

# '20 WM Market Review

**WORX**®

Real Estate Consultants

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

[www.worx.pt](http://www.worx.pt)



elcome



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE



**É com enorme satisfação que apresentamos o WMarket Review 2020. Um estudo que tem como objetivo fornecer uma análise real do mercado Imobiliário em Portugal, permitindo perspetivar e analisar a sua evolução.**

A Worx - Real Estate Consultants é reconhecida pela sua capacidade de inovação, know how e antevisão das necessidades do mercado. O WMarket Review é já uma importante referência no mercado imobiliário. Uma imprescindível ferramenta que se diferencia pela qualidade de informação e pelo rigor, resultante de um longo trabalho de uma equipa multidisciplinar.

Agradecemos a todos os que contribuíram para o seu desenvolvimento.



# '20 WMarket Review

Bem-vindos

Economia  
7

Investimento  
12

Escritórios  
19

Retalho  
33

Logística  
40

Turismo  
45

Contactos  
56



WE ARE  
ONE STOP  
ADVISOR

# 07 sectores

## TENDÊNCIAS



2020  
ECONOMIA

Os dados mais recentes e as projeções até 2022 indicam que a economia Portuguesa esteja num ciclo de maturação, no qual a evolução do PIB tenderá, no final desse período, para um valor estimado de 1,6%.

Um valor que será próximo, mas ainda acima do PIB da Área Euro, estimado em 1,4%.



**01**

A taxa de desemprego manterá uma trajetória descendente

**02**

Crescimento sustentado pelo consumo privado e dinamismo no Investimento

**03**

Subida moderada das taxas de juro

**04**

Redução do défice até 0 no decorrer dos próximos 2 anos

**05**

Abrandamento do ritmo de crescimento do PIB, convergindo para um valor ainda assim acima da média da área Euro

**06**

Estagnação do investimento público em níveis muito baixos

**07**

Crescimento das exportações, mas a um nível inferior ao crescimento das importações

2020  
ECONOMIA



## 2019 - PREVISÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES



Fonte: Banco de Portugal/ Eurostat

## DÍVIDA PÚBLICA (% PIB)

ANO	PORTUGAL	AREA EURO (19 países)
2017	125,7%	87,8%
2018	126,4%	85,9%
2019*	119,3%*	86,4%

Fonte: Eurostat/ BP  
\*: previsão

Prevê-se que o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de Portugal venha a situar-se na ordem dos 2,0% este ano, valor acima do esperado para a zona euro (1,2%).

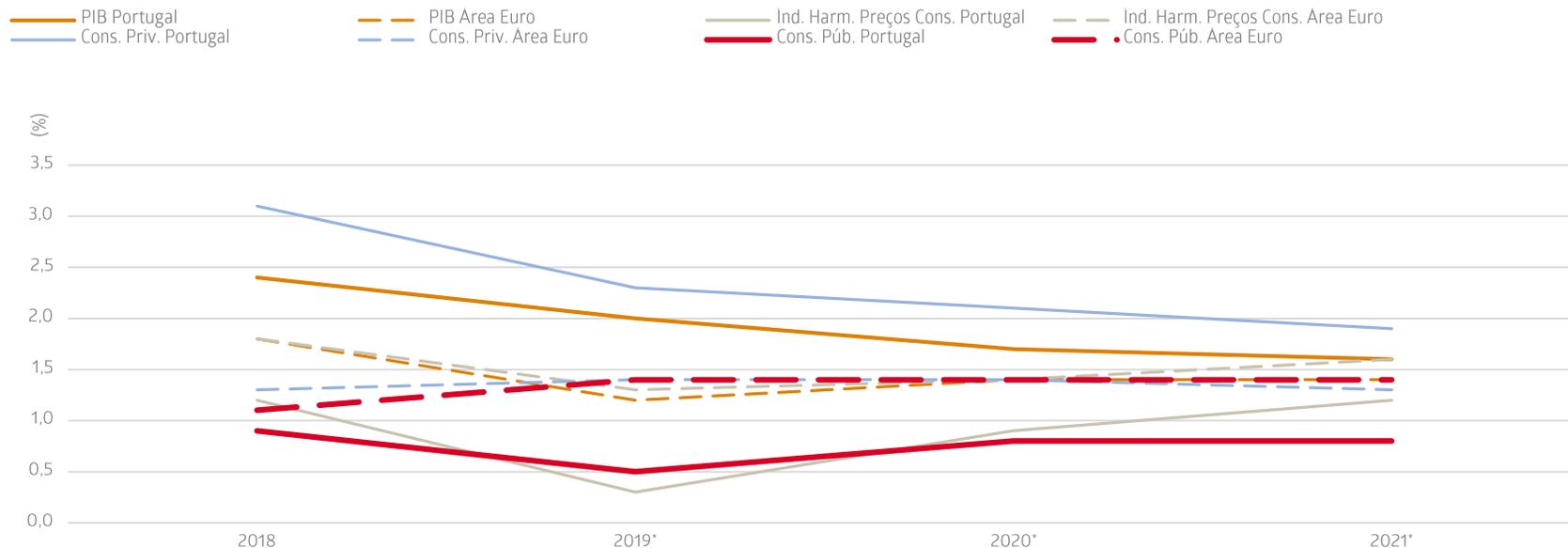
Se desagregarmos pelas suas componentes - consumo público, consumo privado, investimento e balança comercial, chegamos à conclusão que o consumo privado teve uma variação homóloga de 2,3%.

