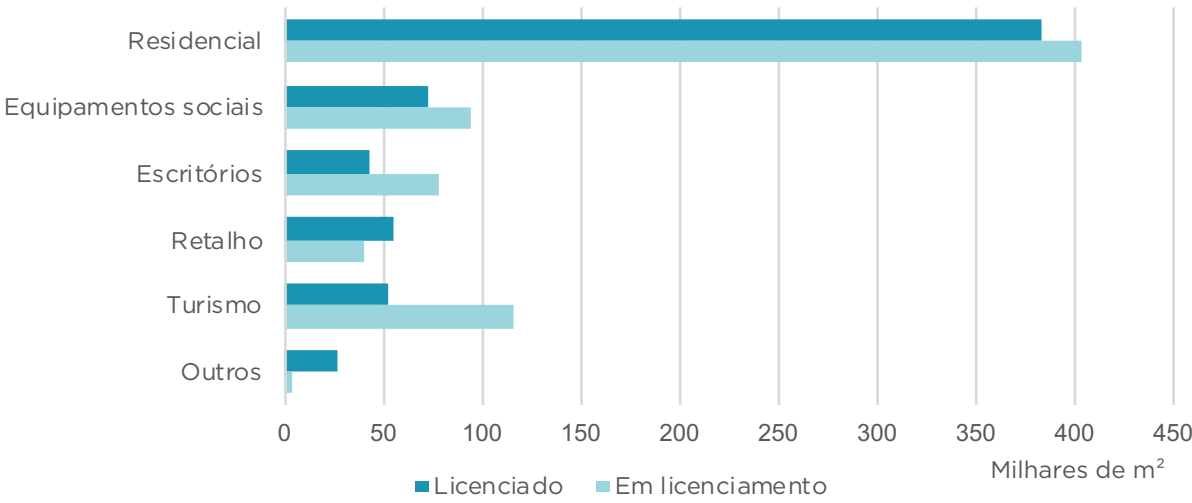
Em resultado do maior volume de procura, os custos de desenvolvimento têm vindo a aumentar, particularmente na mão-de-obra. Consoante o segmento alvo pretendido, os valores médios atualmente praticados em Lisboa variam entre os €1.100/m<sup>2</sup> e mais de €1.500/m<sup>2</sup> na construção nova, aumentando para entre €1.300/m<sup>2</sup> e a partir de €1.800/m<sup>2</sup> nos projetos de reabilitação.

