



CUSHMAN &
WAKEFIELD

MARKETBEAT PORTUGAL

PRIMAVERA 2022

ÍNDICE

04

ECONOMIA

36

HOTELARIA

08

ESCRITÓRIOS

44

RESIDENCIAL

20

RETALHO

56

PROMOÇÃO E
REABILITAÇÃO URBANA

28

INDUSTRIAL
& LOGÍSTICA

66

INVESTIMENTO

ECONOMIA

Após uma quebra acentuada em 2020, decorrente da situação pandémica vivida, a atividade económica portuguesa tem vindo a recuperar gradualmente, com um crescimento do PIB de 4,9% em 2021, de acordo com a Moody's.

O consumo privado foi um dos principais motores da economia, que revelou uma enorme recuperação comparativamente ao ano anterior, passando de uma quebra de 7,1% em 2020 para um aumento de 4,4% em 2021. O investimento, exportações e importações registaram também crescimentos significativos, de 7,2%, 13,0% e 12,8% respetivamente.

INDICADORES ECONÓMICOS 2021



PIB
4,9%



INVESTIMENTO
7,2%



INFLAÇÃO
1,3%



**CONSUMO
PRIVADO**
4,4%



EXPORTAÇÕES
13,0%



**TAXA DE
DESEMPREGO**
6,6%

Fonte: Moody's Analytics

INDICADORES ECONÓMICOS 2021

Acompanhando a tendência sentida a nível global, a taxa de inflação registou em 2021 uma subida de 1,3%, verificando-se uma subida de preços generalizada das várias categorias na segunda metade do ano. Apesar deste aumento, Portugal continua a ser dos países da zona euro com uma taxa de inflação mais contida e, após um pico no primeiro trimestre de 2022, estima-se uma diminuição deste indicador a partir da segunda metade do ano, à medida que os desequilíbrios provocados pela pandemia se vão dissipando.

Em relação ao mercado de trabalho, de acordo com a Moody's a taxa de desemprego em 2021 estabilizou em 6,1% em 2021, atingindo um valor inferior ao registado em 2019 (6,6%).



PREVISÕES ECONÓMICAS 2022 / 2023

As previsões económicas a curto-prazo encontram-se neste momento envoltas de uma maior incerteza, face ao conflito internacional gerado pela recente guerra na Ucrânia, e consequentes riscos acrescidos de subida generalizada dos preços e inflação e maior pressão sobre os juros.

De acordo com as últimas estimativas da Moody's, a atividade económica portuguesa deverá estar entre as poucas da Europa a crescer em 2022, continuando a tendência de recuperação iniciada no ano transato. O PIB irá registar um aumento de 4,9% no ano corrente, mantendo uma trajetória de crescimento em 2023, embora a um ritmo inferior (+2,9%).

O consumo privado será um dos principais responsáveis pela evolução positiva da economia, com uma subida em 2022 similar à registada no ano anterior, na ordem dos 4,9%. As exportações e importações serão as mais afetadas pelo conflito na Europa do Leste; com o investimento a registar aumentos de 0,2% em 2022 e de 2,8% em 2023. Finalmente, o mercado de trabalho continuará a recuperar, estimando-se uma taxa de desemprego de 6,1% em 2022 e de 5,7% em 2023.



PIB
+4,9% / +2,9%



INVESTIMENTO
+2,0% / +2,8%



INFLAÇÃO
+5,1% / +1,2%



CONSUMO PRIVADO
+4,9% / +2,4%



EXPORTAÇÕES
+2,3% / +4,6%



TAXA DE DESEMPREGO
6,1% / 5,7%

Fonte: Moody's Analytics

ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA

Apesar da maior morosidade nos processos de tomada de decisão registado no início do ano, a reversão da incerteza quanto à efetiva retoma da economia, complementada por alguns negócios de grande dimensão, contribuíram para que o mercado de escritórios da Grande Lisboa tenha registado um crescimento homólogo de 17% em 2021, com 161.600 m² transacionados. Com cerca de 140 operações, a área média transacionada reduziu para os 1.810 m², valor ainda assim ligeiramente acima de 2019.



161.600 m² (+17%)
ABSORÇÃO



1.810 m² (-10%)
ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



5,7% (+1 P.P.)
TAXA DE DESOCUPAÇÃO



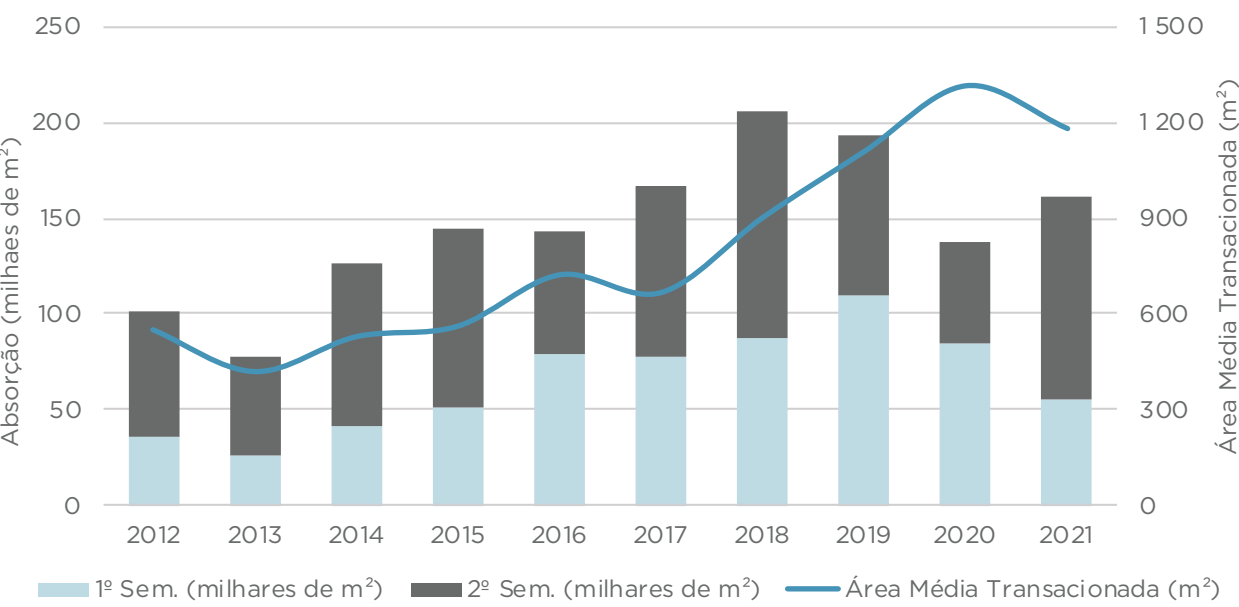
49.900 m²
ÁREA INAUGURADA



243.400 m²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO

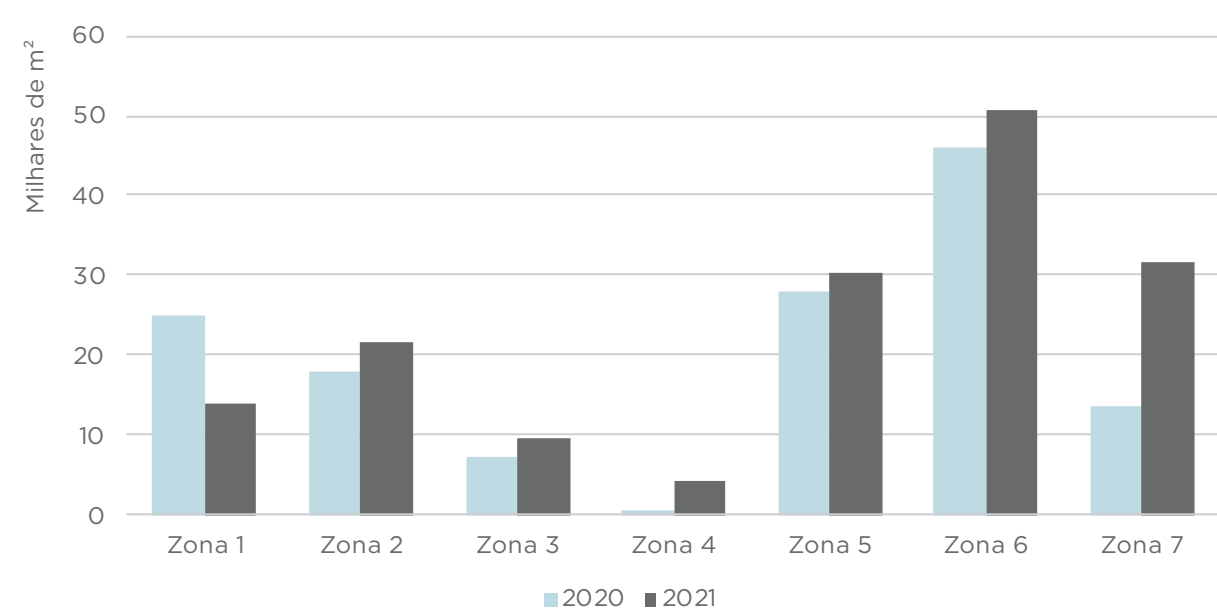
Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

ABSORÇÃO POR ZONA



Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

Ao contrário das usuais transações em espaços corporativos de exploração privada, os dois maiores negócios do ano contaram com envolvimento camarário, nomeadamente pelo município de Oeiras, que iniciou a construção dos futuros Paços do Concelho com 30.480 m²; e pela câmara de Lisboa, que em conjunto com a Startup Lisboa se encontra a desenvolver o Hub Criativo do Beato, onde a incubadora de empresas Factory irá ocupar o primeiro edifício, com 10.000 m². Seguiu-se o pré-arrendamento de cerca de 10.000 m² na K Tower pela Critical Techworks, uma parceria entre o Grupo BMW e a empresa portuguesa Critical Software. Influenciado por estes negócios, o volume total de área contratada refletiu igual distribuição por zona, nomeadamente 31% no Corredor Oeste (zona 6), 20% em Outras Zonas (zona 7) e 19% no Parque das Nações (zona 5); com o setor de TMT's & Utilities a manter a primazia, sendo responsável por 30% da absorção.

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EMPREENDIMENTO	ZONA	ÁREA (m²)
C.M. Oeiras	Paços do Concelho	6	30.480
Factory	Hub Criativo do Beato - Factory	7	10.000
Critical Techworks	K Tower	5	9.940
BI4ALL	Cidade BI4ALL	7	7.000
Worten	World Trade Center - Bloco 2	6	5.590
Confidencial	Exeo Office Campus - Lumnia	5	4.650
Confidencial	Casal Ribeiro, 16	2	4.170
Whitestar	Almirante Gago Coutinho, 30	7	4.110
Claranet	Hub Criativo do Beato - Claranet	7	4.000
Confidencial	K Tower	5	2.920

Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

Com mais de metade do volume de absorção a corresponder a negócios de ocupação futura (através de pré-arrendamento ou ocupação própria), a taxa de desocupação, que vinha de mínimos históricos em 2019, aumentou 1 ponto percentual (p.p.), para os 5,7%¹.

No entanto, perspetiva-se uma reversão gradual deste indicador ao longo dos próximos trimestres, suportada por uma manutenção da procura por espaços novos de qualidade adequados aos critérios do ocupante, e evidenciada pela elevada taxas de ocupação entre os edifícios concluídos em 2021, nomeadamente 89%, num total de 49.900 m². No mesmo sentido, entre a oferta futura prevista, atualmente nos 366.200 m² para os próximos três anos, 243.400 m² encontram-se em construção, dos quais 66% contam já com ocupação assegurada.

⁽¹⁾ Inclui revisão da oferta total de escritórios (no seguimento do trabalho desenvolvido pelo LPI) no segundo trimestre de 2021, que resultou numa redução de 4,71 milhões de m² para 4,31 milhões de m² (maioritariamente devido à reconversão de diversos edifícios para outros usos ou por não apresentarem os padrões de qualidade mínimos face aos padrões atuais). Para efeitos comparativos, esta revisão foi replicada ao último trimestre de 2020.

ESCRITÓRIOS

GRANDE PORTO

À semelhança da capital, também o setor de escritórios no Grande Porto registou um aumento da procura de 5%, num volume de ocupação de 56.600 m². Com mais de 60 negócios, a área média transacionada reduziu para os 900 m², o valor mais baixo dos últimos 4 anos.

O CBD Boavista (zona 1) agregou mais de 40% do volume de absorção, por influência dos 13.940 m², distribuídos por 9 negócios, que ocorreram no POP (Porto Office Park), e que contribuíram para a ocupação integral deste edifício. Seguiu-se Matosinhos (zona 6) com 18% da procura, onde se registou o maior negócio do ano, um arrendamento de cerca de 7.000 m² no centro empresarial Lionesa Business Hub. Em 2021, o setor de Outros Serviços predominou com 29% da área ocupada, seguido de empresas Farmacêuticas e Saúde com 23%.



56.600 m² (+5%)
ABSORÇÃO



900 m² (-17%)
ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



8,9% (+0,9 P.P.)
TAXA DE DESOCUPAÇÃO



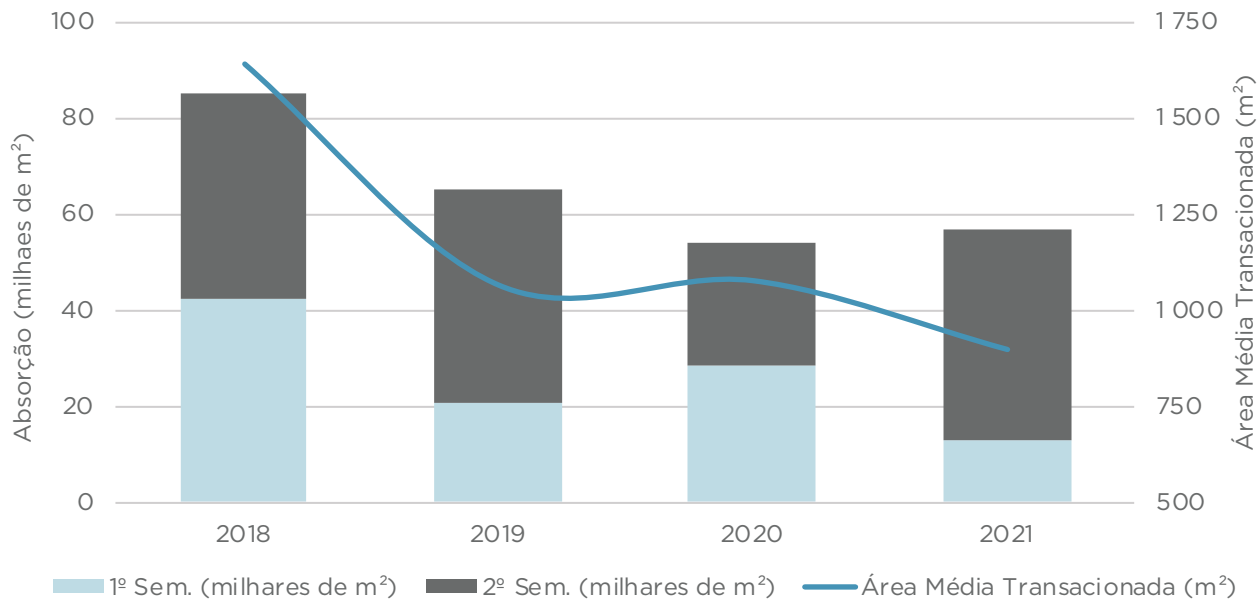
21.700 m²
ÁREA INAUGURADA



96.000 m²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield; PPI

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; PPI



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EDIFÍCIO	ZONA	ÁREA (m²)
Confidencial	Centro Empresarial Lionesa Business Hub	6	6.990
Confidencial	Pasteleira 219	5	6.480
Concentrix	POP - Porto Office Park	1	4.450
Ascendi	Litografia Lusitana	1	4.120
Metyis	Metyis Campus	9	3.500

Fonte: Cushman & Wakefield; PPI

A taxa de desocupação aumentou perto de 1 p.p., para os 8,9%, para o qual terão parcialmente contribuído a conclusão 6 edifícios com um total de 21.700 m², dos quais 44% ainda se encontram por ocupar. Até 2024 está prevista a conclusão de 122.700 m², dos quais 96.000 m² se encontram em construção (com somente 26% dessa área com ocupação garantida).

Também no Porto a maior disponibilidade para a concessão de incentivos (neste caso com maior preferência por contribuições para *fit-out*) contribuiu para uma manutenção das rendas brutas face a 2020, nomeadamente com os valores *prime* no CBD – Boavista (zona 1) nos €18/m²/mês.

EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	ÁREA (m²)
Delfim Ferreira, 760	3	Reabilitação	Carlos Sottomayor	6.900
Sede Founders Founders	4	Reabilitação	Founders Founders	4.000
Latino Coelho, 142	4	Reabilitação	NIPA Capital	3.900
Metropolis	6	Nova	The Edge Group	3.400
ZEP Offices	3	Nova	Grupo Nelson Quintas	2.500
Work-In Porto	5	Reabilitação	n/a	1.000

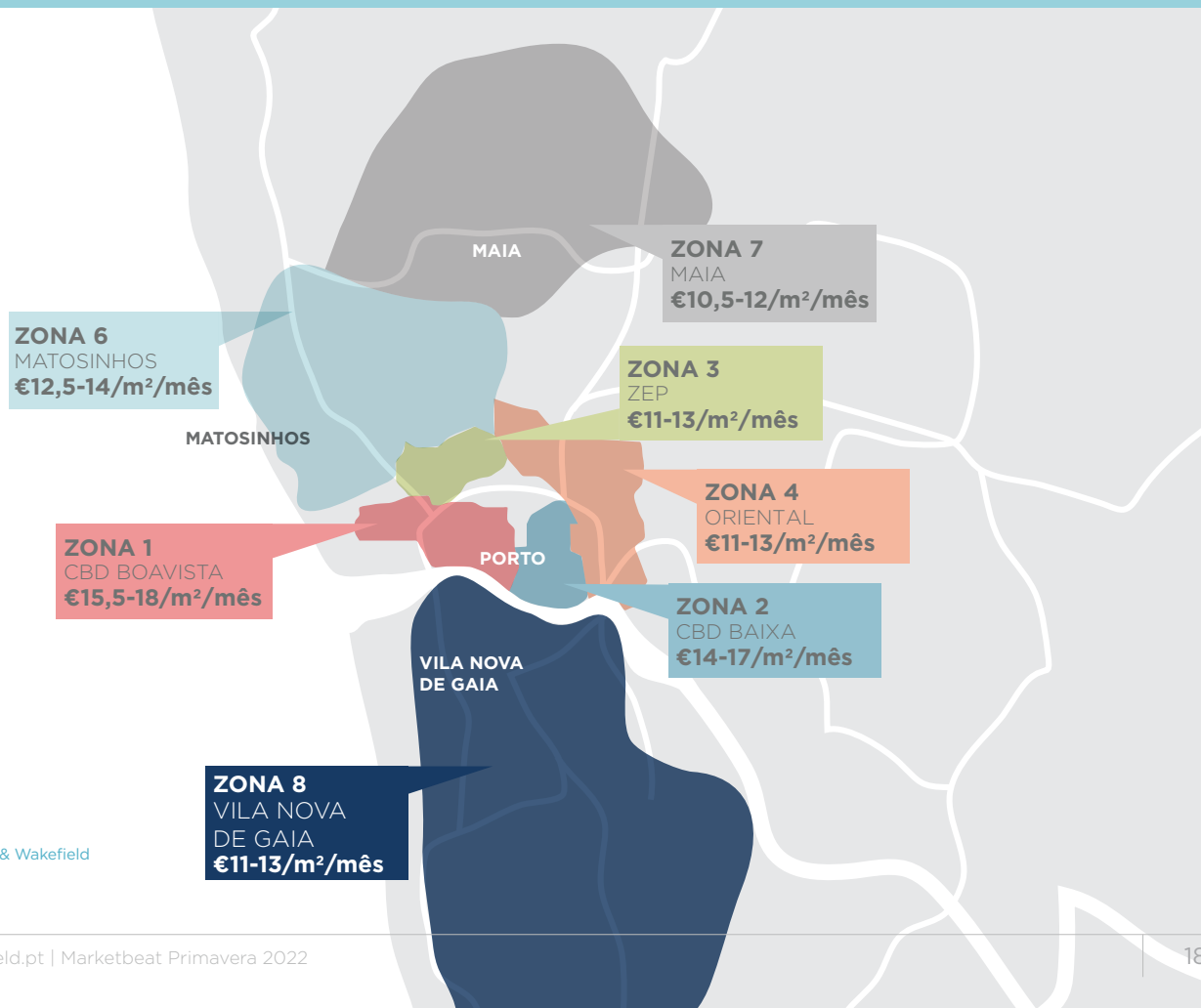
Fonte: Cushman & Wakefield

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	CONCLUSÃO PREVISTA	ÁREA (m²)
Porto Business Plaza	4	Reabilitação	Capitólio	2022	15.500
ICON Offices - Edifícios 1 e 2	3	Nova	Civilria	2022/2023	15.300
Centro Empresarial Lionesa Business Hub - Edifícios N1 e N2	6	Nova	Grupo Lionesa	2022	14.500
Candal Park - Edifícios X e W	8	Reabilitação	Candal Parque	2022	10.000
Noto Office Center	6	Reabilitação	Grupo IDS	2022	8.100
Alegria Office Space	2	Reabilitação	M7 Real Estate	2022	4.500
Santa Catarina Offices	2	Reabilitação	Geo Investimentos	2022	4.200
Matosinhos Office Center	6	Reabilitação	n/a	2022	4.100
Metyis Campus	9	Nova	Metyis	2022	3.500
D. Manuel II	1	Reabilitação	Incus Capital	2023	11.500

Fonte: Cushman & Wakefield

GRANDE PORTO - RENDAS MÉDIAS E PRIME



Fonte: Cushman & Wakefield

PERSPETIVAS

Após um período de incerteza relativamente ao impacto do teletrabalho na forma de ocupação dos espaços de escritórios pelas empresas, **verifica-se que a maioria das mesmas está a adotar um sistema híbrido. Relativamente ao trabalho presencial, o escritório torna-se um espaço atrativo de encontro entre os colaboradores e com clientes, havendo um interesse acrescido no aumento dos espaços colaborativos,** mantendo-se desta forma a área média ocupada face aos valores pré-pandemia.

Complementarmente, os critérios de sustentabilidade exigidos pela procura continuam a aumentar, assim como a potencial desconsideração de certos edifícios que não os cumpram, especialmente por parte das multinacionais. Do lado da oferta, os proprietários estão incrementalmente a investir na implementação de melhorias associadas a esta componente nos seus edifícios, por forma a melhor se posicionarem junto dos potenciais inquilinos, mas também pela noção de maior valorização dos seus imóveis por esta via.

Neste contexto, embora potencialmente sujeito aos efeitos negativos do impacto da instabilidade no leste europeu sobre a economia e consequentemente na procura latente, **as expetativas apontam para um contínuo aumento dos volumes de ocupação a curto prazo. Até que estes atinjam valores pré-pandemia, os incentivos acordados deverão manter-se, especialmente para grandes ocupantes.** Ainda assim, a procura por espaços de qualidade continuará a justificar os maiores valores de arrendamento em certas zonas, podendo inclusive ocorrer aumentos residuais.

Finalmente, importa destacar a cada vez maior importância associada à flexibilidade contratual, particularmente entre as empresas do setor tecnológico, responsáveis por uma percentagem relevante da absorção, e que pelas suas características operacionais estão sujeitas a variações rápidas ao nível da área total ocupada.



RETALHO

Ao longo de 2021, o setor de retalho foi caracterizado pela consolidação de algumas tendências que já se vinham a observar nos últimos anos, mas que foram aceleradas pela pandemia. Por um lado, **o maior investimento dos retalhistas numa oferta omnicanal e personalizada, particularmente através do comércio online**, ao qual os consumidores têm vindo gradualmente a aderir – segundo um estudo da Anacom², a percentagem de residentes nacionais que efetuaram compras online em 2021 registou um aumento homólogo de 5 p.p., para os 40%; sendo os segmentos de vestuário (69%) e refeições ao domicílio (46%) os produtos físicos mais encomendados. Complementarmente, **a mudança dos hábitos de consumo dos habitantes contribuiu para uma maior valorização do comércio de conveniência e proximidade**, o qual começa a ter maior expressividade ao nível das novas aberturas de unidades de retalho.

VOLUME DE VENDAS A RETALHO³



120
(+4,6%)

TOTAL



119
(+2,9%)

PRODUTOS
ALIMENTARES



121
(+6,5%)

PRODUTOS NÃO
ALIMENTARES

CONJUNTOS COMERCIAIS



48.700 m²
ÁREA INAUGURADA



74.200 m²
ÁREA FUTURA⁴

⁽²⁾ Estudo "O comércio eletrónico em Portugal e na União Europeia" publicado pela Autoridade Nacional de Comunicações (Anacom).

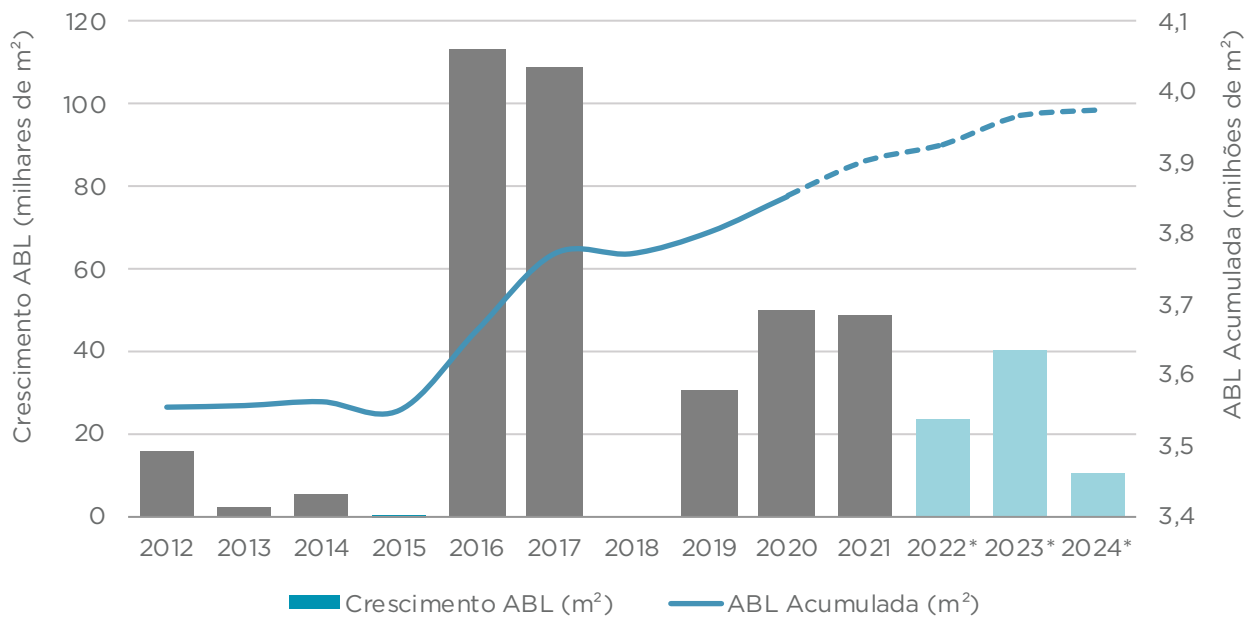
⁽³⁾ Índice com base 2015 = 100.

⁽⁴⁾ Até 2024.

Neste enquadramento, o volume de vendas a retalho registou uma recuperação no ano passado para valores acima do de 2019, com um aumento de 4,6% segundo o INE, e para o qual contribuíram de forma similar os produtos alimentares e não alimentares, com um aumento notório (+6,5%) destes últimos.

A oferta de conjuntos comerciais reflete a maturidade do setor, com o contínuo investimento na modernização de projetos existentes, assim como uma maior aposta na abertura de *retail parks* – durante a segunda metade de 2021 foi concluída a remodelação e expansão do Glicínias Plaza (Aveiro) e abriram ao público 3 *retail parks*, num total de 48.700 m² de ABL.

OFERTA DE CONJUNTOS COMERCIAIS



Fonte: Cushman & Wakefield
*Oferta prevista

Até 2024 antevê-se uma manutenção desta tendência, estando projetada a conclusão de mais 74.200 m² de ABL, incluindo a expansão do Centro Colombo (Lisboa) e a abertura do Sudoeste Retail Park (Silves) atualmente em construção.

A procura de retalho agregada pela Cushman & Wakefield⁵ registou uma ténue recuperação face a 2020, com um aumento homólogo de 4%, num total de 540 novas aberturas e uma área estimada de 231.400 m². Apesar da manutenção da primazia do comércio de rua, o maior interesse por lojas de grande dimensão, nomeadamente *retail parks* e unidades *stand alone*, cujos retalhistas usuais registaram maior resiliência operacional nos últimos 2 anos, contribuiu para um aumento do formato “outros”, para 15% do número de operações. Da mesma forma, embora o setor da restauração tenha continuado a dominar, destaque para o impulso dado pelo comércio de conveniência ao setor alimentar, que totalizou 125 aberturas, mais de 80% acima do ano anterior.

(5) Amostra não aleatória da procura de retalho agregada pela Cushman & Wakefield baseada em fontes públicas e trabalho de campo direcionado.



540 (+4%)
NOVAS
ABERTURAS



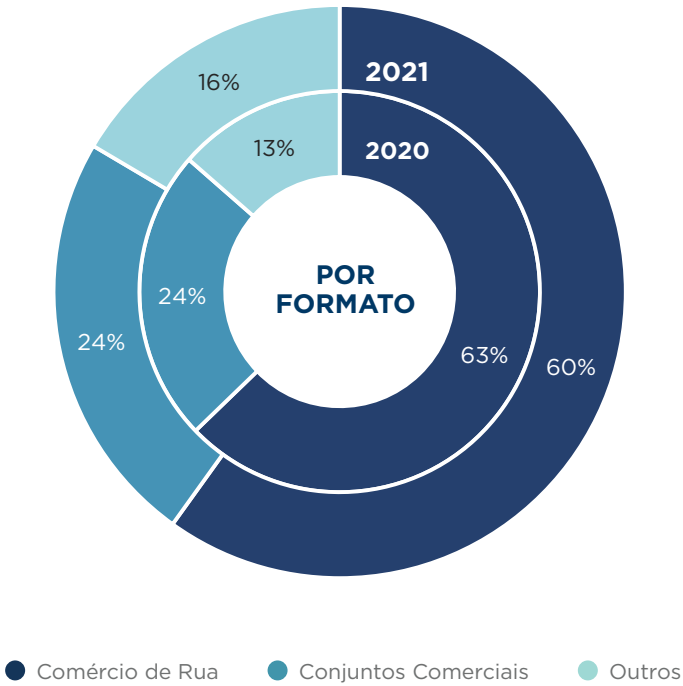
60%
COMÉRCIO
DE RUA



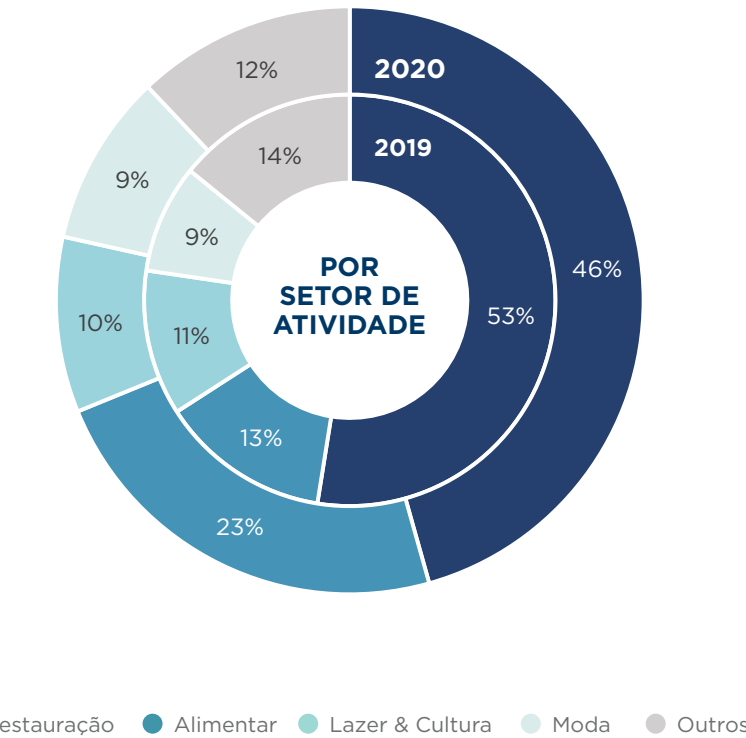
46%
RESTAURAÇÃO



Nº DE NOVAS ABERTURAS



● Comércio de Rua ● Conjuntos Comerciais ● Outros



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

Fonte: Cushman & Wakefield

LISBOA

Apesar da quebra face ao ano anterior, 35% das novas aberturas em Portugal ocorreram no concelho de Lisboa, na sua larga maioria em comércio de rua. À semelhança da tendência nacional de maior aposta no comércio de proximidade, destaque para o volume de aberturas no setor alimentar, nomeadamente a abertura de 3 lojas em comércio de rua pela padaria Gleba, assim como pelos supermercados Continente Bom Dia. Igualmente relevante foi a primeira abertura no centro de Lisboa (Avenidas Novas) pela cadeia de supermercados ALDI, que a nível nacional conta com 20 lojas.

Por seu lado, o formato de centros comerciais assistiu a algumas aberturas relevantes, particularmente no Centro Colombo, que conta com uma dezena de lojas novas, incluindo as insignias The Kooples, Sandro, Maje e Claudie Pierlot no segmento *premium*. Adicionalmente, o maior negócio da cidade correspondeu à ocupação pela Leroy Merlin de 12.000 m² no Alta Retail Park (antigo Lisboa Retail Park).



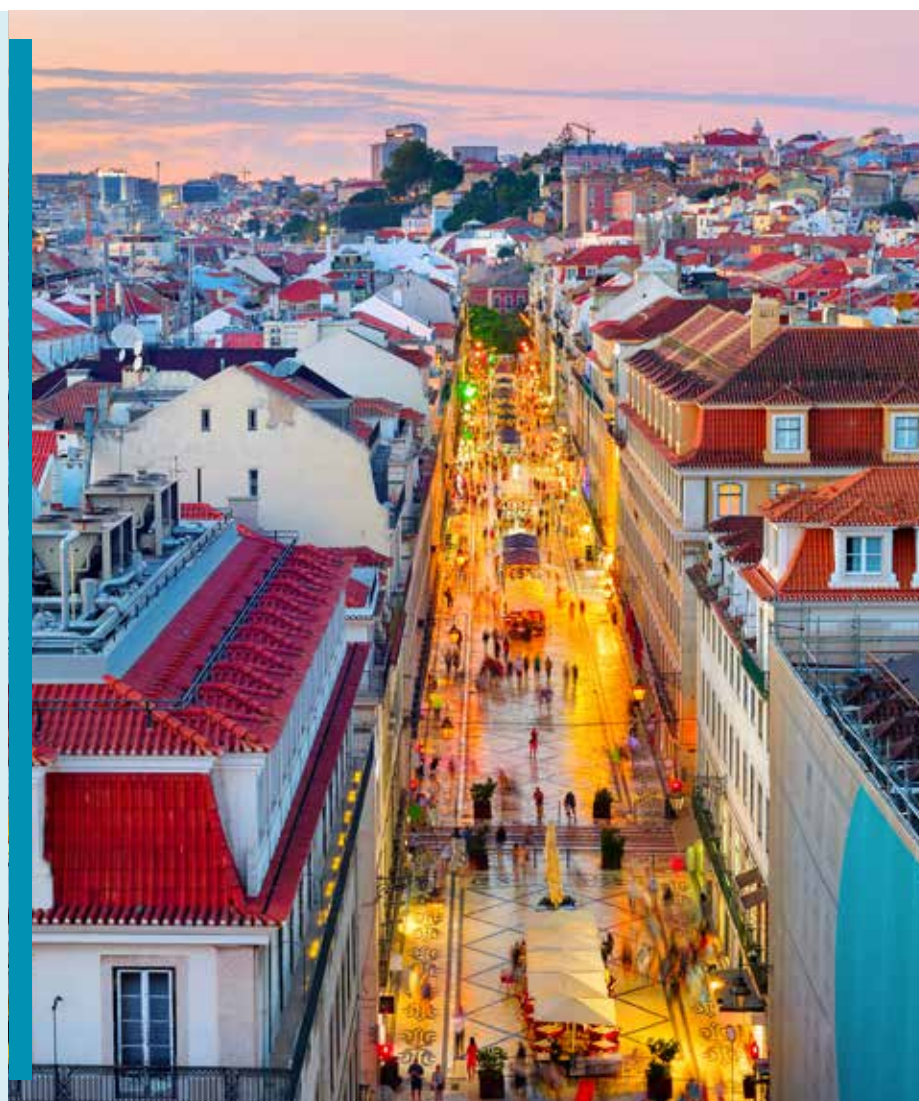
190 (-13%)
NOVAS
ABERTURAS



81%
COMÉRCIO
DE RUA



66%
RESTAURAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTO



60 (+8%)
NOVAS
ABERTURAS



88%
COMÉRCIO
DE RUA



64%
RESTAURAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

O concelho do Porto registou o segundo maior número de aberturas em Portugal, com perto de 60 lojas, acima de 2020. A sua quase totalidade (88%) situou-se em comércio de rua, destacando-se a zona da Baixa, que agregou 37% da nova oferta; enquanto a Rua de Santa Catarina recebeu unidades como o segundo *showroom* nacional da La Redoute e uma loja Sephora.