As exportações, apesar de terem baixado, tiveram uma boa performance com uma taxa de variação homóloga de 2,8%.

Ainda assim não chegaram para equilibrar a balança comercial, já que as importações registam um valor de 5,4% de variação homóloga, bem acima dos 2,8% de exportações em Portugal.



## EVOLUÇÃO COMPARATIVA DE INDICADORES ECONOMICOS



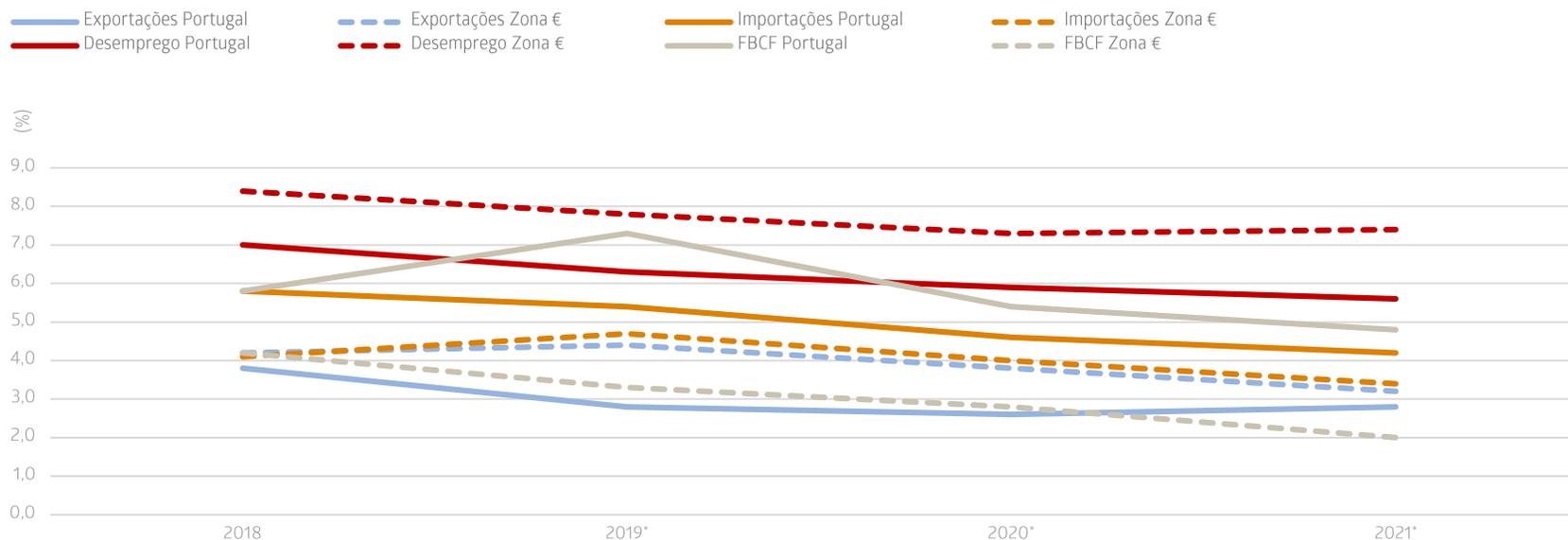
Fonte: Banco de Portugal  
\* Previsão

Verifica-se o contributo da procura interna no crescimento do PIB, sendo este mesmo superior ao contributo das exportações. A evolução do PIB assenta no crescimento do consumo privado, no dinamismo da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), em particular da componente empresarial, e no aumento das exportações.

A semelhança do observado no ano passado, ao longo do horizonte de projeção, o contributo da procura interna para o crescimento do PIB será superior ao contributo das exportações. Esse crescimento do PIB deverá convergir para o valor considerado como o potencial, enquadrado pelos fatores produtivos que influenciam o crescimento.

Este padrão de crescimento traduz-se num saldo negativo da balança de bens e serviços em 2019 e previsivelmente durante o período destas projeções (até 2020). Trata-se de uma inversão após um período relativamente longo de saldos positivos. Esta tendência exige uma atenção particular, uma vez que o endividamento externo da economia portuguesa permanece num nível elevado e constitui uma das suas principais vulnerabilidades latentes.