## VENDA DE PRÉDIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA POR ZONA



Fonte: SIR RU Ci

## LICENCIAMENTO DE PROJETOS POR SETOR



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

## CUSTOS DE CONSTRUÇÃO POR SEGMENTO



Fonte: SIR RU Ci

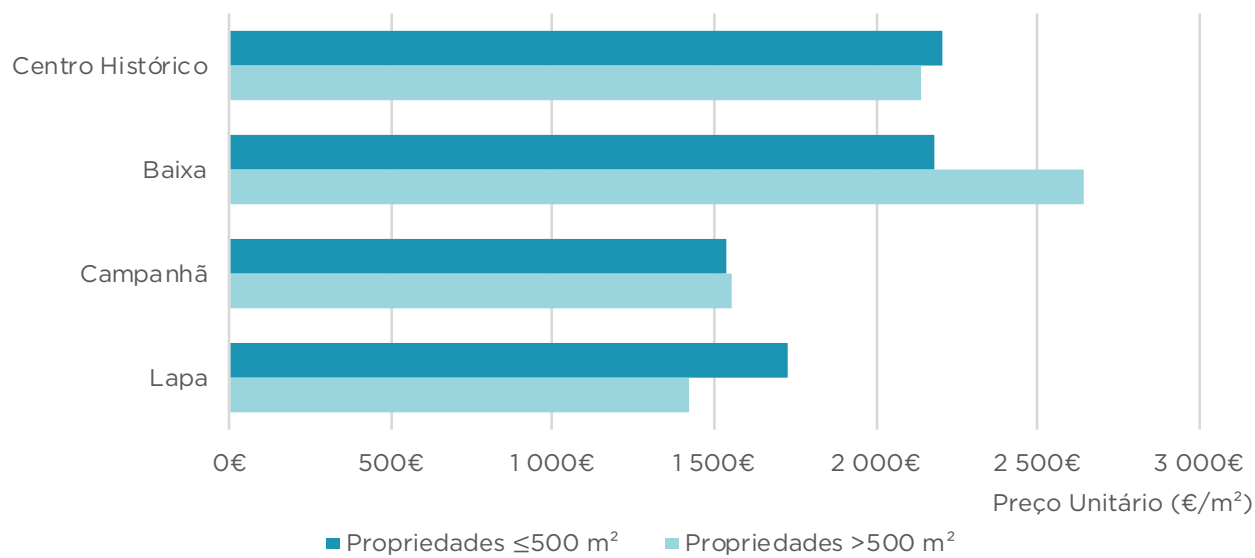
# PORTO

Na cidade do Porto, a evolução dos valores médios dos prédios em ARU registaram um crescimento superior a Lisboa, nomeadamente de 12% nos prédios de dimensão até aos 500 m<sup>2</sup>, para os €1.970/m<sup>2</sup>; e 28% no caso dos ativos de dimensão superior a 500 m<sup>2</sup>, para os €2.200/m<sup>2</sup>. O Centro Histórico registou o valor mais elevado para as propriedades de menor dimensão, com €2.200/m<sup>2</sup>, com a Baixa a verificar os valores mais altos para as propriedades com mais de 500 m<sup>2</sup>, na ordem dos €2.640/m<sup>2</sup>.

Relativamente à atividade de licenciamento de projetos no concelho do Porto, em 2019 registou-se uma quebra de 31% no volume de área licenciada, para os 276 mil m<sup>2</sup>, complementada por um aumento de 9% nos projetos em licenciamento, para os 510 mil m<sup>2</sup>. À semelhança de Lisboa, o sector residencial é o mais dinâmico, representando 69% da área de construção licenciada e 56% da área em licenciamento. Os usos de turismo e de retalho são igualmente relevantes, contando respetivamente com 18% e 9% da área em licenciamento.

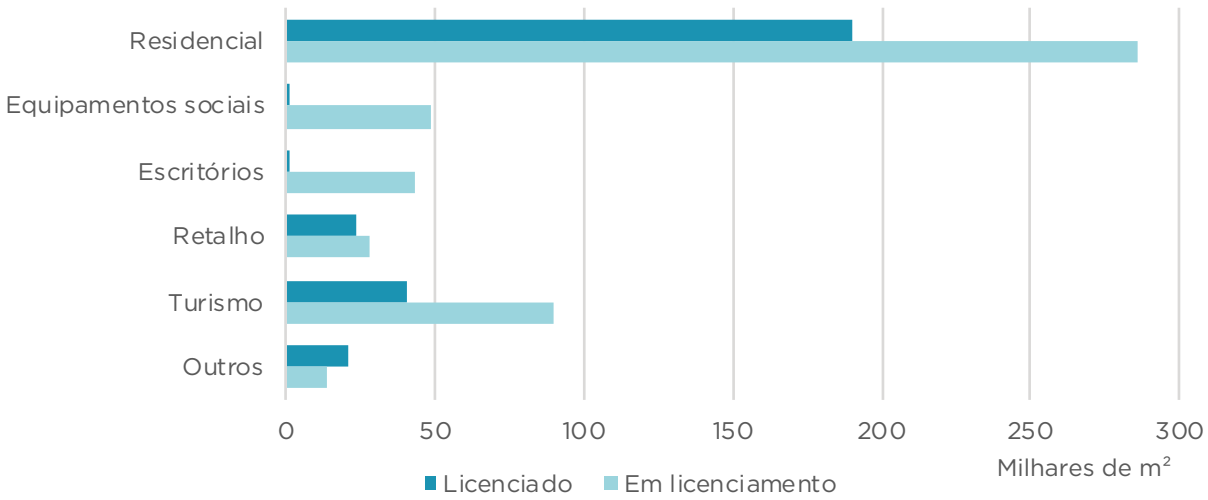
Dado a maior oferta disponível no Porto, os custos de desenvolvimento são ligeiramente abaixo de Lisboa, variando em 2019 entre os €850/m<sup>2</sup> e mais de €1.300/m<sup>2</sup> na construção nova, e entre €950/m<sup>2</sup> e a partir de €1.800/m<sup>2</sup> nos projetos de reabilitação.