O setor alimentar esteve igualmente em destaque, com 6 novas aberturas e o maior volume de área inaugurada, incluindo o terceiro supermercado da cadeia Mercadona na cidade, que abriu um total de 9 lojas a nível nacional, e que em 2022 se deverá expandir até à Área Metropolitana de Lisboa. A maior abertura correspondeu aos 2.600 m² agora ocupados pelo ginásio CR7 Fitness by Crunch, uma nova cadeia que em 2021 inaugurou 3 unidades na região do Porto.

RENDAS PRIME

As rendas brutas de mercado mantiveram-se estáveis, suportadas pela disponibilidade dos proprietários para conceder incentivos (nomeadamente contribuições para *fit-out* e/ou carência ou escalonamento de rendas). Neste contexto, os valores *prime* de arrendamento permaneceram inalterados face ao ano anterior, excetuando uma ligeira quebra nas zonas do Chiado e Baixa na capital, dada a sua maior dependência do turismo. Desta forma, as rendas *prime* de comércio de rua situaram-se nos €122,5/m²/mês em Lisboa (Chiado) e nos €72,5/m²/mês no Porto (Baixa); com as rendas brutas nos centros comerciais *prime* a situarem-se nos €102,5/ m²/mês e em *retail parks* nos €11/ m²/mês.



FORMATO	LOCALIZAÇÃO	RENDAS PRIME (€/m ² /mês)
Comércio de Rua	Lisboa Chiado	€122,5
	Lisboa Baixa	€112,5
	Lisboa Av. Liberdade	€92,5
	Porto Baixa	€72,5
	Porto Av. Aliados	€53,5
	Porto Clérigos	€42,5
Centros Comerciais	Portugal	€102,5
Retail Parks	Portugal	€11,0

Fonte: Cushman & Wakefield

PERSPETIVAS

No início de 2022, o mercado de retalho encontra-se numa **trajetória de recuperação, com níveis de procura equiparados a 2019**. Ainda assim, importa ressaltar que, face à maior reatividade do setor a alterações na economia, os recentes desenvolvimentos militares na Europa do Leste poderão levar a uma quebra na confiança do consumidor, e consequente suspensão temporária de alguns processos de tomada de decisão pela maior cautela por parte dos ocupantes.

Ao nível da procura por formato, **o comércio de rua em Lisboa encontra-se bastante ativo, incluindo por marcas de luxo com enfoque na Avenida da Liberdade, onde existe atualmente uma escassez de oferta adequada; enquanto as zonas das Avenidas Novas, Baixa e Chiado se mantêm em crescimento. No Porto, a Rua de Santa Catarina continua a atrair lojistas de mass market, com a Avenida dos Aliados a percorrer o seu caminho de afirmação enquanto artéria de oferta de luxo**. Adicionalmente, antecipa-se uma manutenção da maior preferência dos consumidores pelo comércio de conveniência, o que irá beneficiar todo o comércio de rua, ao trazer uma nova dinâmica aos bairros urbanos.

Entre os restantes formatos, **destaque para os retail parks, que têm registado uma procura muito elevada, parcialmente impulsionada pela entrada no mercado nacional de retalhistas que ocupam tradicionalmente este tipo de espaços; observando-se um nível de atividade similar entre as unidades de stand alone, particularmente entre operadores no setor alimentar e de bricolage**. Relativamente aos restantes setores de atividade, e apesar do impacto do comércio online, a restauração continua bastante ativa, incluindo com um aumento de unidades de suporte aos serviços de entrega (*dark kitchen*); assim como a moda, que terá cada vez mais uma componente de personalização da experiência de visita às lojas físicas como forma de atrair o consumidor.

Relativamente aos valores de mercado, as expetativas são de uma recuperação gradual da renda líquida, particularmente através de uma reversão dos incentivos dados pelos proprietários.

Finalmente, destaque ainda para o impacto que as mudanças nos hábitos de compra estão a ter ao nível da reorganização deste setor, com a maior preocupação dos consumidores com critérios de sustentabilidade e o aumento da preferência por uma conexão através de formatos digitais a motivar alterações à forma de operar dos retalhistas, verificando-se um maior enfoque em critérios como a economia circular e a adesão a produtos digitais como o metaverso.

INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

Num contexto de recuperação do forte impacto da pandemia, os principais indicadores da atividade industrial e logística registaram em 2021 incrementos face ao ano anterior. No comércio internacional, as exportações e importações de bens⁶ ultrapassaram inclusive os níveis de 2019, com crescimentos homólogos de 16,7% e 17,4% respetivamente, de acordo com o INE. Relativamente aos indicadores da indústria transformadora, o índice de produção industrial⁷ situou-se nos 97,7, um aumento de 4,0% face a 2020, e a confiança dos operadores⁸ aproximou-se gradualmente de valores positivos, com a média anual a situar-se nos -5,7.



+16,7%
EXPORTAÇÕES DE BENS



+17,4%
IMPORTAÇÕES DE BENS



706.000 m²
(+106%)
ABSORÇÃO



7.000 m² (+22%)
ÁREA MÉDIA
TRANSACTIONADA

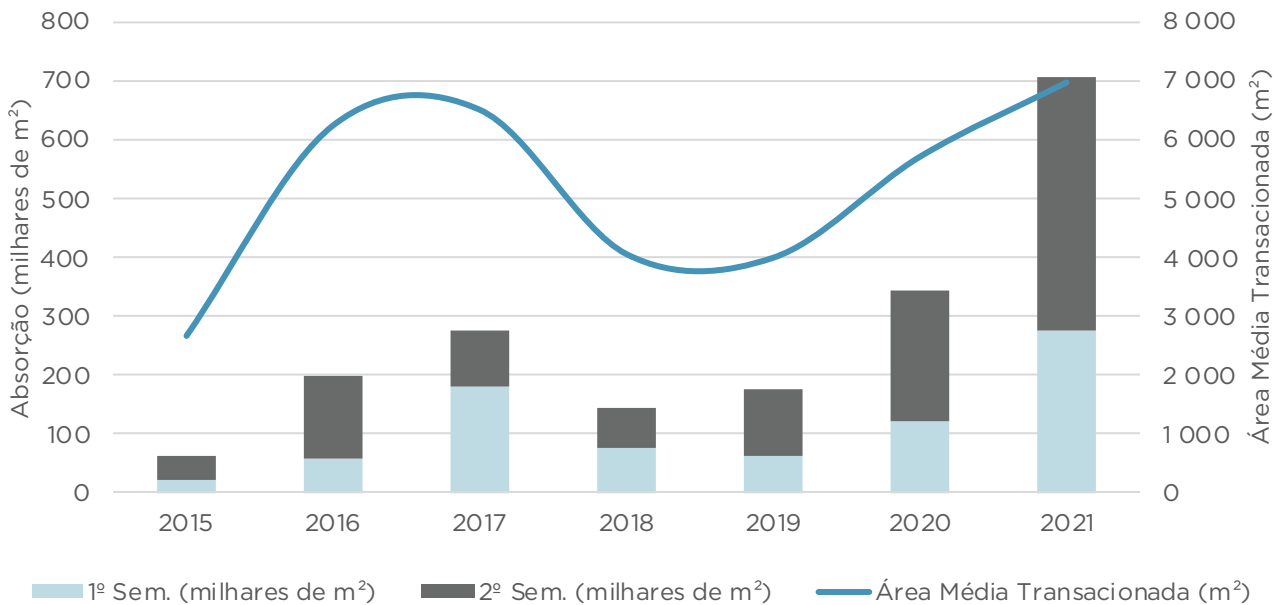
Fonte: Oxford Economics; Cushman & Wakefield;
Pool consultores

⁽⁶⁾ Excluindo combustíveis e lubrificantes.
⁽⁷⁾ Dados ajustados dos efeitos de calendário e sazonalidade, a preços constantes com base 2015.
⁽⁸⁾ Dados ajustados à sazonalidade em médias móveis de 3 meses.

O aumento da atividade ocupacional do setor registado em 2020 manteve-se ao longo do ano passado, com uma absorção total de 706.000 m², mais do que duplicando o volume registado no ano anterior. Com mais de uma centena de negócios, a área média por operação aumentou para os 7.000 m², influenciada por alguns negócios de grande dimensão. Entre estes, destaque para o pré-arrendamento por um ocupante confidencial de 70% do projeto atualmente em construção pela Aquila Capital na Azambuja; a aquisição para ocupação própria das antigas instalações da Lisgráfica, com uma área de armazenagem de 42.000 m²; e o início da construção pela Garland do seu futuro centro logístico em Gaia com 38.000 m².

Invertendo a tendência de anos anteriores, somente 38% da ocupação correspondeu a projetos desenvolvidos à medida do ocupante, demonstrando um maior dinamismo das transações de arrendamento ou venda. Por outro lado, verificou-se uma concentração geográfica junto aos principais centros urbanos nacionais, com as regiões de Lisboa e Porto a agregar respetivamente 64% e 15% da absorção. Em ambas geografias, perto de metade da respetiva absorção ocorreu numa das suas zonas delimitadas, nomeadamente no eixo Alverca – Azambuja (zona 1) em Lisboa com 211.000 m² e no eixo Trofa – Famalicão (zona 3) no Porto com 51.800 m².

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; IPI (Industrial Prime Index)

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EMPREENHIMENTO	REGIÃO	ZONA	ÁREA COBERTA(m²)
Confidencial	Azambuja Green Logistics Park	Grande Lisboa	1	80.500
Confidencial	Lisgráfica	Grande Lisboa	5	42.000
Garland	Centro Logístico de Gaia	Grande Porto	5	38.000
Etermar	Instalações industriais em Setúbal	Grande Lisboa	2	37.500
Rádio Popular	VGP Park Santa Maria da Feira	Norte		29.800
Grupo RNM	Unidade Industrial de Landim	Grande Porto	3	20.000
Borg Warner	Instalações Industriais Borg Warner	Norte		17.000
STEF	Plataforma Logística de Alenquer	Grande Lisboa	1	15.000
Santos e Vale	Centro Logístico do Carregado	Grande Lisboa	1	15.000
Olicargo	Centro Logístico da Trofa	Grande Porto	3	15.000

Fonte: Cushman & Wakefield; IPI

O maior dinamismo do setor, associado a uma escassez de oferta de qualidade, continua a impulsionar o investimento na reabilitação ou desenvolvimento de novos projetos. Entre estes últimos, e na componente de ocupação própria, destacam-se as conclusões em 2021 da plataforma logística em Alenquer (30.000 m²) da STEF, da unidade industrial de Landim (20.000 m²) do grupo RNM e do já mencionado centro logístico da Trofa pela Olicargo. Quanto à oferta futura neste segmento, os três maiores projetos atualmente em construção refletem um investimento total na ordem dos €130 milhões, distribuídos entre o projeto da Stelia Aerospace (grupo Airbus) em Santo Tirso (72.000 m²), a plataforma logística da ALDI na Moita (50.000 m²) e o centro logístico da Garland em Gaia (38.000 m²).

Relativamente à promoção especulativa, e demonstrando a maior procura por espaços de qualidade adaptados aos requisitos dos seus ocupantes, os dois maiores projetos neste segmento concluídos em 2021 encontram-se totalmente ocupados. O maior corresponde à primeira fase da Plataforma Logística Lisboa Norte pela Merlin Properties, ocupada pela DB Schenker, Olicargo e Rangel, e cuja segunda fase (entre um potencial de desenvolvimento adicional total de 180.000 m²) deverá avançar em breve. Segue-se o primeiro empreendimento no país da VGP, em Santa Maria da Feira e arrendado à Radio Popular, com este promotor belga a contar ainda com três projetos previstos, com um total de 62.000 m², nomeadamente em Loures, Sintra e Montijo. Em termos de oferta futura, destaque ainda para a norte-americana Panattoni, que pretende entrar no mercado nacional com o desenvolvimento unidades logísticas nas regiões de Lisboa e Porto.

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	ZONA	PROMOTOR	ÁREA (m²)
Plataforma Logística Lisboa Norte - Primeira Fase	Grande Lisboa	1	Merlin Properties	45.100
Plataforma Logística de Alenquer	Grande Lisboa	1	STEF	30.000
VGP Park Santa Maria da Feira	Norte		VGP	29.800
Unidade Industrial de Landim	Grande Porto	3	Grupo RNM	20.000
Centro Logístico da Trofa	Grande Porto	3	Olicargo	15.000

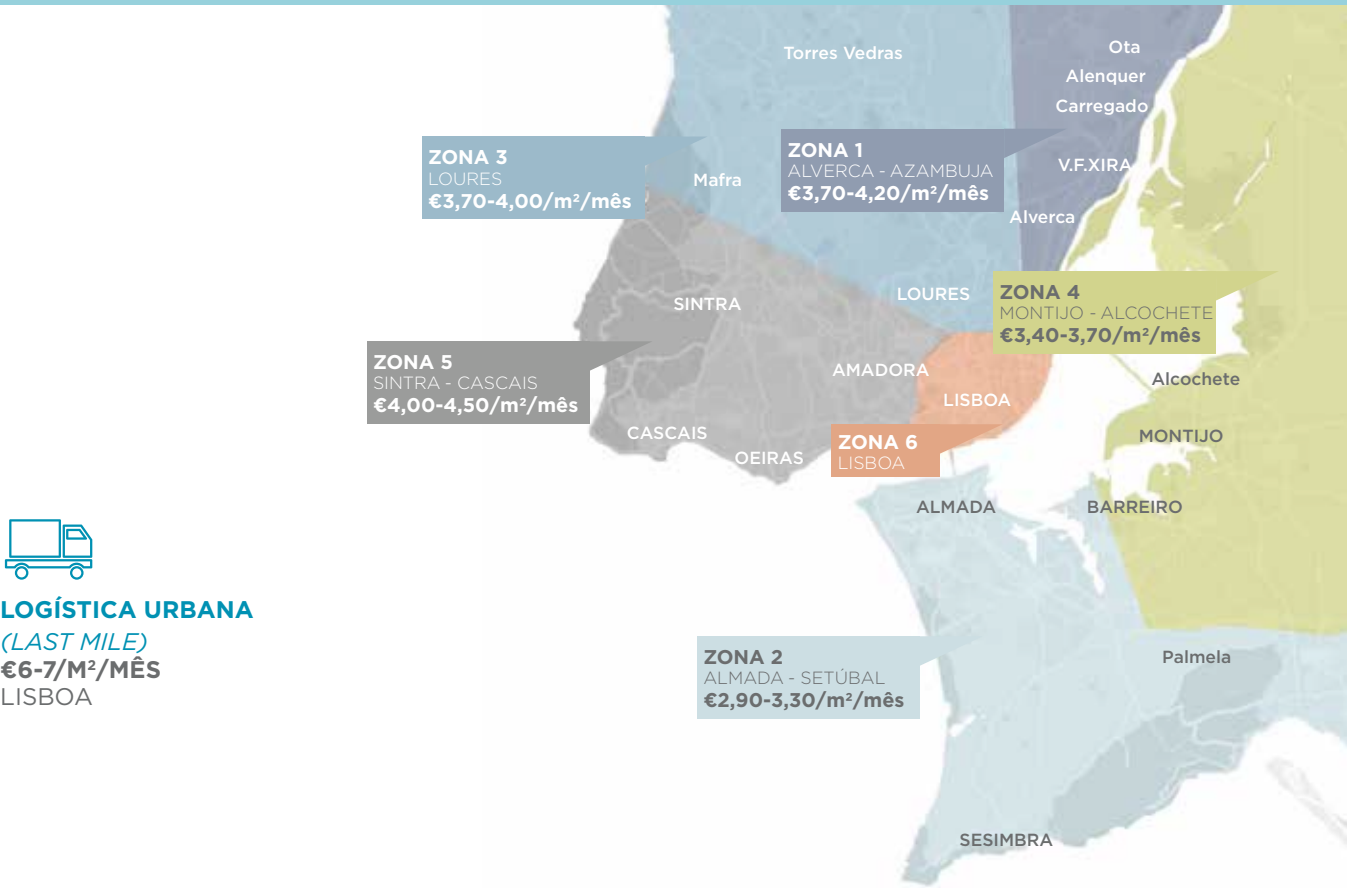
Fonte: Cushman & Wakefield

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	ZONA	PROMOTOR	CONCLUSÃO PREVISTA	ÁREA (m²)
Azambuja Green Logistics Park	Grande Lisboa	1	Aquila Capital	2022	115.000
Stelia Aerospace (Santo Tirso)	Grande Porto	4	Stelia Aerospace	2023	72.000
Aldi - Plataforma Logística da Moita	Grande Lisboa	4	Grupo Aldi Nord	2022	50.000
Garland - Centro Logístico de Gaia	Grande Porto	5	Garland	2022	38.000
Plataforma Logística de Famões	Grande Lisboa	3	Ambigroup	2022	29.000

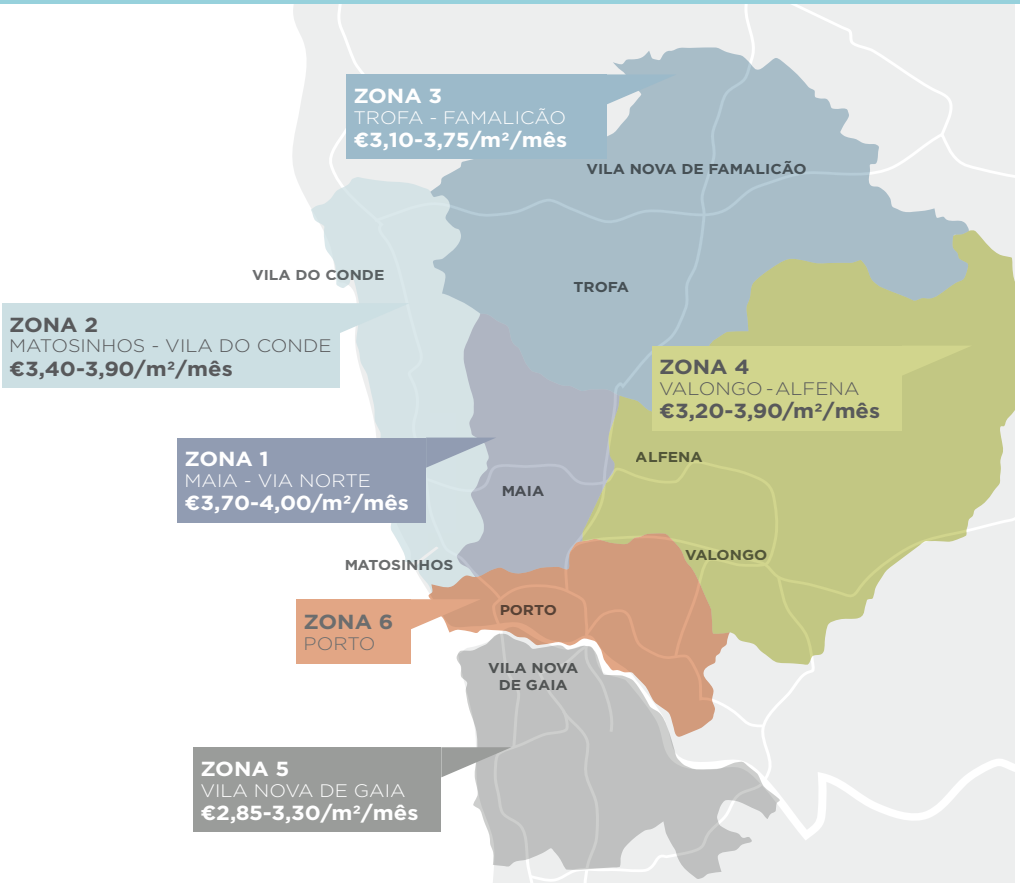
Neste contexto, as rendas *prime* de mercado para espaços de logística registaram um incremento generalizado, nomeadamente na Zona 1 para os €4,2/m²/mês em Lisboa (Alverca - Azambuja) e para os €4,0/m²/mês no Porto (Maia - Via Norte). Relativamente à logística urbana, os valores mantiveram-se estáveis nos €6,0-7,0/m²/mês em Lisboa e €5,0-6,0/m²/mês no Porto.