## EVOLUÇÃO COMPARATIVA DE INDICADORES ECONOMICOS - ZONA EURO



Fonte: Banco de Portugal  
\* Previsão

Externamente há fatores que exercem influência em vetores opostos.

No lado positivo observa-se a manutenção das condições monetárias favoráveis e o preço do crude – ainda que em trajetória ascendente – espera-se que no período 2019/20 haja uma redução gradual do preço por barril, contando que não exista uma escalada de tensão entre os EUA e o Irão. Ainda como fator positivo, destacamos também as taxas de juro que dever-se-ão manter baixas.

No extremo oposto há que ter em linha de conta o abrandamento da atividade económica mundial em 2019, envolvido num contexto de elevada incerteza. O comércio e a atividade de indústria transformadora continua a abrandar de forma significativa. As tensões comerciais internacionais com possibilidade de se alastrar as barreiras comerciais a produtos exportados a partir da EU, com particular ênfase na indústria automóvel.

Grande parte da confiança que as empresas internacionais têm depositado em Portugal advém de questões como a estabilidade política e social, a segurança, a competitividade salarial que o país oferece comparativamente com outras nações ocidentais, bem como as consequências que se fazem sentir do clima de recuperação económica da zona euro.



2020  
INVESTIMENTO

O ano de 2019 revelou-se positivo para a generalidade das principais praças europeias. Tendo o espaço europeu totalizado cerca de 280 mil milhões de euros de investimento imobiliário comercial. No espaço europeu o mercado de escritórios manteve a predominância no setor de investimento representando cerca de 47% do total das transações.



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

**01**

Valor de investimento comercial superior a três mil milhões de euros

**02**

Aposta em grandes projetos de promoção e construção nova

**03**

Os espaços já existentes vão ser adaptados às necessidades das empresas para dar resposta à indisponibilidade de espaços para arrendar

**04**

As yields estão em níveis mínimos históricos

**05**

Investimento de grande volume continuará a ser primordialmente realizado por estrangeiros , registando-se a entrada de novos *players* internacionais

**06**

Dificuldades em formar portefólios de dimensão superior a 300 M€

**07**

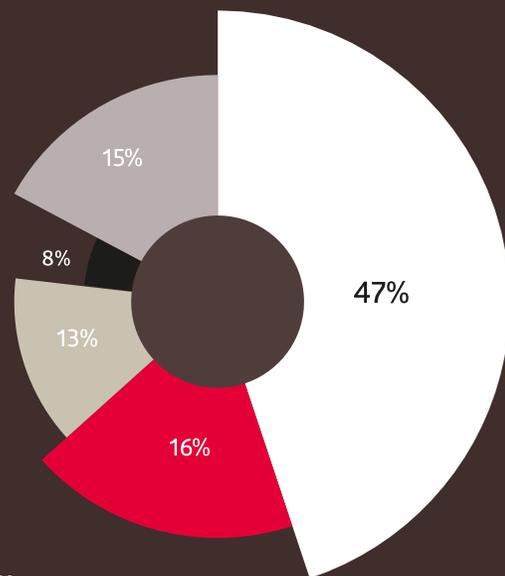
Hotelaria, Escritórios, Retalho e Residências de estudantes, continuarão a ser os activos mais procurados pelos investidores