## VENDA DE PRÉDIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA POR ZONA



Fonte: SIR RU Ci

## LICENCIAMENTO DE PROJETOS POR SETOR



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

## CUSTOS DE CONSTRUÇÃO POR SEGMENTO



Fonte: SIR RU Ci

# INVESTIMENTO

A atividade de investimento em imobiliário para efeito de rendimento<sup>15</sup> manteve-se extremamente dinâmica ao longo de 2019, particularmente na segunda metade do ano, tendo sido atingido um novo valor record de **€3.175 milhões, 7% acima do ano anterior.**

À semelhança de outros mercados europeus, o volume de investimento foi limitado pela quantidade de ativos disponíveis para transação, e não pela procura dos investidores. As transações de portfólios de grande dimensão continuaram a ter um peso muito significativo no total de investimento, tendo representado 59% do volume transacionado; com €1.860 milhões distribuídos por 20 negócios.

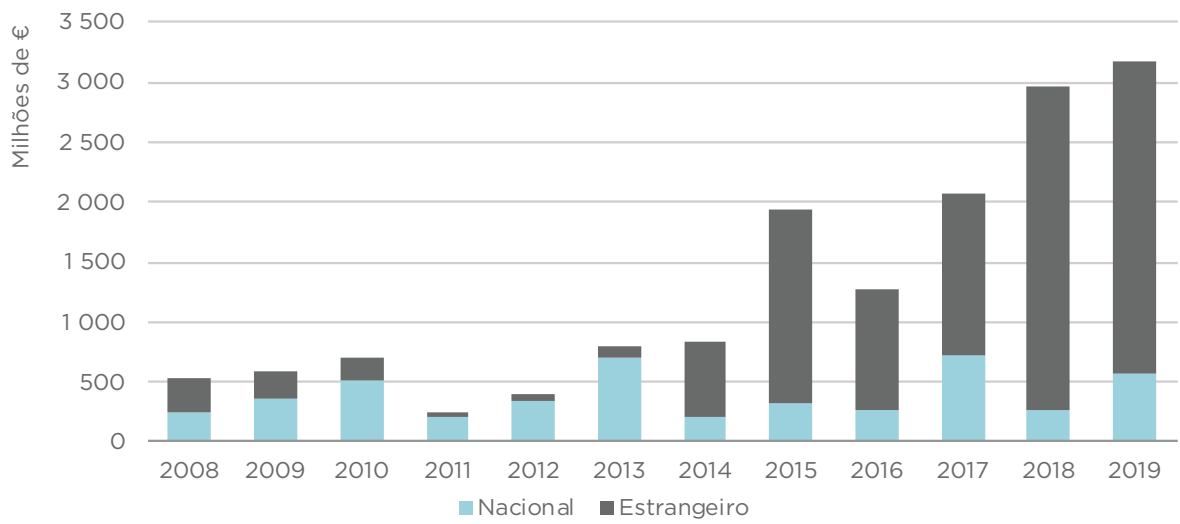
O capital nacional mais do que duplicou o volume investido (€572 milhões) comparativamente com 2018. Ainda assim, os investidores estrangeiros continuaram a dominar a atividade de investimento imobiliário em Portugal, tendo sido responsáveis em 2019 por 82% do volume total transacionado.