GRANDE LISBOA - RENDAS MÉDIAS E PRIME



LOGÍSTICA URBANA
(LAST MILE)
€6-7/M²/MÊS
LISBOA

GRANDE PORTO - RENDAS MÉDIAS E PRIME



LOGÍSTICA URBANA
(LAST MILE)
€5-6/M²/MÊS
PORTO

Fonte: Cushman & Wakefield



PERSPETIVAS

No seguimento do crescimento do comércio online e face à escassez de oferta de qualidade de espaços adaptados a este tipo de operação, **perspetiva-se uma manutenção da pressão de operadores na área da logística urbana (*last mile*), que procuram particularmente espaços próximos aos centros das cidades de Lisboa e Porto com áreas médias até aos 10.000 m².** Na capital, onde acresce o desafio da maior demora na obtenção de licença camarária, a preferência passa por localizações junto a eixos rodoviários estratégicos (como Sintra e Carnaxide); próximas ao aeroporto Humberto Delgado ou ao Mercado Abastecedor da Região de Lisboa (MARL); estendendo-se até à margem sul (especialmente Almada e Seixal). No Porto, as motivações da procura são similares, nomeadamente por zonas que beneficiam de rápido acesso rodoviário à cidade (como Vila do Conde, Matosinhos e Vila Nova de Gaia) ou junto ao aeroporto Sá Carneiro.

Na componente de unidades de armazenamento (*self storage*), mantém-se a procura por imóveis entre os 3.000 m² e os 6.000 m² que, dada a maior exigência ao nível da sua localização, pode ser por terrenos para desenvolvimento (*greenfield*) mas também por espaços para reconversão (*brownfield*).

Apesar de se encontrar numa fase inicial de desenvolvimento em Portugal, perspectiva-se um crescimento no segmento dos *data centers*, suportado pelo aumento da procura, incluindo por fundos de investimento internacionais em representação de empresas a operar nesta área. Entre este tipo de projetos, cujos imóveis contam com critérios de desenvolvimento específicos (incluindo fibra ótica, potência elétrica adequada e localização em zonas mais restritas), o destaque vai para o futuro “Sines 4.0”, desenvolvido pela multinacional Start Campus em parceria com entidades nacionais num investimento total de €3,5 mil milhões, cujo primeiro edifício (“*Nest*”) deverá estar concluído em 2023. Este megacentro de dados irá contribuir para a maior visibilidade de Portugal neste segmento onde, pela sua localização geográfica (que permite ter ligações de dados diretas aos 5 continentes), se poderá destacar enquanto polo estratégico de desenvolvimento tecnológico mundial.

Ao longo dos próximos anos perspectiva-se alguma margem para ligeiras correções em alta dos valores de arrendamento, suportadas pela procura latente e maior qualidade da nova oferta a entrar no mercado. Entre esta última, este aumento é ainda suportado pela subida dos custos de construção, incluindo para a obtenção da certificação energética desejada e adequação aos cada vez maiores critérios de sustentabilidade exigidos pelos potenciais ocupantes.

HOTELARIA

O alívio de algumas das restrições à circulação de turistas que haviam sido impostas no âmbito do combate à pandemia no início do ano passado, contribuiu para que o setor hoteleiro tenha iniciado a sua recuperação, com aumento transversal dos indicadores, especialmente na segunda metade do ano, embora para volume absolutos cerca de 50% abaixo dos totais observados em 2019, quando foram atingidos novos máximos históricos.



11,5 MILHÕES
(+38%)
TURISTAS



30,2 MILHÕES
(+44%)
DORMIDAS



€2.002 MILHÕES
(+61%)
PROVEITOS GLOBAIS



€35,4
(+46%)
REVPAR



34,9%
(+9,4 P.P.)
TAXA DE OCUPAÇÃO

Neste contexto, o número de dormidas e hóspedes em 2021 registaram aumentos homólogos de 44% e 38% respetivamente. Relativamente ao perfil da procura, mantiveram-se as alterações observadas em 2020, com o mercado interno a ser responsável por cerca de 50% das dormidas⁹, num crescimento de 38% face ao volume total do ano anterior. Quanto à distribuição por região, observaram-se aumentos nas dormidas em todas as geografias, com os Açores, Madeira e Lisboa a atingir os maiores aumentos, de 119%, 80% e 48%, respetivamente.

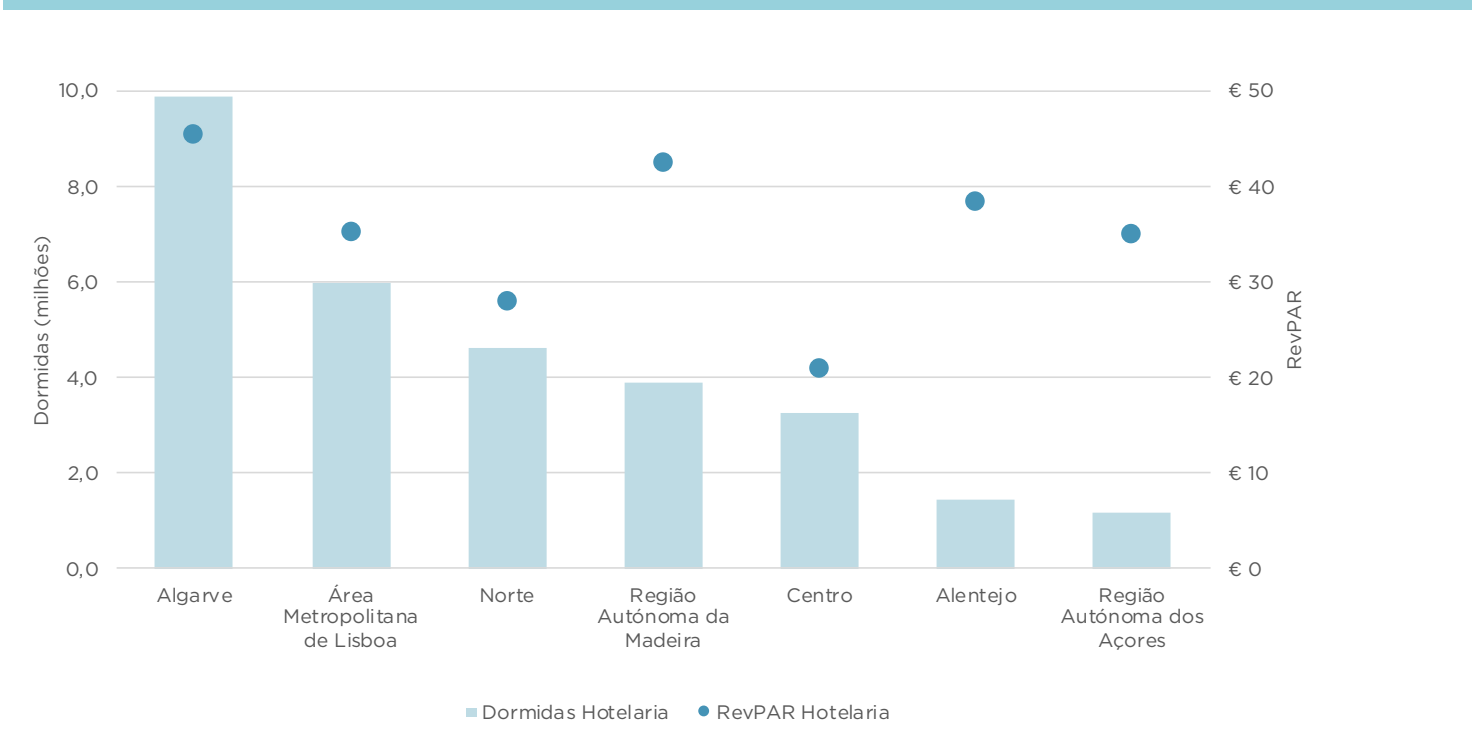
Refletindo o comportamento da procura, os proveitos da operação hoteleira recuperaram na segunda metade do ano, com crescimentos na ordem dos 61% nos proveitos totais e dos 46% no RevPAR (*Revenue per Available Room*). A taxa de ocupação situou-se nos 34,9%, refletindo um aumento de 9 pontos percentuais face ao ano anterior.

No mesmo sentido, a atividade de Alojamento Local iniciou uma trajetória de crescimento na segunda metade de 2021, apesar da quebra na oferta resultante do direcionamento de vários imóveis para o arrendamento de longa duração e dos seus indicadores representarem somente metade dos valores registados em 2019. Desta forma, o segmento foi responsável por 5,3 milhões de dormidas e 2,2 milhões de hóspedes, um aumento homólogo de 50% e 43%, respetivamente. Os proveitos totais registaram o maior crescimento, de 63% para os €199 milhões, com o RevPAR a subir 42% para os €19,9.

Em termos de oferta hoteleira, em 2021 inauguraram em Portugal 70 novas unidades, acima do número registado no ano anterior. Com mais 4.580 quartos, cerca de 45% dos quais com classificação 4 estrelas, a oferta total aumentou em 3%; com as cidades de Lisboa e Porto a concentrar a maior parcela desta nova oferta, com mais de 30 novas unidades hoteleiras e perto de 2.500 quartos. Entre estas, destacam-se pela sua dimensão o Ikonik Lisboa (3 estrelas), o Moxy Lisboa Oriente (3 estrelas) e o Hilton Porto Gaia (5 estrelas).



DORMIDAS E REVPAR POR REGIÃO



Fonte: INE

Quanto à oferta futura, manteve-se a tendência de adiamento da data de abertura de vários hotéis, numa expectativa de maior normalização dos níveis de procura. Neste enquadramento, houve uma revisão em baixa da nova oferta hoteleira prevista para os próximos 3 anos, para 130 novos projetos e 10.500 quartos, continuando a concentrar-se a maioria deles nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

⁽⁹⁾ Em estabelecimentos hoteleiros e outros alojamentos.

NOVA OFERTA



+70 HOTÉIS
INAUGURADOS EM 2021



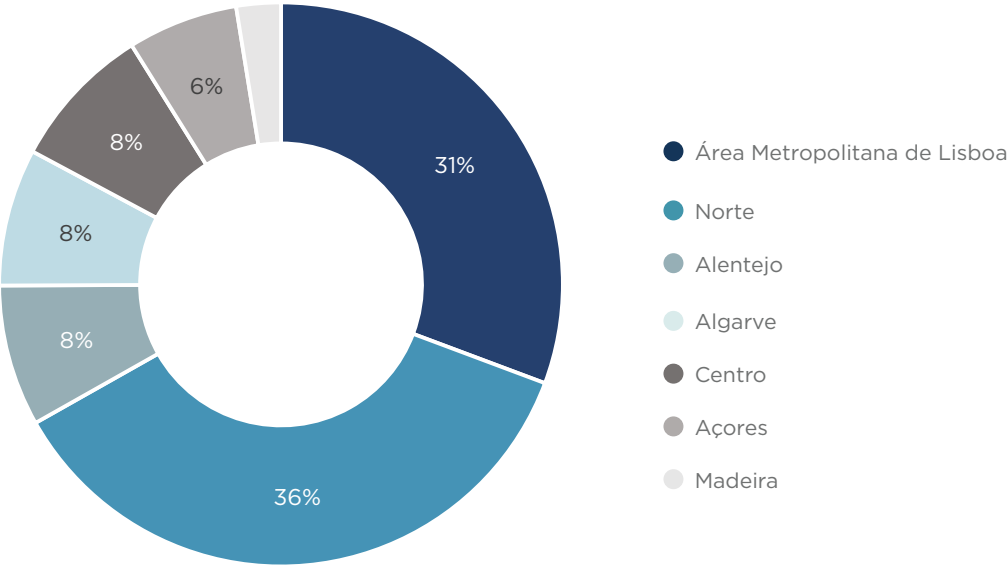
+4.580
NOVOS QUARTOS

PRINCIPAIS ABERTURAS

HOTEL	OPERADOR	CIDADE	CATEGORIA	Nº QUARTOS
Ikonik Lisboa	Ikonik Hotels	Lisboa	3 estrelas	230
Moxy Lisboa Oriente ¹⁰	Hoti Hóteis / Marriott & Starwood Hotels	Lisboa	3 estrelas	220
Hilton Porto Gaia	Hilton Hotels & Resorts	Vila Nova de Gaia	5 estrelas	190
Eurostars Universal Lisboa	Eurostars Hotels	Lisboa	5 estrelas	170
Lumen Hotel & The Lisbon Light Show	Fátima Hotels Group	Lisboa	4 estrelas	160
Yotel Porto	Yotel Grupo	Porto	4 estrelas	150
Eurostars Aliados	Eurostars Hotels	Porto	5 estrelas	150
Moxy Lisbon City	Marriott & Starwood Hotels	Lisboa	3 estrelas	140
Mama Shelter Lisboa	Accor Hotels	Lisboa	4 estrelas	130
NEXT Savoy Signature Hotel	Savoy	Funchal	4 estrelas	130

Fonte: Cushman & Wakefield

OFERTA FUTURA¹¹ POR REGIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

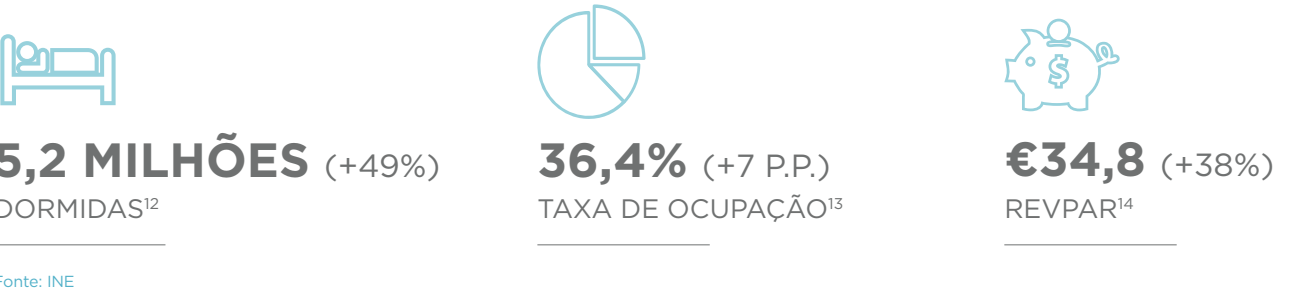
⁽¹⁰⁾ Apesar de concluído em 2020, a sua abertura foi adiada para 2021 dadas as atuais condições de mercado.
⁽¹¹⁾ Até 2024.

LISBOA

A chegada de turistas ao território nacional por via aérea concentrou-se maioritariamente no Aeroporto Humberto Delgado, que registou 12,1 milhões de turistas desembarcados em 2021, um aumento de 31% face ao ano anterior. Quanto ao turismo de cruzeiros na cidade, retomou a sua atividade na segunda metade do ano, registando um crescimento homólogo de 132%, para cerca de 116 mil passageiros.

De acordo com INE, a capital terá concentrado 5,2 milhões de dormidas em alojamentos turísticos (incluindo estabelecimentos hoteleiros e alojamento local), que se traduziram numa subida homóloga de 49%, concentrando 21% do total de dormidas de não residentes registadas em Portugal em 2021. Consequentemente, verificaram-se recuperações nos indicadores de operação, com uma subida da taxa de ocupação para os 36,4% e um aumento do RevPar para os €34,8.

INDICADORES TURÍSTICOS



Fonte: INE

Em Lisboa registaram-se 17 novas aberturas de estabelecimentos hoteleiros, num total de 1.540 quartos, apresentando a sua maioria (77%) uma classificação de 3 ou 4 estrelas. Até 2024 estão previstos mais 21 hotéis com 2.140 camas, com maior peso das unidades de 5 e 4 estrelas, que respetivamente representam 45% e 36% da oferta anunciada. Entre estes, destaque para o Radisson RED Lisbon Olaias (4 estrelas) com 290 quartos e o Meliá Lisboa (5 estrelas) com 240 quartos.

⁽¹²⁾ Em estabelecimentos de alojamento turístico.
⁽¹³⁾ Em estabelecimentos hoteleiros.
⁽¹⁴⁾ Em estabelecimentos hoteleiros.

PORTO

A cidade do Porto registou 5,8 milhões de passageiros desembarcados no aeroporto Francisco Sá Carneiro, o segundo maior volume de tráfego nacional, num um crescimento homólogo de 32%. Relativamente ao turismo de cruzeiros, à semelhança da capital, a cidade retomou esta atividade no segundo semestre, com uma subida do número de passageiros em 38% face a 2020, para 9 mil.

De acordo com o INE, o Porto registou uma subida de 51% nas dormidas em alojamentos turísticos (incluindo estabelecimentos hoteleiros e alojamento local), para cerca de 1,9 milhões, dos quais 59% por não-residentes. O RevPAR apresentou uma média de €29,7 por noite, e uma taxa de ocupação que se situa nos 34,4%, uma subida de 8% face ao período homólogo.

Ao longo de 2021, a cidade Invicta contou com 15 novas aberturas de unidades hoteleiras, que totalizaram 960 quartos, distribuídos maioritariamente pelas categorias de 4 (55%) e 5 estrelas (31%). Entre estas, destaque para o Yotel Porto (4 estrelas) e o Eurostars Aliados (5 estrelas), ambos com 150 quartos.

Até 2024 está prevista a abertura de mais 14 unidades com 1.000 quartos, dos quais cerca de 75% serão em hotéis de 4 estrelas. Entre as aberturas previstas, destaque para o The Renaissance Park Hotel do grupo Marriot International com 170 quartos e para o The Rebelo com 110 quartos.

INDICADORES TURÍSTICOS



1,9 MILHÕES
(+51%)

DORMIDAS¹⁵



34,3%
(+8 P.P.)

TAXA DE
OCUPAÇÃO¹⁶



€29,7
(+42%)

REVPAR¹⁷

Fonte: INE

⁽¹⁵⁾ Em estabelecimentos de alojamento turístico.

⁽¹⁶⁾ Em estabelecimentos hoteleiros.

⁽¹⁷⁾ Em estabelecimentos hoteleiros.