**08**

A liquidez continua em alta

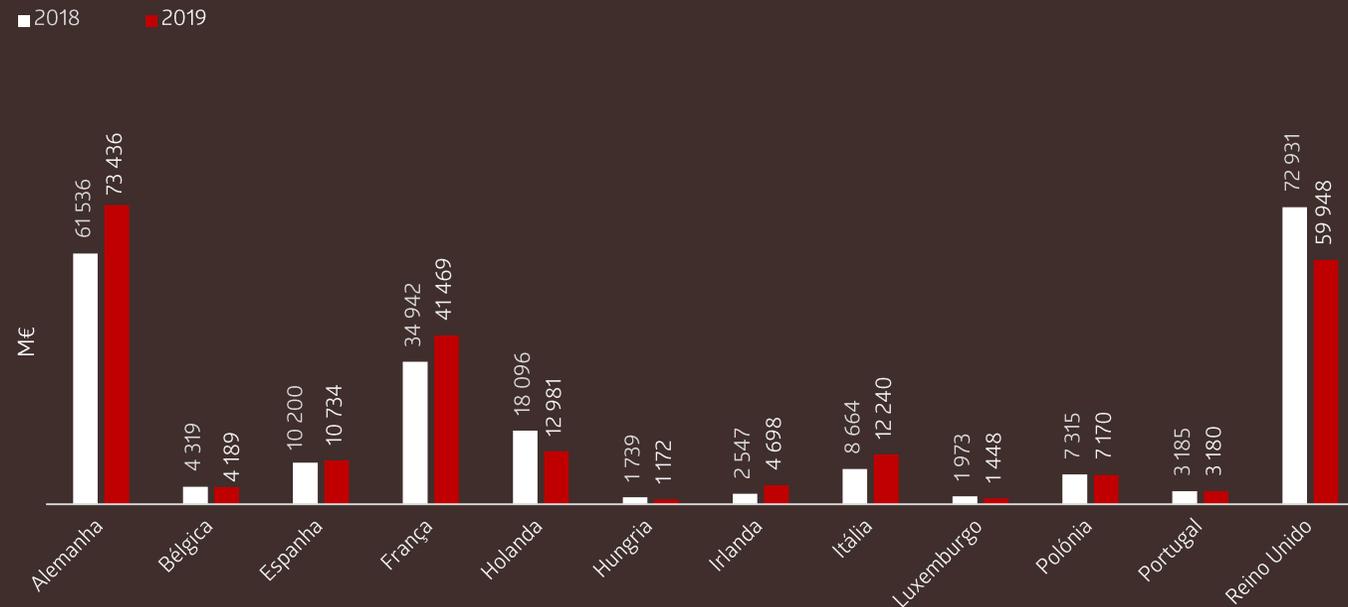


## DISTRIBUIÇÃO DOS VOLUMES DE INVESTIMENTO NOS PRINCIPAIS MERCADOS EUROPEUS



Fonte: BNP Paribas

## VOLUMES DE INVESTIMENTO COMERCIAL NA EUROPA



Fonte: BNP Paribas/Worx

Com aproximadamente 3,2 mil milhões de euros transacionados no ano de 2019, Portugal mantém-se como um país dinâmico no que ao investimento e imobiliário comercial diz respeito. Os setores de escritórios e do retalho representaram cerca de 60% do valor total transacionado, ou seja, Portugal está em linha com a União Europeia no que toca aos setores com maior peso nas transações imobiliárias. Em 2019 o espaço europeu com cerca de 280 mil milhões de euros superou o ano de 2018 no qual se registaram cerca de 273 mil milhões de euros em investimento imobiliário comercial.



↑  
**MERCADOS EM  
CRESCIMENTO**

Praga
Dublin
Milão
Berlim
Barcelona
Lisboa
Munique

↓  
**MERCADOS EM  
DECRÉSCIMO**

Bruxelas
Londres
Luxemburgo (cidade)
Madrid
Frankfurt

No que diz respeito ao volume de investimento comercial imobiliário nas principais cidades europeias, verificou-se que os crescimentos mais acentuados foram nas cidades de Praga (23%), Dublin (55%), Milão (44%), Berlim (43%), Barcelona (39%), Lisboa (33%) e Munique (31%).

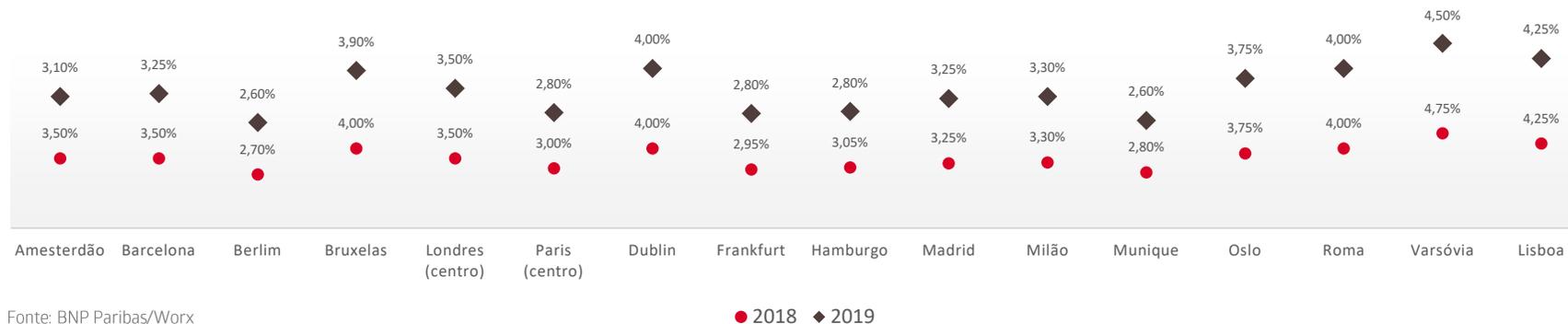
No sentido contrário, temos Bruxelas (-47%), Londres (-31%), Luxemburgo (-17%), Madrid (-14%) e Frankfurt (-8%) apresentaram as descidas mais acentuadas quando comparadas com 2018.

Verificam-se descidas generalizadas das prime yield, nas principais praças europeias.