**Consolidando a tendência verificada no ano passado, a grande maioria do capital estrangeiro teve origem na Europa, com as casas de investimento alemãs a recuperarem a primazia, ao alocarem €680 milhões ao imobiliário português.**

Em termos agregados seguiram-se os investidores americanos com €408 milhões, atingindo os players franceses o terceiro lugar, ao investir €347 milhões em Portugal.

<sup>15</sup> Investimento institucional em produto imobiliário acabado e de rendimento.

INVESTIMENTO COMERCIAL<sup>16</sup> POR ORIGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

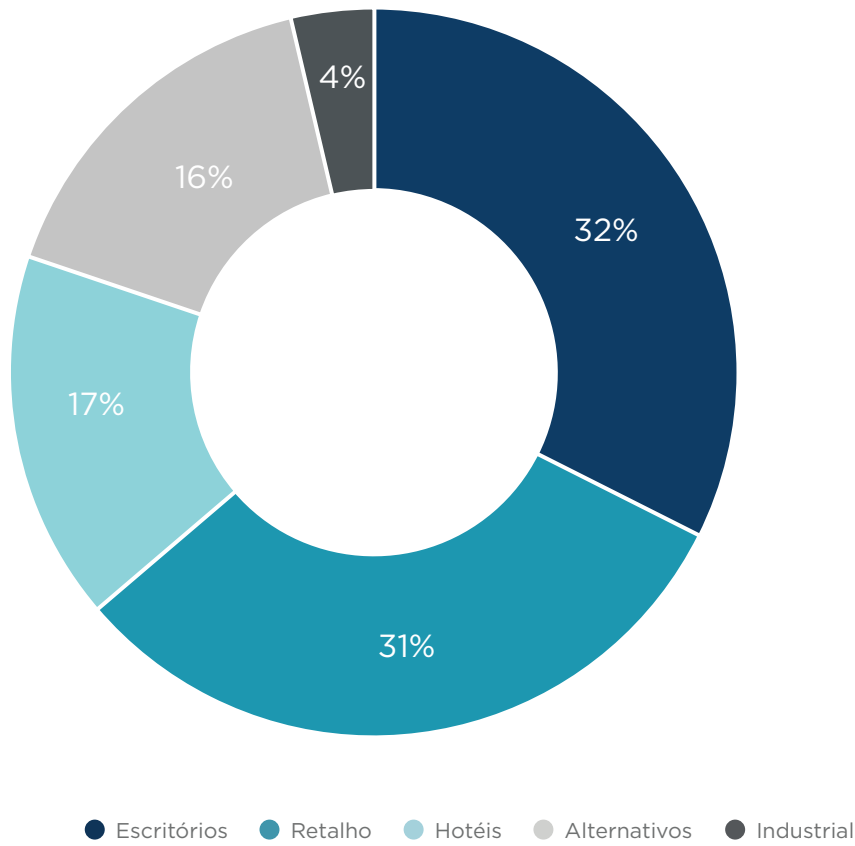
<sup>(16)</sup> Investimento institucional em produto imobiliário acabado e de rendimento.

O setor de escritórios liderou marginalmente a procura, atraindo 32% do total investido, com €1.028 milhões. As principais transações corresponderam à compra do FMP 41 pelo fundo alemão Deka e do portfolio Art’s Business Centre e Torre Fernão Magalhães pela Socimi espanhola Merlin. Seguiu-se de perto o setor de retalho, com 31% do volume total, cerca de €992 milhões.

O segmento de centros comerciais foi o mais ativo, para o que contribuiu a venda do RioSul Shopping, 8ª Avenida e LoureShopping à Harbert por €185 milhões, assim como a aquisição do AlgarveShopping e Albufeira Retail Park pela Frey por €179 milhões. O setor hoteleiro ganhou destaque em 2019, tendo captado 17% do capital total investido, num total de €520 milhões. A maior transação do ano teve lugar neste setor, e corresponde à venda do portfolio Tivoli pela Minor à Invesco por €313 milhões.