PERSPETIVAS

Perspetiva-se que durante 2022 o turismo nacional mantenha a sua trajetória de recuperação gradual, com os seus principais indicadores a registar um novo crescimento homólogo. Esta expectativa é reforçada pelos próprios operadores, cujas reservas para o ano corrente estão já acima de 2021. À semelhança de outros setores, a instabilidade atual na Europa do Leste poderá ter algum impacto nesta evolução, nomeadamente quanto à instabilidade gerada pela situação e consequente aumento dos preços, incluindo combustíveis.

Esta evolução, transversal aos estabelecimentos hoteleiros e alojamento local, deverá ocorrer de forma diferenciada, sendo mais célere no turismo de lazer comparativamente com o turismo corporativo; com o mercado interno a reduzir gradualmente o seu peso, face ao aumento dos turistas internacionais em consequência da retoma da liberdade de circulação. Adicionalmente, haverá ainda condições para uma recuperação mais evidente durante o corrente ano dos destinos urbanos, particularmente de Lisboa e Porto.

Relativamente à oferta futura, e conforme mencionado anteriormente, a mesma não deverá vir a concretizar-se de forma tão célere quanto previsto na pré-pandemia, mantendo-se contudo o interesse de investimento em Portugal, inclusive por entidades ainda sem presença no país. A opção tem passado por uma otimização dos projetos em operação, com as empresas suficientemente capitalizadas a aproveitar para reabilitar e melhor posicionar algumas das suas propriedades.

Finalmente, importa ainda ressaltar que a maior resiliência do setor durante os últimos anos é também o resultado da maior profissionalização do mesmo – desde as cadeias hoteleiras pertencentes a entidades institucionais, que se encontram em crescimento; aos grupos hoteleiros instalados em Portugal, de grande e pequena dimensão.





RESIDENCIAL

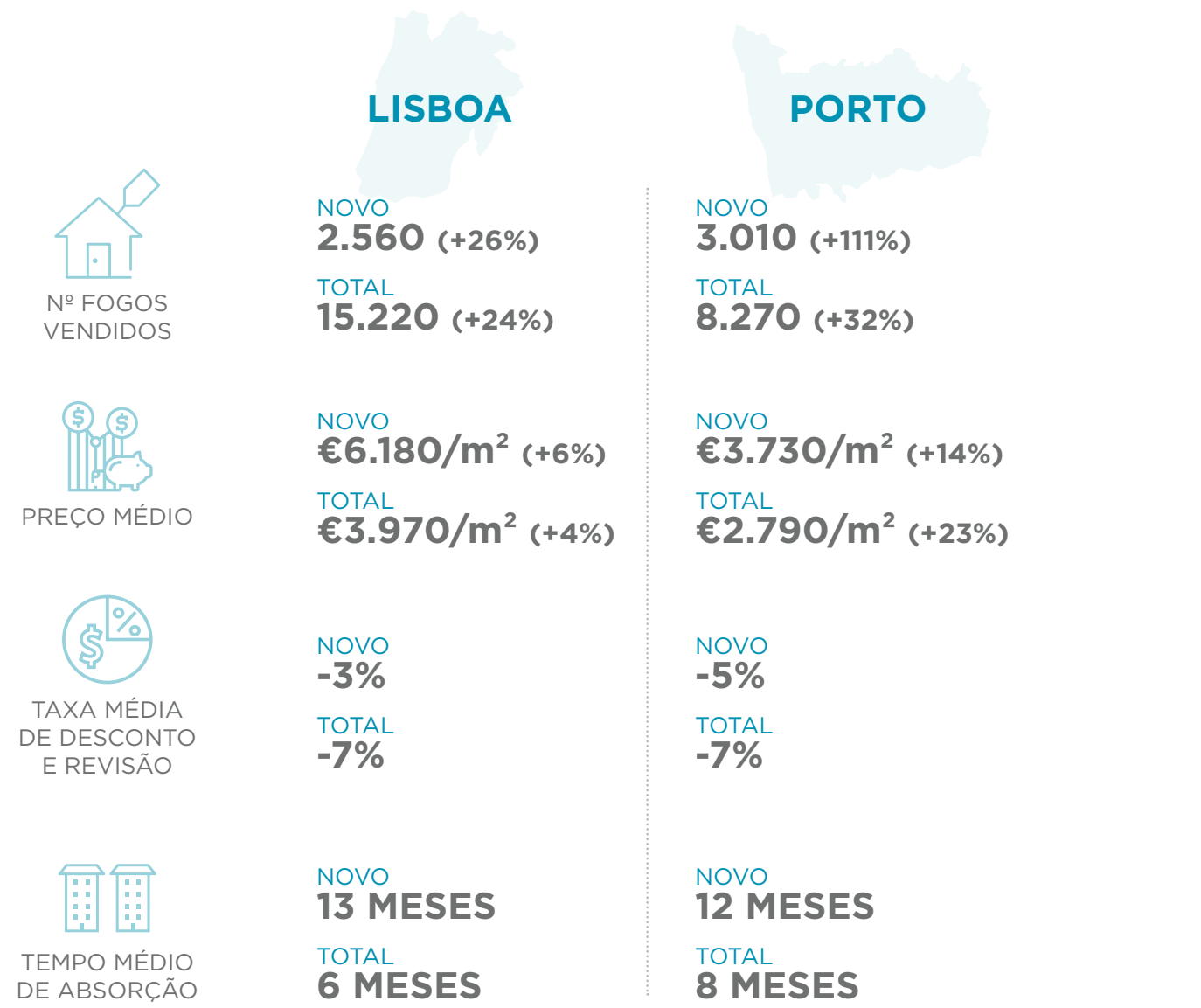
Após algum abrandamento registado em 2020, durante o ano passado a atividade do mercado residencial em Lisboa e Porto recuperou, ultrapassando inclusive os volumes de atividade pré-pandemia, segundo informação do SIR / Confidencial Imobiliário. De forma transversal, observaram-se crescimentos homólogos significativos no número de apartamentos vendidos, assim como no valor médio unitário de venda; com consequente redução da taxa de desconto e revisão¹⁸, apesar do incremento no tempo de absorção.

O mercado de crédito bancário à habitação refletiu igualmente esta tendência positiva, tendo, segundo o Banco de Portugal, sido concedidos no ano transato um novo volume recorde de €15,3 mil milhões, um crescimento de 34% face a 2020. Por outro lado, e apesar do adiamento das alterações aos chamados Vistos Gold para 2022, o montante de investimento registado nos vistos atribuídos pela aquisição de imóveis manteve uma trajetória descendente, reduzindo em 27% para os €429 milhões.

A evolução positiva do setor terá sido influenciada por diversos fatores, alguns dos quais em consequência da pandemia de COVID-19, pelo reforço dos fundamentos da atratividade da oferta nacional. Por um lado, verificou-se uma associação de Portugal a maior segurança, particularmente ao nível dos cuidados de saúde; e por outro uma maior atividade por via das alterações nos critérios da procura – desde a habitação em si (tipologias maiores e com espaços exteriores) à sua localização (alternativas fora dos centros urbanos, mas com acesso rápido aos mesmos, contrabalançado por uma preferência renovada pela vida urbana e vivência de bairro).

⁽¹⁸⁾ Diferença entre o preço final de venda e o valor inicial de oferta do imóvel.

VENDA DE APARTAMENTOS¹⁹



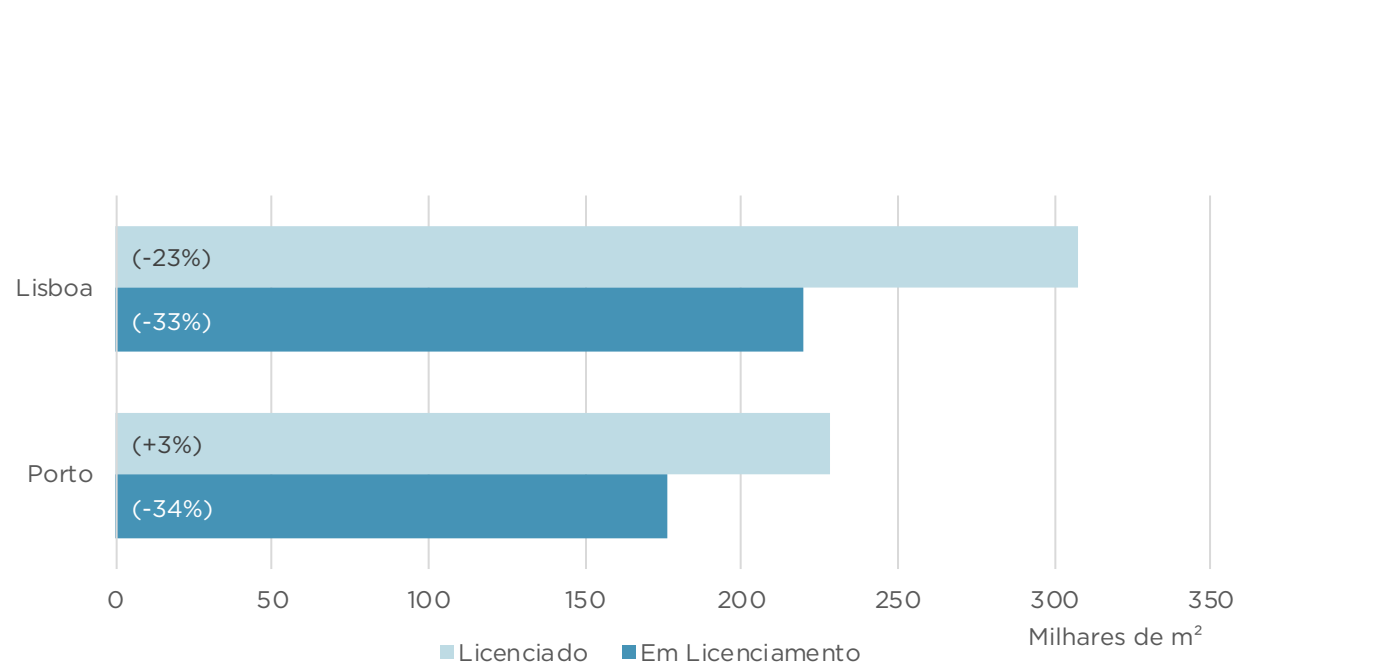
Fonte: SIR Ci

Num contexto de recuperação de crise económica, o imobiliário residencial nacional beneficiou ainda da sua maior resiliência enquanto produto de investimento, particularmente comparativamente com outras geografias europeias, consequentemente atraindo diversos aforradores.

Relativamente à oferta futura, a morosidade camarária na apreciação de processos de licenciamento em Lisboa tem vindo a ser apontada por diversos promotores como um impedimento à continua aposta neste setor, por oposição ao Porto, onde há maior celeridade; com a redução dos projetos em licenciamento a ser igualmente um potencial reflexo da maior aposta no desenvolvimento de novos projetos nos concelhos limítrofes destas cidades.

⁽¹⁹⁾ Novos e usados.

LICENCIAMENTO DE PROJETOS RESIDENCIAIS²⁰



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

⁽²⁰⁾ Valores em percentagem correspondem à variação entre 2021 face a 2020.



LISBOA

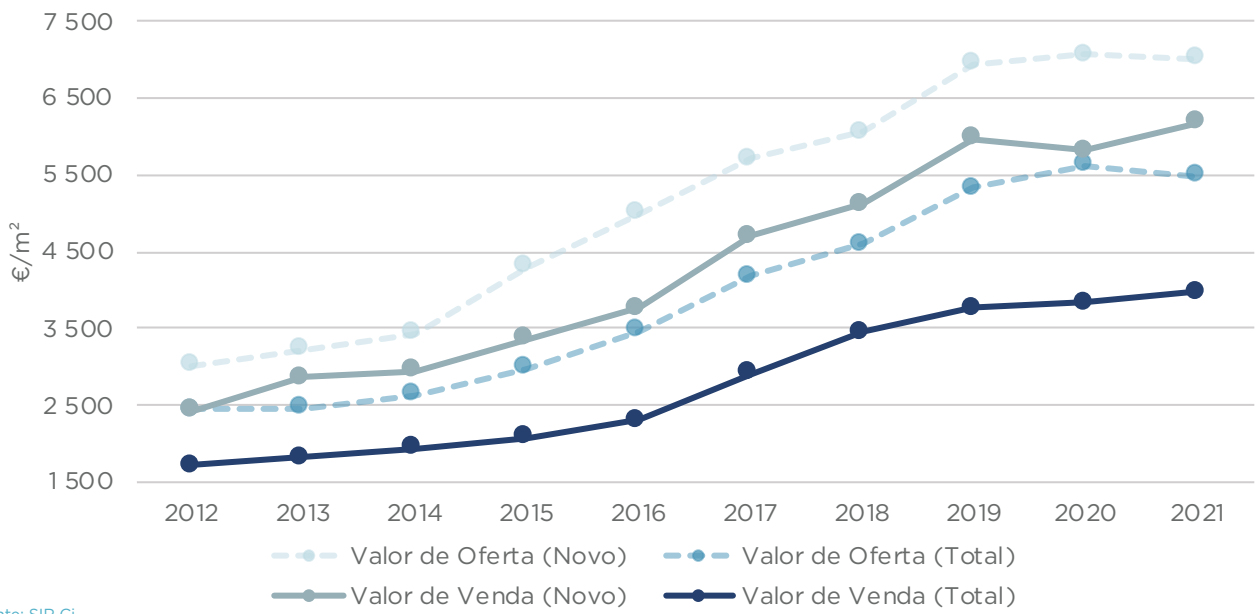
Segundo o SIR / Confidencial Imobiliário, os valores médios de venda em Lisboa registaram o ano passado crescimentos homólogos, nomeadamente de 6%, para os €6.100/m², nos apartamentos novos e de 4%, para os €3.870/m², nos apartamentos totais (novos e usados). Entre estes últimos, os valores mais elevados continuam a ocorrer no Centro Histórico (€5.270/m²) e zona Tradicional (que registou o maior aumento, de 10%, para os €4.820/m²). Por influência dos novos projetos residenciais em Marvila, a zona Periférica registou o segundo maior aumento (+7%), embora ainda assim continue a registar o valor unitário mais baixo (€2.800/m²).

Associado a uma relativa estabilização dos valores médios pedidos, a taxa desconto e revisão²¹ praticada no último ano reduziu marginalmente em ambas as categorias, com o tempo médio de absorção a aumentar ligeiramente entre os apartamentos novos, para os 13 meses.

Relativamente à oferta futura, verificaram-se abrandamentos significativos no licenciamento de projetos residenciais, os quais têm sido incrementalmente associados à maior demora camarária na apreciação dos mesmos, na ordem dos 23% nos projetos licenciados e 33% nos projetos em licenciamento; devendo a quebra destes últimos estar igualmente relacionada com a deslocalização do investimento neste setor para concelhos limítrofes à capital, em projetos direcionados à classe média.

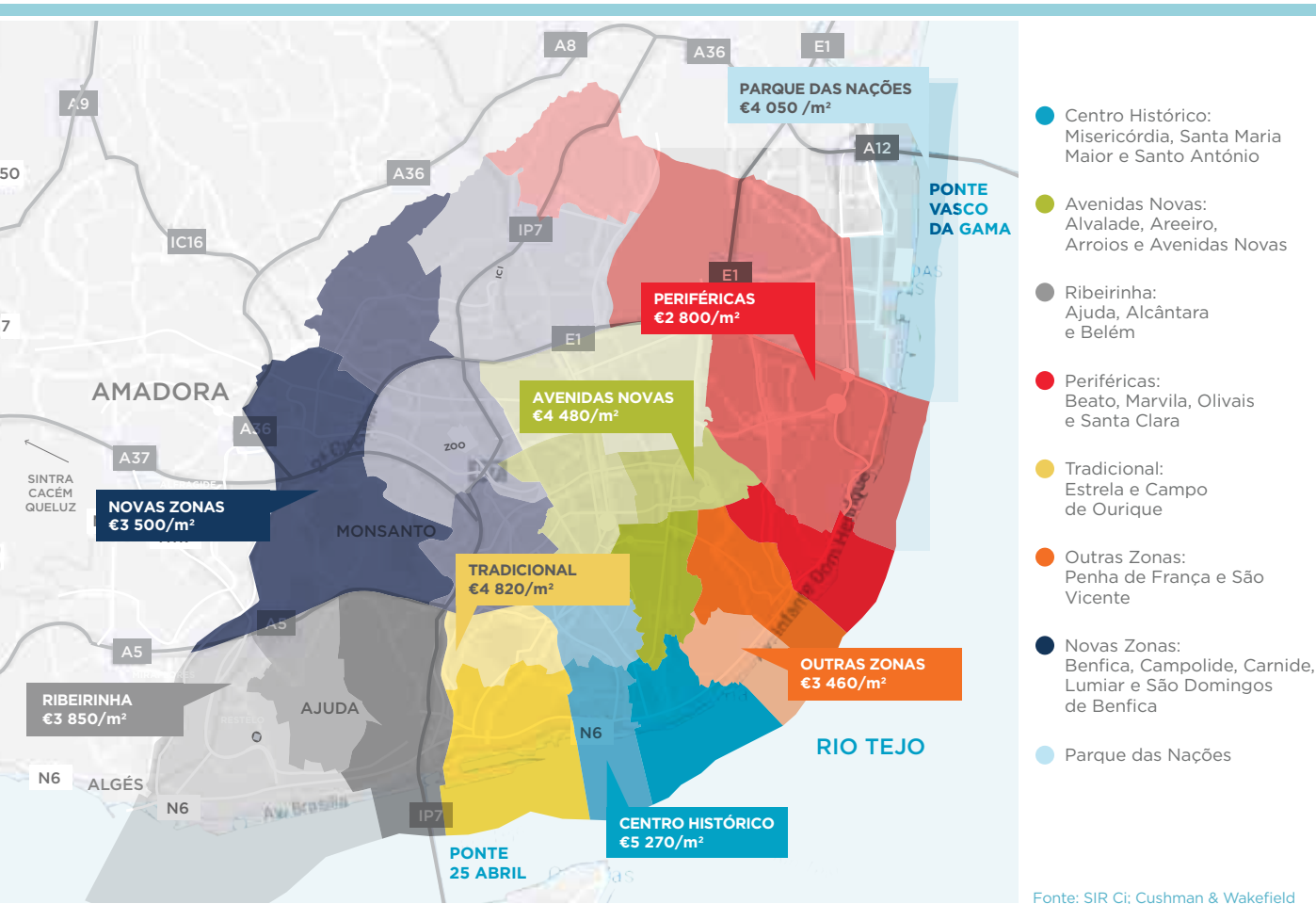


VALORES DE APARTAMENTOS



Fonte: SIR Ci

VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS²²



Fonte: SIR Ci; Cushman & Wakefield

⁽²¹⁾ Diferença entre o preço final de venda e o valor inicial de oferta do imóvel.
⁽²²⁾ Novos e usados

PORTO

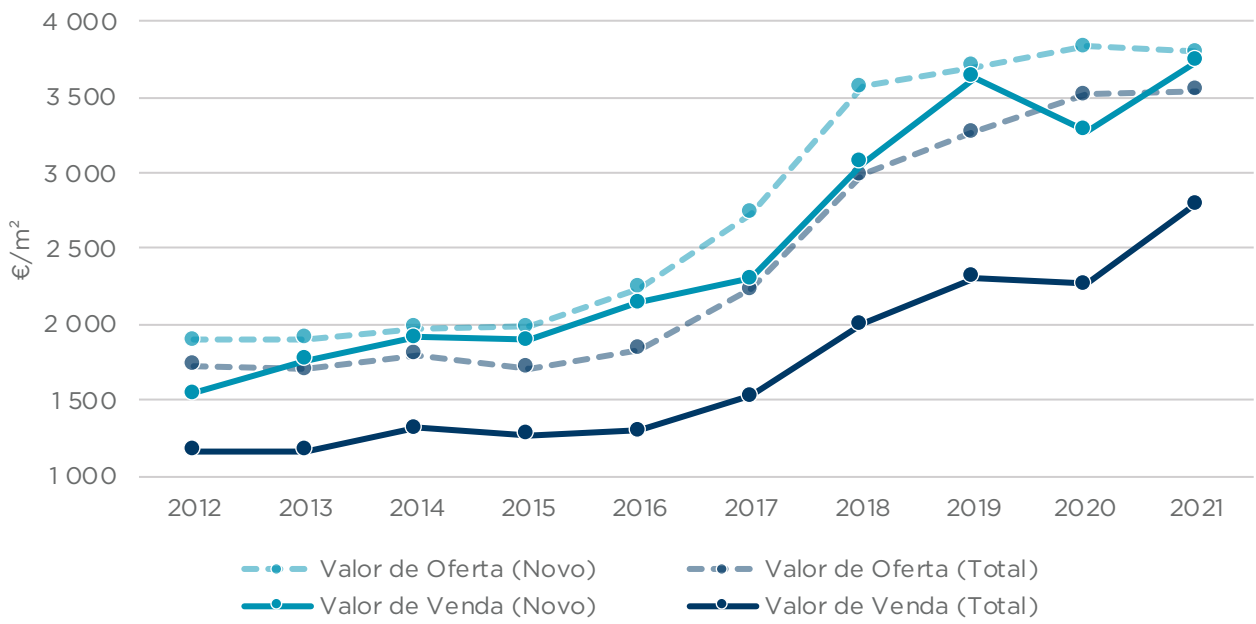
No Porto os valores transacionais de apartamentos registaram um aumento mais expressivo comparativamente com Lisboa, nomeadamente de 14% entre os fogos novos, para os €3.730/m², e de 23% em termos totais, para os €2.790/m². Entre estes últimos, os valores mais elevados continuaram a registar-se na zona da Foz (€3.700/m²), seguida pela zona Ribeirinha (€3.490/m²). Refletindo o desenvolvimento de novos projetos residenciais nesta zona, o maior aumento anual (+35%) ocorreu nas Antas, para os €2.420/m², deixando desta forma de registar o valor médio praticado mais baixo.