Lisboa assistiu a um crescimento de quase 33% do volume de investimento comercial imobiliário transacionado, o que significa que o setor está a atravessar um período favorável e que, com maiores níveis de liquidez, os investidores nacionais e internacionais estão de olhos postos na capital portuguesa.

Fonte: BNP Paribas/Worx

**PRIME YIELDS | MERCADO DE ESCRITORIOS EUROPEU  
2018 VS. 2019**



Fonte: BNP Paribas/Worx

● 2018 ◆ 2019

O ano de 2019 foi pautado por uma relativa estabilidade política, com os indicadores económicos positivos, os incentivos fiscais ao investimento, a dinâmica do mercado de ocupação e as perspetivas de manutenção do desempenho positivo destes fatores, fizeram com que Portugal mantivesse os valores do crescimento do investimento imobiliário de 2018, o que faz com que este ano as previsões para 2020 sejam otimistas quanto ao investimento no setor.

**VOLUMES DE INVESTIMENTO  
POR CIDADE**

	2018	2019	Var.
	<i>(em milhões de euros)</i>		<i>(%)</i>
Amsterdão	2 338	3 028	23%
Barcelona	977	1 613	39%
Berlim	3 723	6 541	43%
Bruxelas	2 264	1 540	-47%
Dublin	1 617	3 594	55%
Frankfurt	4 603	4 255	-8%
Hamburgo	1 551	1 703	9%
Lisboa	862	1 294	33%
Londres (centro)	14 911	11 381	-31%
Luxemburgo (cidade)	1 486	1 275	-17%
Madrid	3 119	2 733	-14%
Milão	1 991	3 560	44%
Munique	2 312	3 342	31%
Paris (centro)	10 396	10 689	3%
Praga	398	1 429	72%
Roma	935	1 009	7%
Varsóvia	2 210	2 678	17%

Fonte: BNP Paribas/Worx

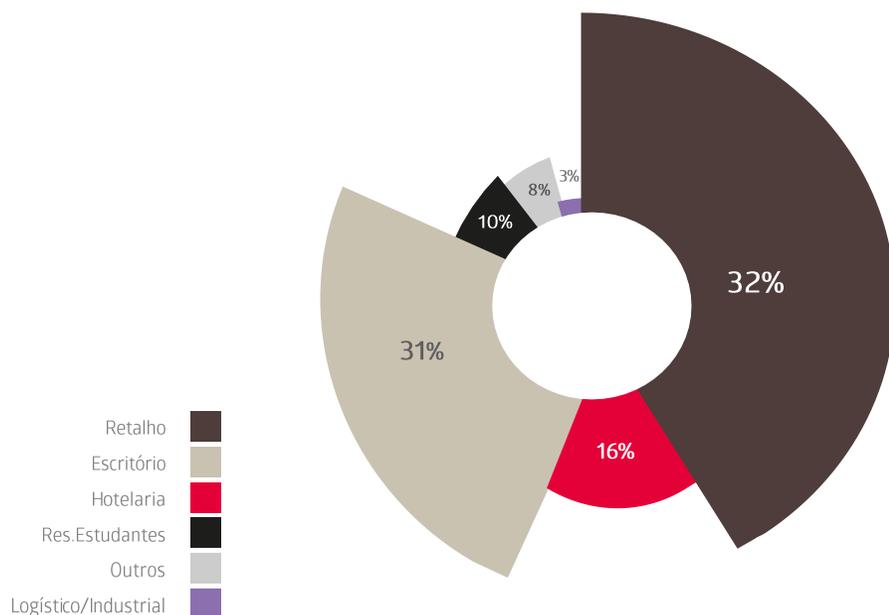


## INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL

Cerca de 3.200 milhões de euros foram transacionados no mercado imobiliário comercial português durante este ano, através de cerca de 74 operações de investimento, com uma média de 43 M€ transacionados por negócio. Desta forma, 2019 registou valores de investimento comercial imobiliário similares aos de 2018.

Os investidores europeus e norte-americanos mantêm a liderança no que toca ao volume de investimento imobiliário comercial, com os investidores nacionais a alargarem cada vez mais o seu espetro. Prevê-se que o apetite internacional pelo mercado português continue em alta, com o fator liquidez a ser direcionado para oportunidades em todos os segmentos e com destaque particular para os segmentos de promoção e escritórios.