**A crescente atividade em segmentos alternativos refletiu-se igualmente num volume de investimento institucional para efeito de rendimento de €512 milhões, entre os quais se encontra a aquisição pela Xior de 8 residências de estudantes (em diferentes fases de desenvolvimento) por €160 milhões.**

INVESTIMENTO COMERCIAL<sup>16</sup> POR SETOR



Fonte: Cushman & Wakefield

<sup>(16)</sup> Investimento institucional em produto imobiliário acabado e de rendimento.



Outro reflexo da atratividade do mercado imobiliário nacional à escala global, complementar à atividade de investimento imobiliário de rendimento, são as operações de venda de carteiras de NPL's (*non-performing loans* – créditos em incumprimento) com ativos imobiliários subjacentes, e de REOs (*real estate owned* – imobiliário no balanço do banco). Ao longo de 2019, a banca prosseguiu com a limpeza dos seus balanços, trazendo novas oportunidades a um segmento marcado pelo peso do investimento estrangeiro, e que começou a entrar num período de maturidade.

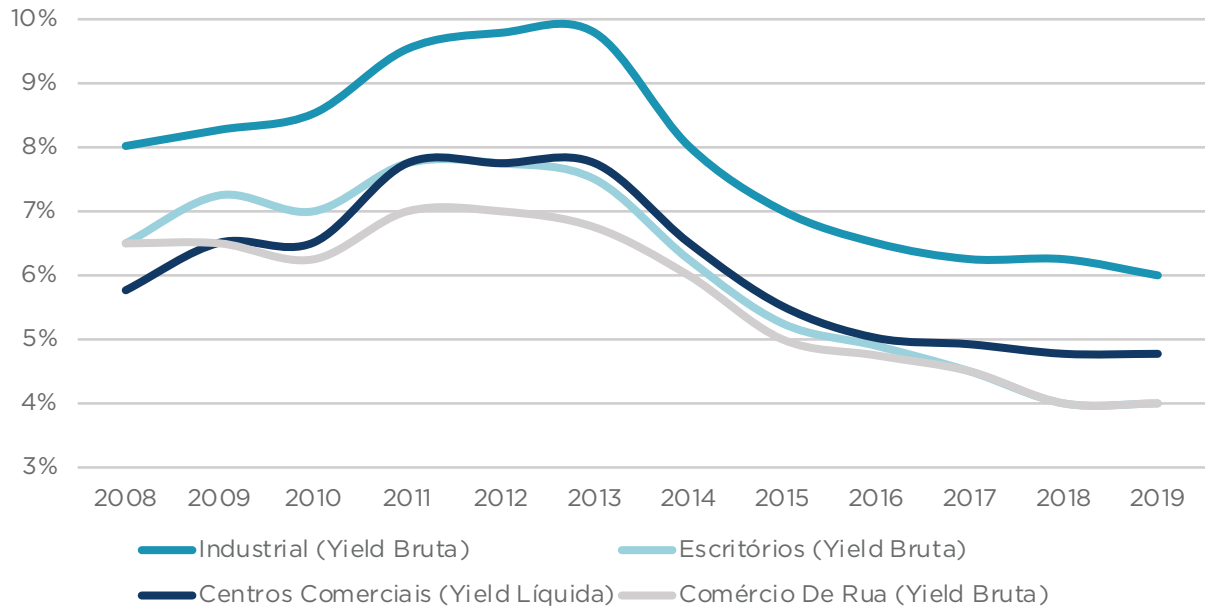
Após compressões significativas desde 2014, as taxas de rentabilidade mantiveram-se estáveis ao longo de 2019, com as yields prime a fecharem o ano nos 4,00% para escritórios, 4,75% para centros comerciais, 4,00% para comércio de rua e, única exceção a registar nova correção em baixa, 6,00% para industrial.