Com uma manutenção dos valores unitários pedidos, associado a uma maior atividade transacional, a taxa média de desconto registou correções em baixa na ordem de 1 ponto percentual; com o tempo médio de absorção a aumentar 2 meses em ambas as categorias.

Em termos de oferta futura, o licenciamento de projetos residenciais no Porto demonstrou um comportamento dispar, com um ligeiro aumento de 2% dos projetos licenciados e uma quebra 34% nos projetos em licenciamento (por influência de uma quebra de 60% nas obras em edificado).



VALORES DE APARTAMENTOS



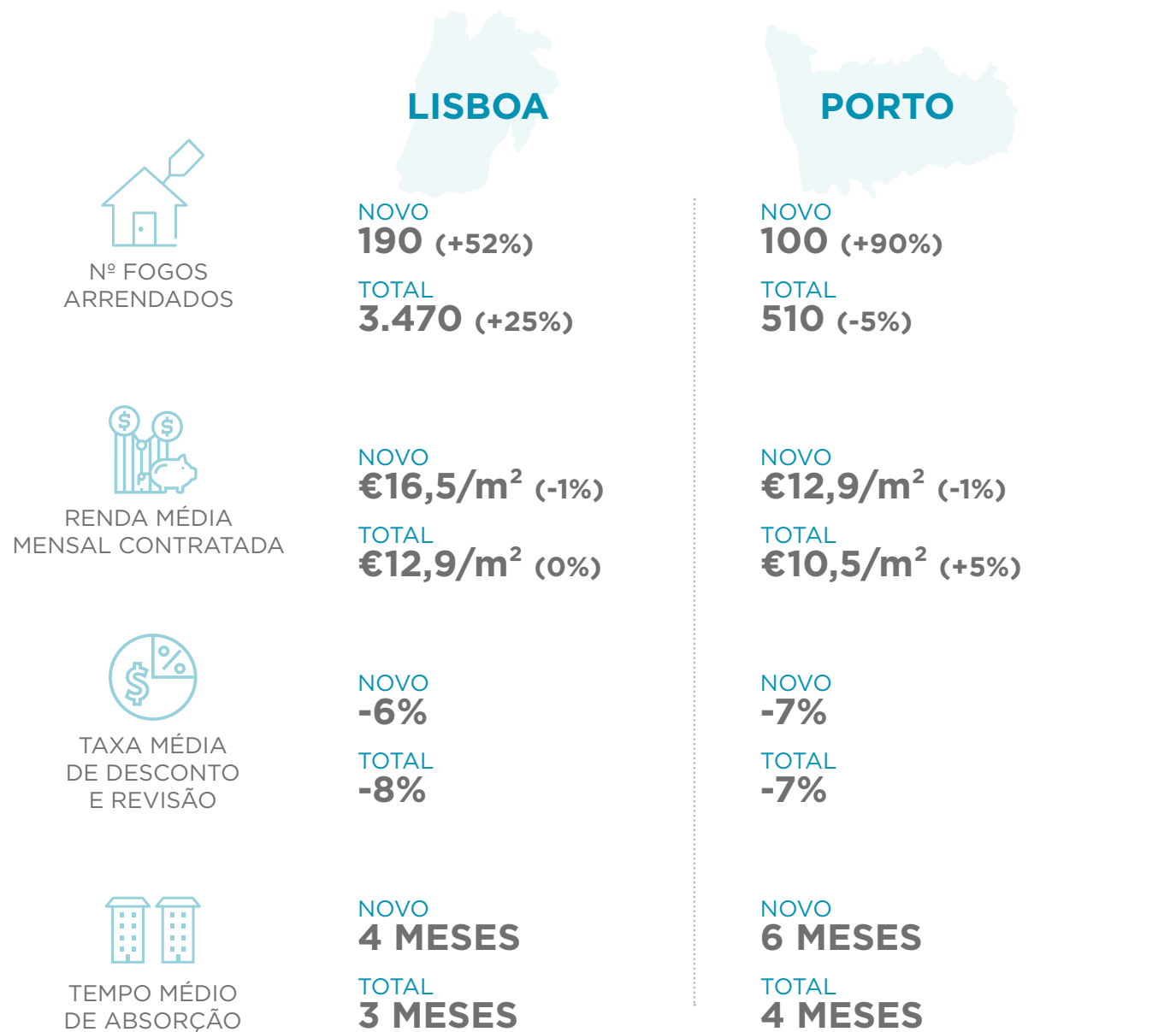
Fonte: SIR Ci

VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS⁴



Fonte: SIR Ci; Cushman & Wakefield

ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS



Fonte: SIR Ci

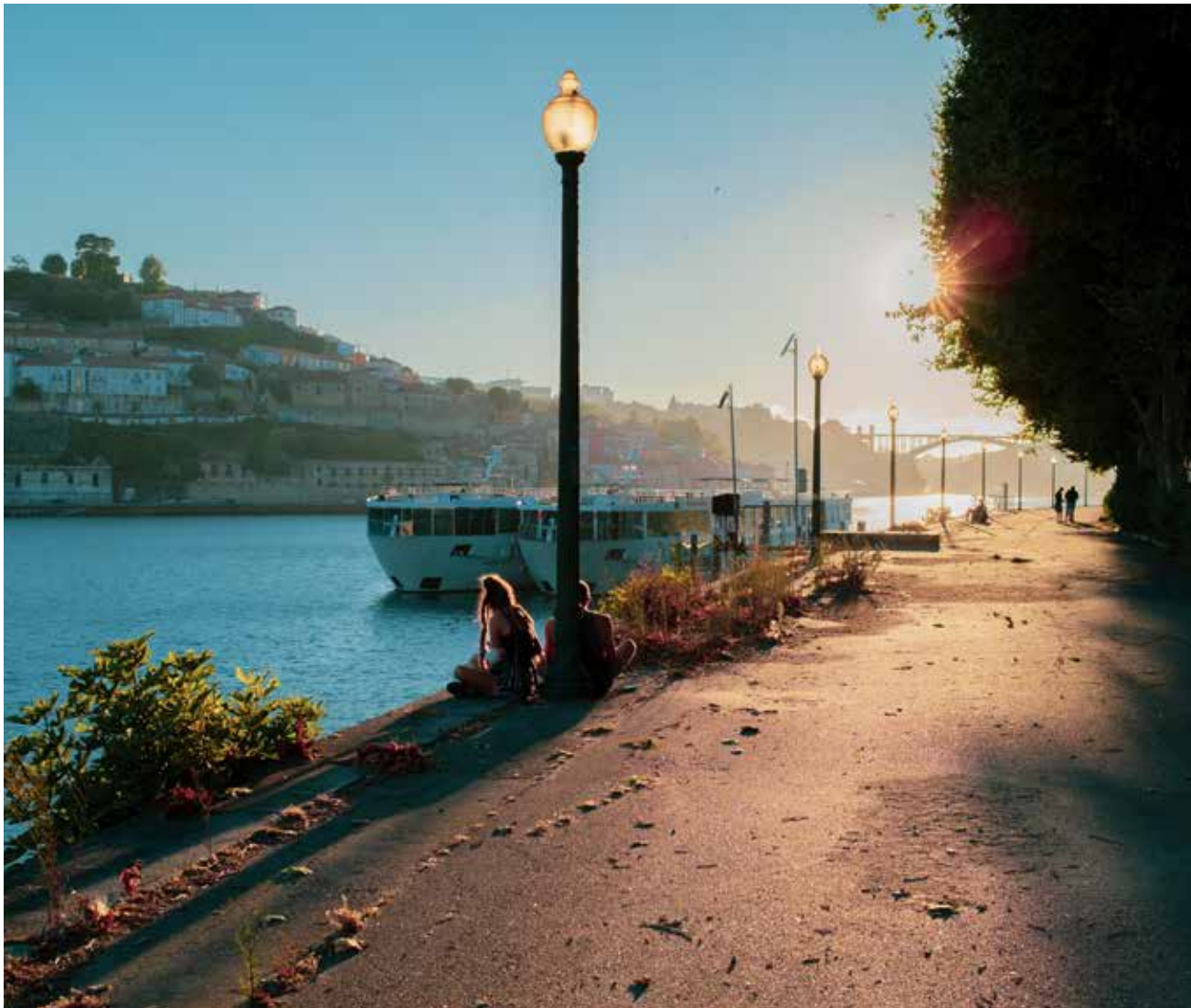
O segmento de arrendamento privado (ou PRS – *private rented sector*) continua em crescimento, por influência da escassez de oferta nos centros urbanos, particularmente para a classe média, e pela flexibilidade ocupacional que oferece; mas também enquanto produto de investimento imobiliário que, aliado à falta de projetos de arrendamento contruídos de raiz (ou BTR – *build to rent*) tem levado muitos promotores a posicionarem-se para desenvolver este tipo de produto.

Após um aumento significativo em 2020 do número de imóveis em oferta, pelo impacto da pandemia no alojamento local e consequente canalização desta oferta para o mercado de arrendamento de longa duração, no ano passado registou-se uma estabilização destes volumes. Em termos de absorção, destaque para o notório aumento do número de apartamentos novos arrendados nas duas principais cidades do país, tendo-se por outro lado registado uma relativa manutenção dos valores médios transacionados.

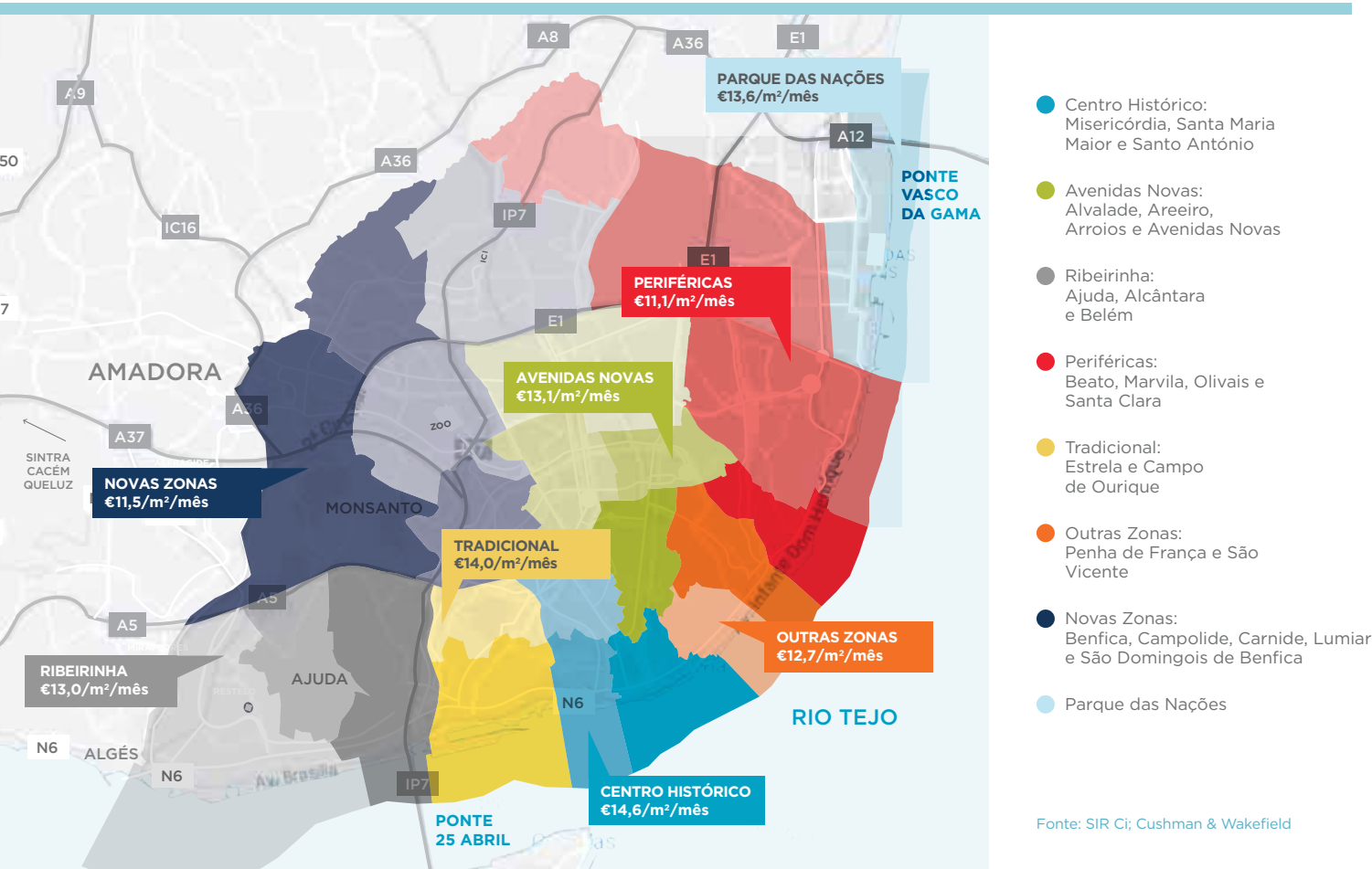
Em Lisboa, e segundo o SIR / Confidencial Imobiliário, a renda média contratada atingiu os €16,5/m²/mês em imóveis novos (-1%) e €12,6/m²/mês em termos totais (0%). Entre estes últimos, e apesar de ter registado uma quebra homóloga de 2%, as rendas mais elevadas continuam a registar-se no Centro Histórico (€14,6/m²/mês).

No Porto verificou-se novamente uma evolução em contraciclo face a Lisboa, com a renda média em imóveis novos a corrigir em 1% para os €12,9/m²/mês, aumentando em 5% entre os apartamentos novos e usados, para os €10,5/m²/mês. Entre estes últimos, e à semelhança do mercado de compra e venda, os valores mais elevados praticaram-se na zona da Foz (€12,6/m²/mês).

As taxas de desconto e revisão³ mantiveram-se em termos gerais acima do mercado de venda de Lisboa e do Porto, situando-se em termos totais nos -8% e -7% respetivamente. O tempo de absorção estabilizou na capital, aumentando no Porto em 1 mês entre os apartamentos totais.



VALORES DE ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS²³



VALORES DE ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS⁵



PERSPETIVAS

O segmento residencial de compra e venda deverá continuar a ser marcado por duas tendências distintas, nomeadamente pela entrada no mercado de mais produto direcionado à classe média e média alta e, face aos indícios claros nesse sentido, pelo aumento gradual na dificuldade no acesso ao crédito (incluindo maiores restrições ao nível da maturidade dos empréstimos e do limite máximo da taxa de esforço).

Adicionalmente, o mercado doméstico deverá manter-se ativo, mitigando o impacto do recente fim do regime de Vistos Gold nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e nas zonas litorais – com a obtenção deste tipo de vistos a encontrar uma alternativa através da aquisição de unidades de participação em fundos de capital de risco, o que poderá vir a potenciar um maior investimento futuro em setores imobiliários que não o residencial.

Neste enquadramento, o arrendamento habitacional (PRS) continuará em crescimento, motivado por um contínuo aumento da procura, que neste segmento é mais racional quanto aos seus critérios de ocupação, potenciando desta forma o desenvolvimento de projetos de BTR, cuja oferta futura prevista totaliza atualmente os 10.000 fogos (na sua maioria de investimento camarário). Contudo, pela sua especificidade de construção, estes projetos são usualmente definidos de raiz para este uso, pelo que será expectável alguma demora até que sua a entrada no mercado dê uma resposta efetiva à atual procura. Este tem sido o principal entrave à entrada de investidores internacionais no mercado português que, apesar de continuarem bastante ativos, não encontram no mercado oferta com um horizonte temporal previsto para ocupação adequado aos seus critérios.



⁽²²⁾ Novos e usados



PROMOÇÃO & REABILITAÇÃO URBANA

O setor de promoção e reabilitação urbana²⁴ registou em 2021 uma manutenção da atividade, tendo sido identificados²⁵ pela Cushman & Wakefield um volume total transacionado de €515 milhões, distribuídos por mais de 30 negócios. Entre estes, destacam-se a aquisição por parte da Norfin do Projeto Vilamoura, que conta com 21 terrenos por um montante entre os €100 e os €125 milhões; e a venda, pelo Millennium BCP ao Grupo Pestana, do projeto Madeira Palácio, que integra dois edifícios com 262 apartamentos e um terreno com um potencial de 150 quartos, por €45 milhões.