## SEGMENTOS DO INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL



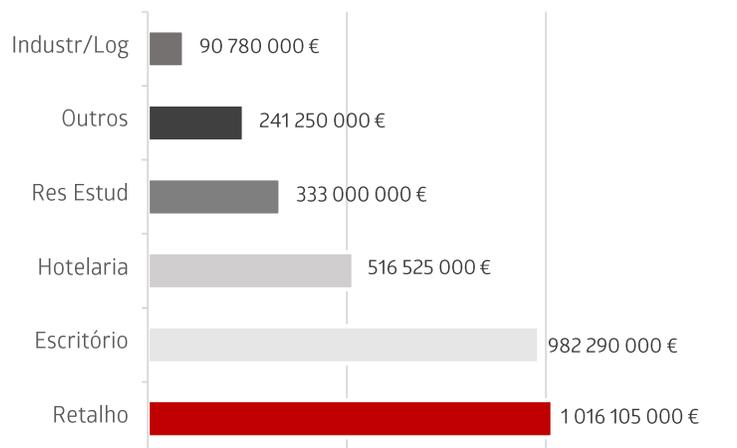
Fonte: BNP Paribas/Worx

## PRINCIPAIS NEGOCIOS 2019

Ativo	Localização	Setor	Comprador	Valor
Portfólio Tivoli de Três Hotéis	Lisboa	Hotelaria	Invesco Real Estate	313 000 000 €
Confidencial Portfólio - 55 edifícios	Lisboa	Mix use	Confidencial	200 000 000 €
Portfólio Retalho	Várias	Retalho	Harbert	185 000 000 €
Algarve Shopping e Albufeira Retail Park	Algarve	Retalho	FREY	179 300 000 €
Confidencial - Residências estudantes	Várias	Res. Estudantes	Confidencial	176 000 000 €
Portfólio U.Hub	Várias	Res. Estudantes	XIOR	130 000 000 €
Leiria Shopping	Leiria	Retalho	DWS	128 000 000 €
Fontes Pereira de Melo, 41	Lisboa	Escritórios	Deka Immobilien	125 000 000 €
Portefólio Arya - Fidelidade	Lisboa e Porto	Escritórios	Cerberus	125 000 000 €
Torre Fernão Magalhães e Arts	Lisboa	Escritórios	Merlin Properties	112 000 000 €
Portfolio Galerias Klepierre	Várias	Retalho	Square Asset Manager	100 000 000 €

Fonte: Worx

## DISTRIBUIÇÃO DOS VOLUMES DE INVESTIMENTO



Fonte: Worx

## PROVENIÊNCIA DO INVESTIMENTO COMERCIAL

País	Volume (€)	Peso (%)
EUA	955 600 000 €	30,05%
Portugal	405 050 000 €	12,74%
França	387 300 000 €	12,18%
Alemanha	343 000 000 €	10,79%
Reino Unido	347 700 000 €	10,93%
Espanha	210 800 000 €	6,63%
Bélgica	200 000 000 €	6,29%
Holanda	61 500 000 €	1,93%
Outros	56 000 000 €	1,76%
EU - Confidencial	52 500 000 €	1,65%
Suíça	46 500 000 €	1,46%
Itália	42 000 000 €	1,32%
Ásia e Médio Oriente	69 500 000 €	2,19%
Brasil	2 500 000 €	0,08%

Fonte: Worx

No que concerne às origens do investimento referente às transações realizadas em Portugal, a prevalência estrangeira voltou a verificar-se com um total de cerca de 87% das transações efetuadas, face aos cerca de 13% por *players* nacionais. Com o leque de nacionalidades a manter-se diversificado, sendo que o capital de origem Norte-Americana representou cerca de 30% do total de capital investido, seguido do capital português e francês com 12%.

Percentualmente os EUA e a Alemanha foram os que mais cresceram face a 2018, no sentido oposto as maiores descidas foram a Espanha, o Reino Unido a Alemanha e a França.

Relativamente à distribuição dos volumes de investimento por segmento de mercado, foi no segmento do retalho aonde se registou um maior volume de transações comerciais imobiliárias, com cerca de 1.000 M€ investidos no setor, seguido dos escritórios com cerca de 980 M€ investidos, e a fechar o top três com a hotelaria com cerca de 515 M€ transacionados.

Tal como no período homólogo em 2018, foi no setor do retalho onde se verificou um maior volume de investimento, com quase um terço do valor total do investimento comercial imobiliário.