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE INVESTIMENTO

| SETOR                    | ATIVO                                          | CONCELHO | ÁREA (M²)   | VENDEDOR                       | COMPRADOR                | VALOR (M€) | VALOR (€/M²)           | YELD (%) |
|--------------------------|------------------------------------------------|----------|-------------|--------------------------------|--------------------------|------------|------------------------|----------|
| Hotel                    | Portfólio Tivoli                               | Lisboa   | 700 quartos | Minor International            | Invesco                  | €313 M     | €444 600 <sup>17</sup> | 4,5-5,5% |
| Retalho                  | LoureShopping, 8ª Avenida & RioSul Shopping    | Vários   | 69 500      | Sonae Sierra                   | Harbert                  | €185 M     | €2 660                 | 8,0%     |
| Retalho                  | AlgarveShopping & Albufeira Retail Park        | Faro     | 57 400      | IberianCoop                    | Frey                     | €179 M     | €3 120                 | 7,0-8,0% |
| Residência de Estudantes | Portfólio U.Hub                                | Vários   | 1.900 camas | U.Hub                          | Xior                     | €130 M     | €68 490 <sup>18</sup>  | 6,0%     |
| Retalho                  | LeiriaShopping                                 | Leiria   | 27 100      | Sonae Sierra                   | DWS                      | €128 M     | €4 720                 | 6,0-6,3% |
| Escritórios              | Fontes Pereira de Melo 41                      | Lisboa   | 20 000      | ECS Capital                    | Deka Immobilien          | €125 M     | €6 250                 | 4,0%     |
| Escritórios              | Art's Business Centre & Torre Fernão Magalhães | Lisboa   | 30 000      | Credit Suisse Asset Management | Merlin Properties        | €112 M     | €3 740                 | 5,4%     |
| Retalho                  | Projeto Stone                                  | Vários   | 42 100      | Klépierre                      | Square Asset Management  | €111 M     | €9 910                 | 7,5-8,0% |
| Escritórios              | Fundo Vision Escritórios                       | Lisboa   | 37 500      | Norfin                         | Tristan Capital Partners | €100 M     | €2 660                 | 6,0-7,0% |
| Escritórios              | Sede Fidelidade Calhariz                       | Lisboa   | 22 200      | Fidelidade                     | Cerberus                 | €80 M      | €4 500                 | n.a.     |

Fonte: Cushman & Wakefield

YIELDS PRIME



Fonte: Cushman & Wakefield



<sup>17</sup> €/quarto  
<sup>18</sup> €/cama

# CONTACTOS

## HEAD OF PORTUGAL

Eric van Leuven  
eric.vanleuven@cushwake.com

## RESEARCH & INSIGHT

Andreia Almeida  
andreia.almeida@cushwake.com

## ESCRITÓRIOS

Carlos Oliveira  
carlos.oliveira@cushwake.com

## RETALHO

Sandra Campos  
sandra.campos@cushwake.com

## INDUSTRIAL, LOGÍSTICA E TERRENOS

Sérgio Nunes  
sergio.nunes@cushwake.com

## HOTELARIA

Gonçalo Garcia  
goncalo.garcia@cushwake.com

## PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

Ana Gomes  
ana.gomes@cushwake.com

## INVESTIMENTO

Paulo Sarmento  
paulo.sarmento@cushwake.com

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

## MARKETING

Filipa Mota Carmo  
filipa.carmo@cushwake.com  
Tel.: +351 213 224 757

## BUSINESS SPACE E RETAIL INVESTMENT

David Lopes  
david.lopes@cushwake.com

## GESTÃO IMOBILIÁRIA

Bruno Silva  
bruno.silva@cushwake.com

## GESTÃO DE CENTROS COMERCIAIS

André Navarro  
andre.navarro@cushwake.com

## GESTÃO DE PROJECTOS

Matthew Smith  
matthew.smith@cushwake.com

## AValiação & ADVISORY

Ricardo Reis  
ricardo.reis@cushwake.com

## BUSINESS DEVELOPMENT

Marta Costa  
marta.costa@cushwake.com

## PORTO

Óscar Sá  
oscar.sa@cushwake.com

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.

© 2020 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