De acordo com os dados do SIR / Confidencial Imobiliário²⁶, apesar de em 2021 se ter verificado uma manutenção generalizada no número de prédios vendidos nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), os valores acordados nas duas principais cidades nacionais aumentaram comparativamente com o ano anterior, potencialmente refletindo uma maior escassez de oferta deste produto. Por outro lado, a oferta futura nas duas geografias contraiu ao nível de número e volume de projetos imobiliários, com efeito díspar na área média por projeto.

⁽²⁴⁾ Aquisições de edifícios para reabilitação ou terrenos para promoção.

⁽²⁵⁾ Baseada em fontes internas ou públicas.

⁽²⁶⁾ 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.

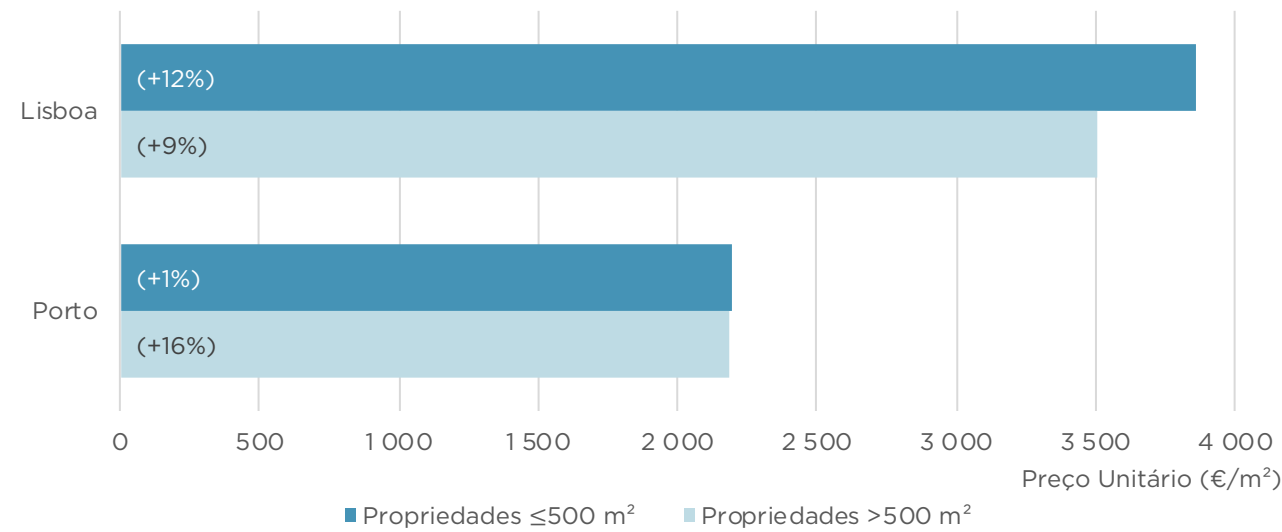
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE
PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

TIPO	ATIVO	CONCELHO	ÁREA (MILHARES DE m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR (m€)	VALOR (€/m²)
Promoção	Projeto Vilamoura	Loulé	566.400	Lone Star	Arrow Capital & Invest. Privados	€100-125 M	€200
Promoção e Reabilitação	Madeira Palácio	Funchal (Madeira)	107.900	Millennium BCP	Grupo Pestana	€45 M	€420
Reabilitação	Portfólio Ativos Ex-Golden	Vários	13.400	Apollo	Maya Capital	€44 M	€3.290
Promoção	Wave Campus - Caparica	Almada	330 camas	Urbivista	Amro Partners	€32 M	€96.680 ²⁷
Reabilitação	Hospital CUF Infante Santo	Lisboa	12.000	CUF	Avenue	€26 M	€2.180

Fonte: Cushman & Wakefield

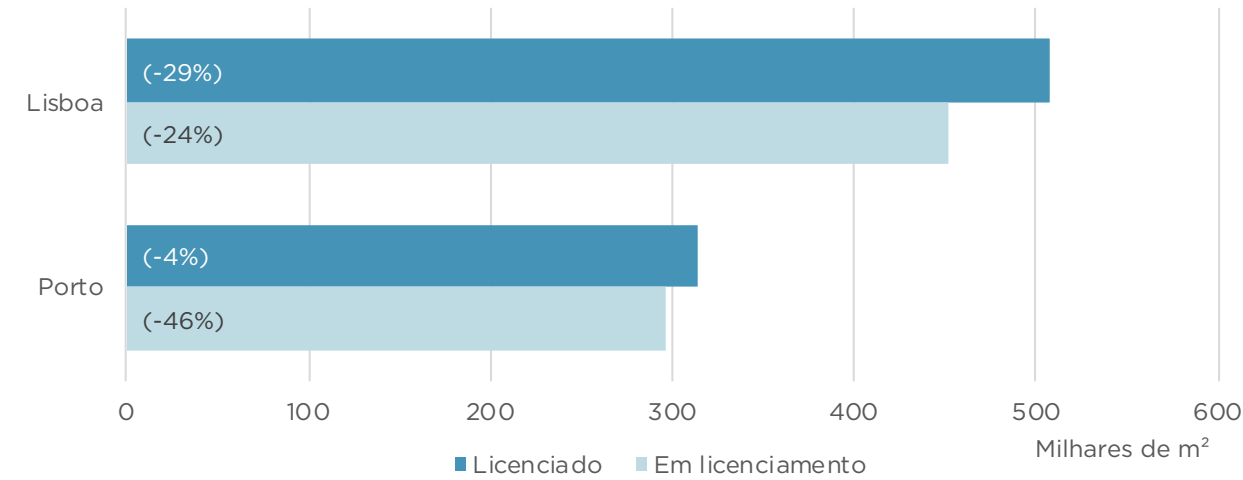


VENDA DE PRÉDIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA²⁸



Fonte: SIR RU Ci

LICENCIAMENTO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS²⁹



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

⁽²⁷⁾ €/cama.
⁽²⁸⁾ Valores em percentagem correspondem à variação entre 2021 face a 2020.

⁽²⁹⁾ Valores em percentagem correspondem à variação entre janeiro e novembro de 2021 (projetos licenciados) e janeiro e dezembro de 2021 (projetos em licenciamento) face ao período homólogo de 2020.

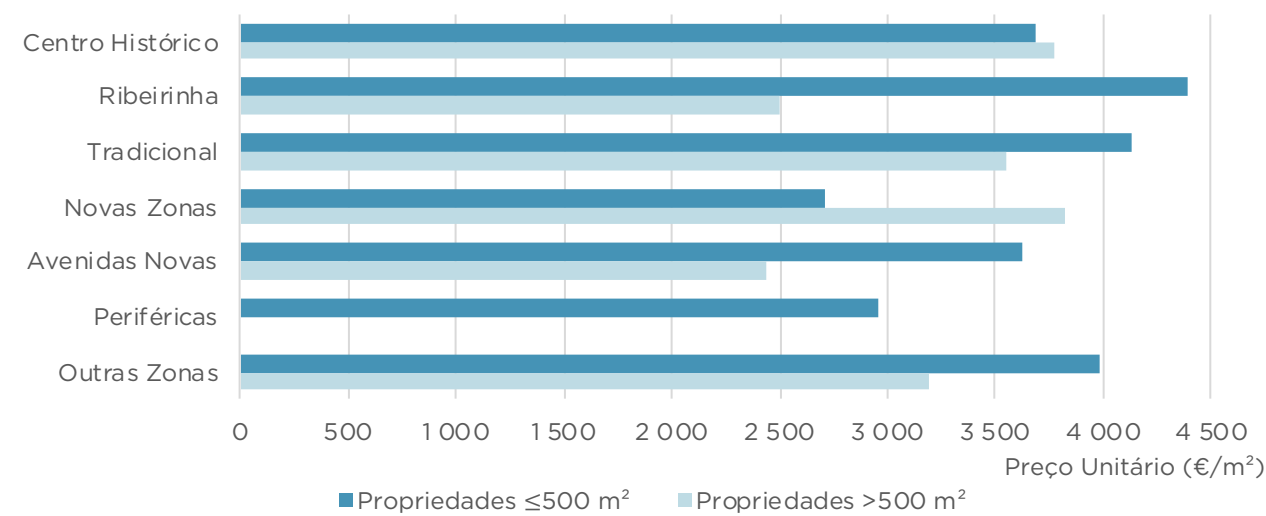
LISBOA

Os valores médios de transação de propriedades nas ARU em Lisboa registaram aumentos a rondar os 10%, situando-se no final do ano passado nos €3.860/m² nas propriedades até 500 m² e nos €3.500/m² nas propriedades com mais de 500 m². Os preços mais elevados entre os prédios de menor dimensão ocorreram no Centro Histórico (€4.400/m²), com a primazia entre os prédios de maior dimensão a corresponder às Novas Zonas (€3.830/m²).

Relativamente à oferta futura, registou quebras homólogas acima dos 20%, para 507 mil m² licenciados e 452 mil m² submetidos para licenciamento; contribuindo para variações opostas na área média por projeto (-26% e +35% respetivamente), rondando os 1.660 m² em ambos os casos. À semelhança do mercado residencial, que representa 60% dos projetos licenciados na capital, esta evolução tem sido associada a uma morosidade camarária na sua apreciação.

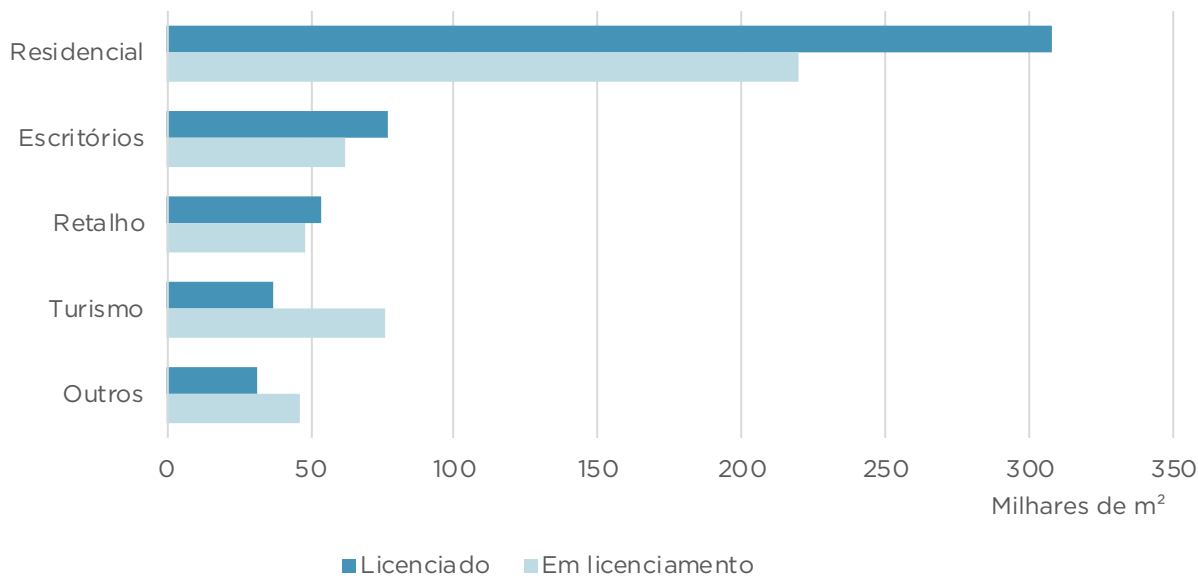
Os custos de desenvolvimento registaram subida generalizada comparativamente com 2020, com os valores médios praticados em Lisboa a variar entre os €1.350/m² e mais de €1.600/m² na construção nova e entre os €1.500/m² e acima de €1.900/m² nos projetos de reabilitação.

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: Cushman & Wakefield

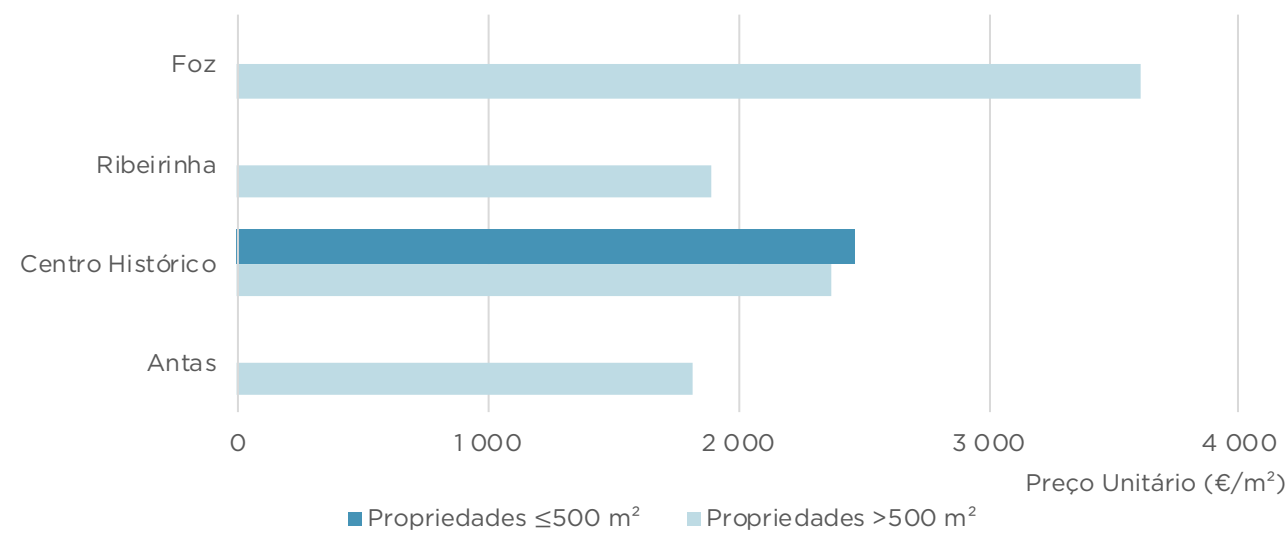
PORTO

Na cidade do Porto, a evolução dos valores médios dos prédios em ARU registou aumentos distintos, nomeadamente de 1% nos prédios de dimensão até aos 500 m² e de 16% entre os ativos de dimensão superior a 500 m², em ambos os casos para valores unitários de €2.190/m². Os preços mais elevados entre os prédios de menor dimensão ocorreram na Foz, com €3.610/m².

Quanto à atividade de licenciamento de projetos na cidade, em 2021 registaram-se quebras embora de dimensão diferenciada, nomeadamente de 4% no volume de área licenciada e de 46% nos projetos em licenciamento, para os 314 mil m² e 296 mil m² respetivamente; contribuindo para uma manutenção da área média por projeto em volumes acima dos 890 m² em ambas as categorias. À semelhança de Lisboa, o sector residencial manteve a maior representatividade, nomeadamente 73% da área de construção licenciada.

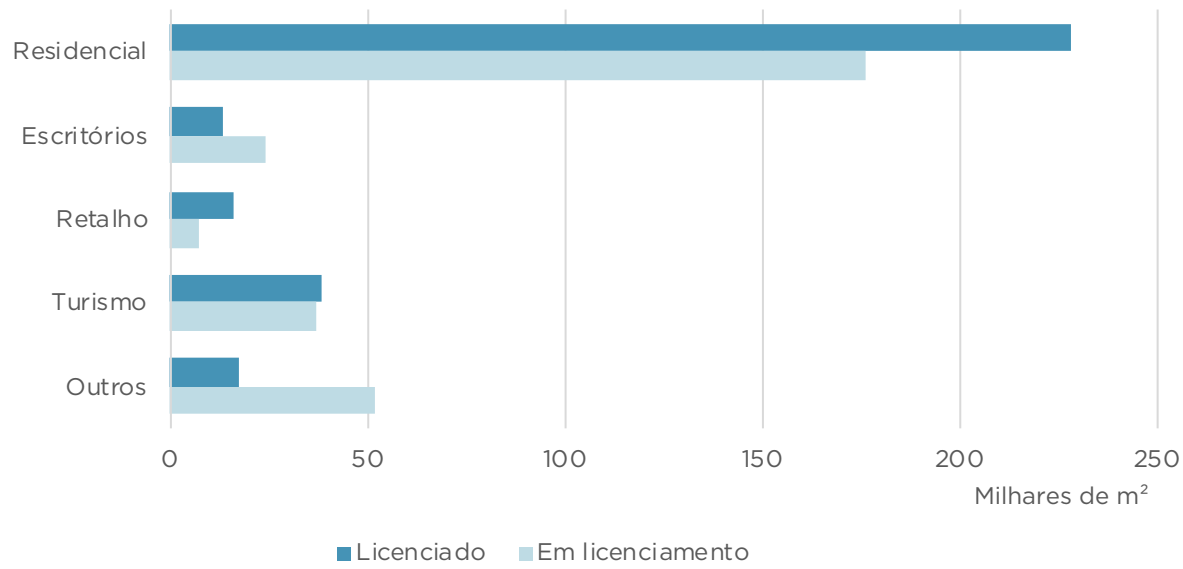
Também na Invicta os custos de desenvolvimento registaram uma subida face ao ano anterior, variando entre os €1.100/m² e mais de €1.400/m² na construção nova e entre os €1.250/m² e acima de €1.700/m² nos projetos de reabilitação.