## VARIAÇÃO DA PROVENIÊNCIA DO INVESTIMENTO COMERCIAL 2018 - 2019



Fonte: Worx

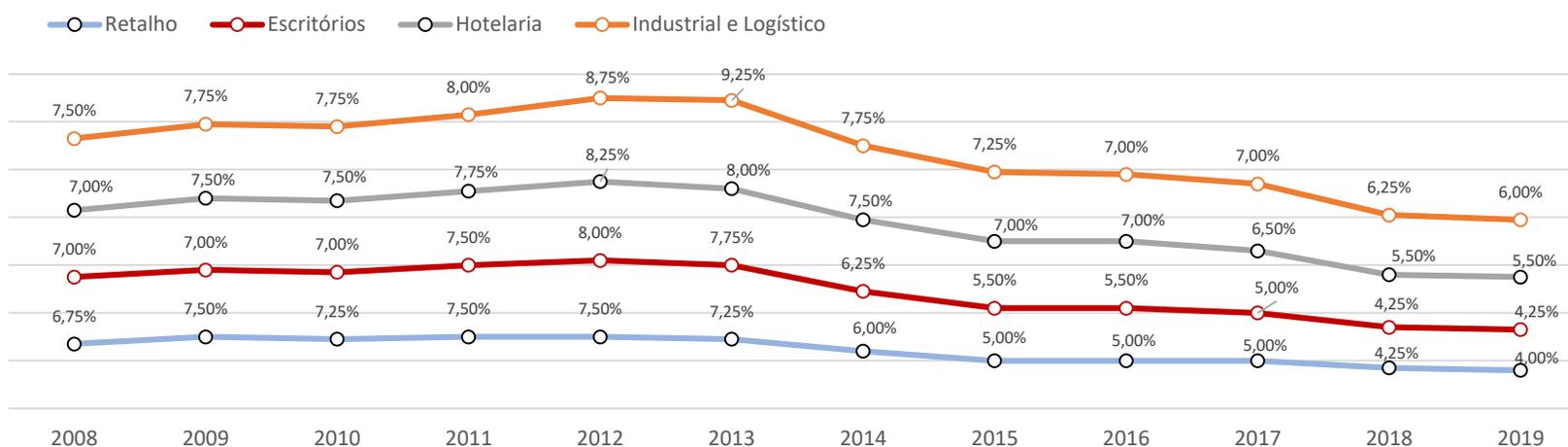
■ 2018 ◆ 2019



Com as yields a níveis historicamente baixos prevê-se que o mercado possa ainda continuar a comprimir ligeiramente nos próximos meses, mas aproximando-se cada vez mais da trajetória de estabilização.

O volume do capital transacionada é essencialmente proveniente de fundos de investimento, representando cerca de 66% do volume total de investimento comercial deste ano.

## PRIME YIELDS POR SETOR (HISTORICO)



Fonte: Worx

## TIPO DE INVESTIDOR

Fundos	1 923 350 000 €	60,48%	Corporate	286 300 000 €	9,00%
Property companies & REITs	560 700 000 €	9,23%	Investidores Privados	83 100 000 €	1,04%
Seguros	293 500 000 €	2,61%	Outros	33 000 000 €	17,63%

Fonte: Worx

## PRIME YIELDS POR SETOR

	2018	2019
Escritórios	4,25%	4,25%
Industrial e Logístico	6,25%	6,00%
Retalho	4,25%	4,00%
Hotelaria	5,50%	5,50%

## INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (HISTORICO)

2009	161 000 000 €
2010	123 000 000 €
2011	64 000 000 €
2012	53 000 000 €
2013	156 000 000 €
2014	687 000 000 €
2015	1 789 000 000 €
2016	1 165 000 000 €
2017	1 706 000 000 €
2018	3 185 400 000 €
2019	3 179 500 000 €

Fonte: Worx



2020  
ESCRITORIOS

O mercado de escritórios em 2019, comparativamente a 2018, relevou-se positivo nos valores das rendas prime com um incremento de cerca de 20%.

**01**

A procura incessante continuará ativa e a um ritmo constante, o obstáculo que se coloca é a atual capacidade de oferta responder em tempo útil

**02**

Até o *pipeline* libertar novos espaços, os anos de 2020 e 2021 apontam para um período de oportunidade para todos os escritórios existentes, renegociações e contratos de pré-arrendamento

**03**

Tendencialmente os valores de renda *prime* irão manter a sua trajetória ascendente até 2021. Após a entrada de novas áreas no mercado, os valores poderão ser novamente ajustados

**04**

O *take-up* originado por transações de venda continua a ser residual face ao arrendamento. Prevê-se a continuação desta tendência

**05**

Procura contínua de empresas internacionais para estabelecimento em Portugal, tendencialmente TMT's, serviços e consultorias

**06**

A entrada no mercado de trabalho de gerações mais novas, em particular os *Millennials*, poderá suscitar interesse e incentivo no desenvolvimento de novos conceitos em termos de espaços de trabalho partilhados