VENDA DE PRÉDIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA POR ZONA



Fonte: SIR RU Ci

LICENCIAMENTO DE PROJETOS POR SETOR

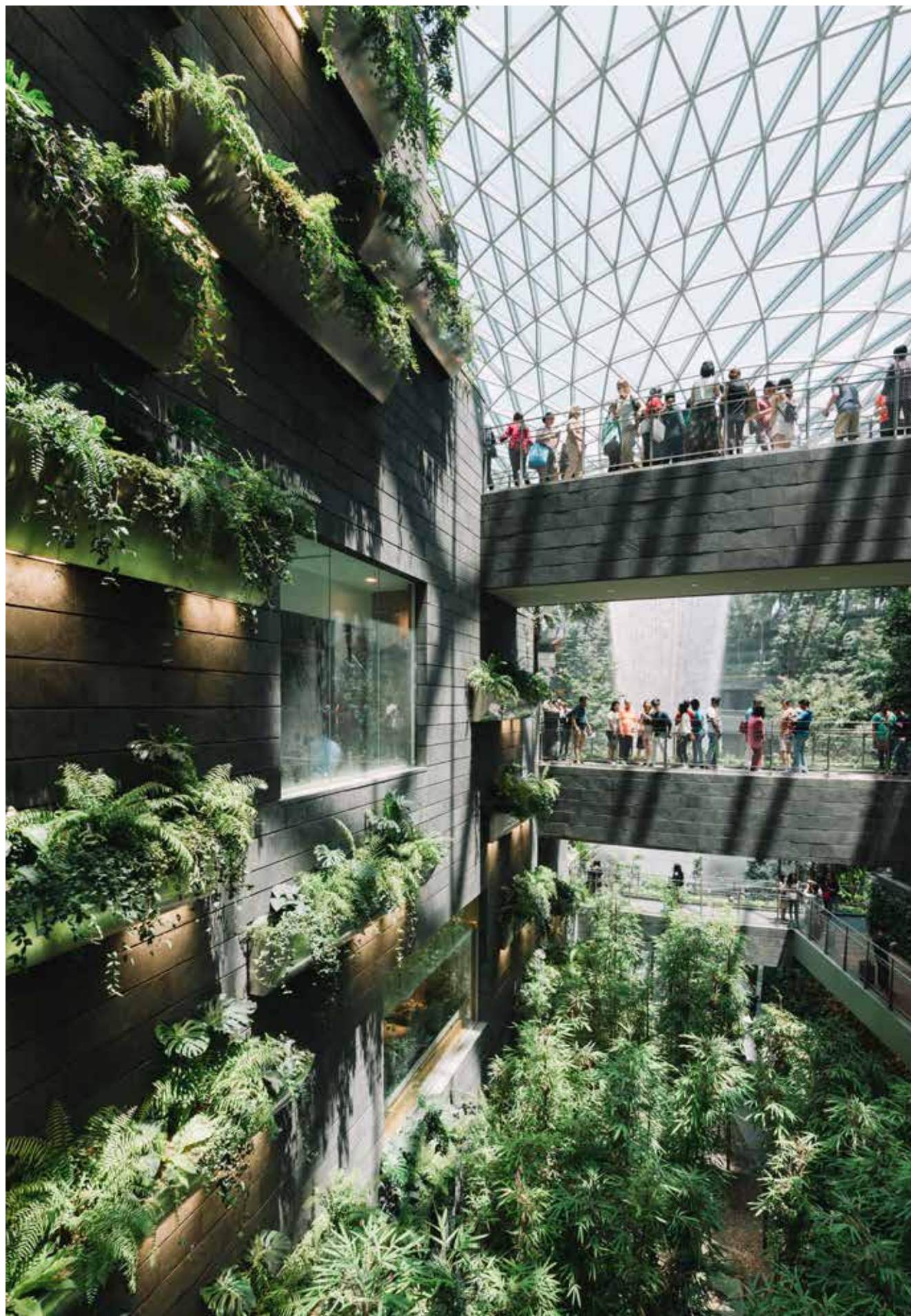


Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO POR SEGMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield



PERSPETIVAS

Perspetiva-se que a curto prazo o mercado de promoção e reabilitação urbana continue a ser marcado por um aumento dos custos de construção, bem como pela maior demora no licenciamento de projetos no caso do concelho de Lisboa. Acompanhando a tendência dos últimos anos, o enfoque dos promotores será incrementalmente em imóveis de construção de raiz, em detrimento da reabilitação de imóveis, por forma a dar resposta à atual procura.

Relativamente ao impacto dos critérios de sustentabilidade em novos projetos, verifica-se que este tem sido menor entre o produto residencial, pelas exigências previamente existentes no desenvolvimento do mesmo, especialmente na reabilitação. Ainda assim, tem ocorrido uma maior aposta pelos promotores em desenvolver imóveis mais eficientes em termos ambientais, face à maior exigência pela procura.

Finalmente, importa destacar o futuro impacto que o Pacto Ecológico Europeu (“Green Deal”) terá no edificado nacional ao longo das próximas décadas. Este acordo ambiental, que procura assegurar a neutralização das emissões de carbono na Europa até 2050, inclui uma série de ações que abrangem o setor imobiliário, com o objetivo da melhoria transversal da sua eficiência energética.

Face à antiguidade de grande parte dos edifícios em Portugal, o cumprimento dos critérios previstos será desafiante, apesar da comparticipação pública prevista, mas não insignificante, já que futuramente as entidades bancárias poderão ter dificuldade em financiar a aquisição de imóveis não intervencionados.

INVESTIMENTO

A atividade de investimento em imobiliário comercial de rendimento³⁰ registou uma aceleração na segunda metade de 2021 tendo, após um primeiro semestre com o valor mais baixo dos últimos 7 anos, atingindo um volume total transacionado de €2.162 milhões. Ainda assim, este montante reflete uma quebra de 23% face a 2020, ano em que se atingiu um máximo histórico por influência de três grandes transações. Com o aumento do número de operações, para 90, o valor médio por transação reduziu para os €24 milhões.

Mantendo a tendência de anos anteriores, os 3 maiores negócios representaram um terço do volume investido, com os portfólios a agregar perto de 60% do montante total registado. Por seu lado, o investimento internacional reduziu o seu domínio para 62% do volume total transacionado (na sua larga maioria de origem europeia), não por menor apetite dos internacionais mas pela maior profissionalização dos gestores de ativos nacionais, e consequente aumento da capacidade em captar capital estrangeiro para investimento.



VOLUME TOTAL
€2.162 MILHÕES
(-23)



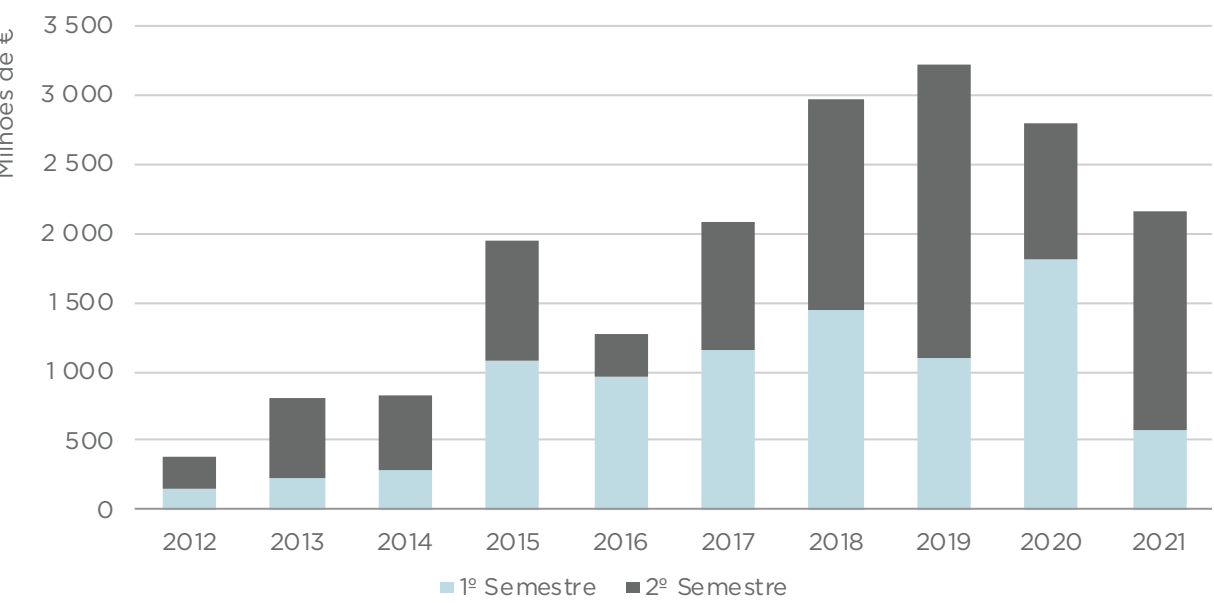
**INVESTIMENTO
ESTRANGEIRO**
62%



ALTERNATIVOS
37%

⁽³⁰⁾ Investimento institucional em produto imobiliário acabado e de rendimento.

INVESTIMENTO³¹ POR SEMESTRE



Fonte: Cushman & Wakefield

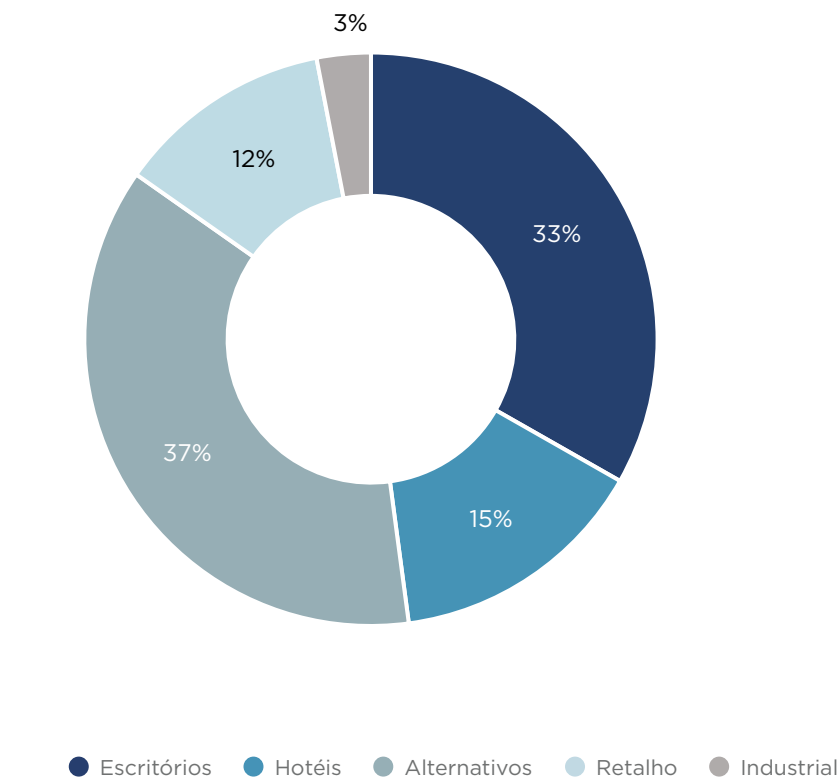
Refletindo o peso relativo de duas grandes operações, os ativos alternativos concentraram o maior volume ao atrair 37% do total investido, com €797 milhões. As principais transações corresponderam à aquisição pela Albatross e Tikehau do apelidado Projeto ZIP (um portfólio residencial de 4.400 imóveis) à Norfin por €363 milhões; e, no segmento de saúde, a entrada em Portugal da Icade Santé através da compra do fundo Saúdeinvest (composto por um portfólio de 4 hospitais privados) à Fidelidade por €213 milhões.

Seguiu-se o mercado de escritórios com €718 milhões investidos, destacando-se a aquisição pela Sixth Street (em parceria com a Acacia Point Capital Advisors) de 15 edifícios (de um total de 22) no parque de escritórios Quinta da Fonte à Signal Capital por um valor entre os €125 e 130 milhões; e a compra do portfólio Navigator (maioritariamente de escritórios) através da compra das participações no fundo Maxirent pela South (grupo Castel) à Rivercrown por €117 milhões. Por influência da aquisição dos Tivoli Marina Vilamoura e Tivoli Carvoeiro pela Azora à Minor International por €148 milhões, o setor hoteleiro agregou 15% do volume total investido.

Em sentido oposto, a menor atratividade dos centros comerciais (originada em grande parte pela perceção negativa dos investidores americanos e anglo-saxónicos) contribuiu para que o setor de retalho tenha atingido a segunda mais baixa alocação de capital da última década, somente 12%. Finalmente, o peso reduzido de industrial & logística continua sem refletir o elevado interesse neste setor, mas antes a escassez de produto de qualidade disponível para venda.

⁽³¹⁾ Investimento institucional em produto imobiliário acabado e de rendimento.

INVESTIMENTO COMERCIAL³¹ POR SETOR



Fonte: Cushman & Wakefield



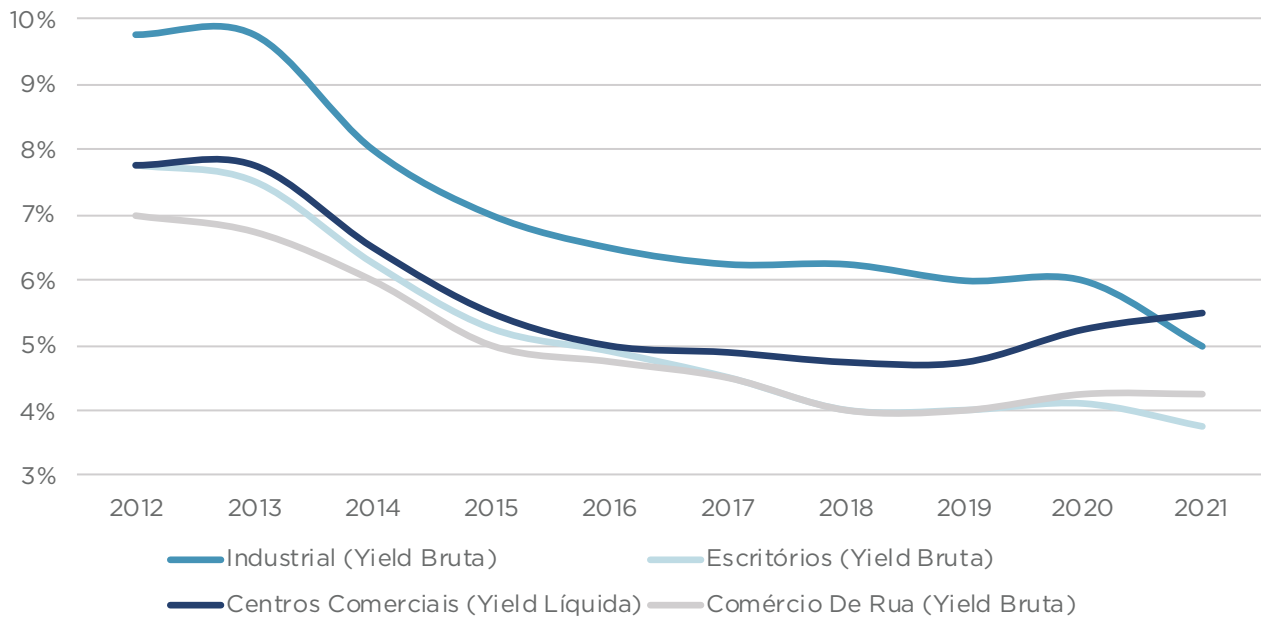
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE INVESTIMENTO

SETOR	ATIVO	CONCELHO	ÁREA (m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR (m€)	VALOR (€/m²)	YIELD (%)
Alternativos	Projeto ZIP (FIIAH Norfin)	Vários	4.430 imóveis	Norfin	Albatross / Tikehau	€363 M	€81.940 ³²	n.a.
Alternativos	Portfólio Heart (Fundo Saúdeinvest)	Vários	500 camas	Fidelidade	Icade Santé	€213 M	€426.000 ³²	n.a.
Hotéis	Tivoli Marina Vilamoura & Tivoli Carvoeiro	Vários	630 quartos	Minor International	Azora	€148 M	€234.550 ³²	n.a.
Escritórios	Quinta da Fonte - 15 edifícios	Oeiras	50.260	Signal Capital Partners	Sixth Street (Acacia Point)	€125-130 M	€2.540	n.a.
Escritórios	Portfólio Navigator	Vários	31.740	Rivercrown	South (Castel)	€117 M	€3.430	n.a.
Uso Misto	JQOne (antigo Entrepasto)	Lisboa	47.500	Signal Capital	Jamestown	€100 M	€2.110	n.a.
Uso Misto	Portfólio Boavista Upscale	Porto	47.350	Sonae Capital	Square Asset Management	€67 M	€1.420	n.a.
Hotéis	Vilalara Thalassa Resort	Lagoa	120 quartos	Oxy Capital	Azora	€45-50 M	€402.540 ³²	n.a.
Escritórios	Garagem (Sede WPP)	Lisboa	9.180	Ardma / The Edge Group	Tishman Speyer	€50 M	€5.450	3,50%
Escritórios	Dom Luís I	Lisboa	9.980	Patrizia	Principal	€45-47.5 M	€4.630	4.5-5.0%

Fonte: Cushman & Wakefield

A evolução das taxas de rentabilidade reflete um maior enfoque pelos investidores em ativos seguros e em localizações *prime*. Neste contexto e face a 2020, as yields *prime* contraíram 35 pontos base (p.b.) em escritórios (para 3,75%) e 100 p.b. em industrial & logística (para 5,00%); tendo em retalho estabilizado nos 4,25% no comércio de rua e aumentado em 25 p.b. em centros comerciais (para 5,50%).

YIELDS PRIME



Fonte: Cushman & Wakefield



PERSPETIVAS

Antecipa-se uma manutenção do elevado interesse no mercado nacional, justificado pelas rentabilidades atrativas que o mesmo oferece comparativamente com outras geografias e pelos elevados níveis de liquidez entre os maiores investidores. Este interesse continuará a ter maior enfoque em ativos em localizações *prime*, com bons contratos e inquilinos sólidos. Contudo, a recuperação gradual dos mercados ocupacionais ajudará ao retorno das transações de ativos menos consolidados.

Face à reduzida exposição a investimento com origem de países da Europa do Leste, não se antecipa um impacto negativo notório em consequência dos conflitos que ocorrem atualmente nesta zona. Ainda assim, não é negligenciável o efeito que os mesmos poderão ter na economia dos principais mercados investidores europeus em Portugal, com eventual aumento do tempo de tomada de decisão.

Em termos de distribuição por setor, mantém-se o interesse em categorias que registam escassez de oferta de qualidade em Portugal, nomeadamente os segmentos de logística e de PRS (residencial de rendimento), o que deverá continuar a incentivar uma maior aposta na promoção destes ativos.

Adicionalmente, é cada vez maior o enfoque em critérios de ESG (*Environmental, Social and Governance*), particularmente entre os fundos de investimentos *core*. Apesar de no passado estes critérios serem entendidos como uma mais-valia dos ativos a transacionar, são cada vez mais requisitos obrigatórios, passíveis de excluir imóveis das opções de aquisição de grandes investidores e tendo um efeito direto no nível do respetivo preço.

Num contexto de recuperação gradual da atividade de investimento em imobiliário de rendimento, as estimativas de fecho de ano da Cushman & Wakefield apontam para um volume na ordem dos €3.200 milhões, igualando o máximo histórico de 2019 e refletindo um aumento de 47% face a 2021. Apesar destas estimativas incluírem €250 milhões em transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), o volume remanescente reflete transações concretas de negócios já em diferentes fases de negociação (incluindo €90 milhões já transacionados), aos quais acrescem operações *off market* (cujo peso tem vindo a aumentar).

Entre as previsões para o ano corrente, apesar de a previsível venda do portfólio de unidades hoteleiras gerido pela ECS influenciar o maior peso expectável do setor hoteleiro, com perto de 30%, o setor de escritórios deverá retomar a primazia, atingindo um terço do volume transacionado, com o retalho a recuperar, agregando cerca de 20% da procura.

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

DEVELOPMENT & LIVING

Ana Gomes
ana.gomes@cushwake.com

INVESTIMENTO

Paulo Sarmiento
paulo.sarmiento@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

Isabel Correia
isabel.correia@cushwake.com

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma consultora líder global em serviços imobiliários que cria valor significativo a ocupantes e investidores em todo o mundo. A Cushman & Wakefield está entre as maiores empresas de serviços imobiliários com 50.000 colaboradores distribuídos por 400 escritórios em 60 países. Em 2021, a consultora registou uma faturação de 9,4 mil milhões de dólares através de serviços de agência, representação de inquilinos, vendas e aquisições, gestão de imóveis, gestão de projetos, consultoria e avaliações.

Para saber mais visite www.cushmanwakefield.pt

© 2022 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