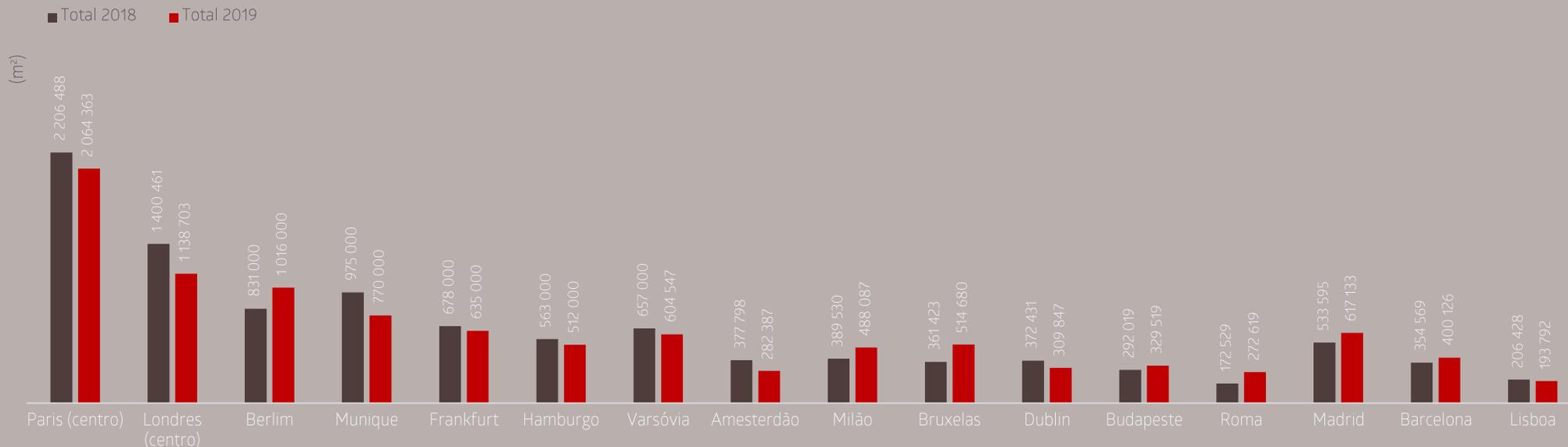
As praças de Amesterdão, Dublin, Paris e Londres, registaram, no ano de 2019, decréscimos assinaláveis na área colocada, comparativamente ao ano de 2018. A falta de espaços por ocupar nas primeiras cidades, e em particular na cidade de Londres devido ao *Brexit*, teve fatores contributivos para estas descidas. Munique também registou uma descida significativa, mas tem uma das *vacancy rate*s mais baixas entre as cidades em análise.

As cidades de Berlim, Roma e Barcelona, destacam-se pela positiva – tanto mais que Berlim cresceu acima de 20% com uma *vacancy rate* de 1,5% – e foram aquelas onde se verificou um crescimento (em termos de área colocada) mais significativo. Nesta última, o setor privado teve um peso muito significativo na subida de mais de 125% da área colocada nos últimos seis meses.

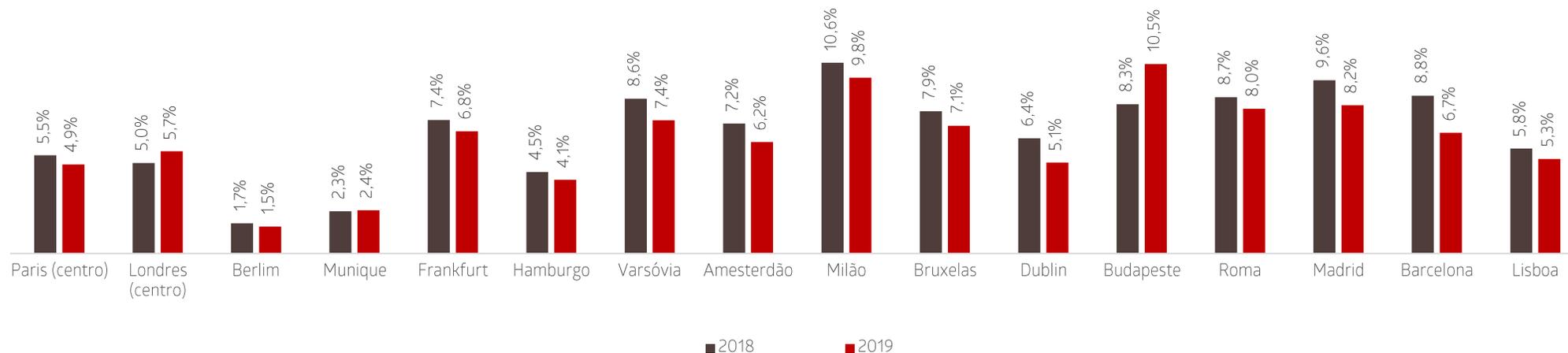
Apesar de um ligeiro decréscimo – cerca de 6% face ao ano transato – a cidade de Lisboa dá continuidade à boa performance que tem vindo a registar nestes últimos anos, sendo que esta quebra é justificada pela falta de espaços patente na *vacancy rate*, a qual baixou comparativamente a 2018.

A praça Lisboaeta, apesar de condicionada pela falta de espaços de escritórios para arrendar, manteve praticamente o *take-up* de 2018.

## VOLUME DE ABSORÇÃO DAS PRINCIPAIS CAPITALS EUROPEIAS



## TAXA DE DISPONIBILIDADE NA EUROPA

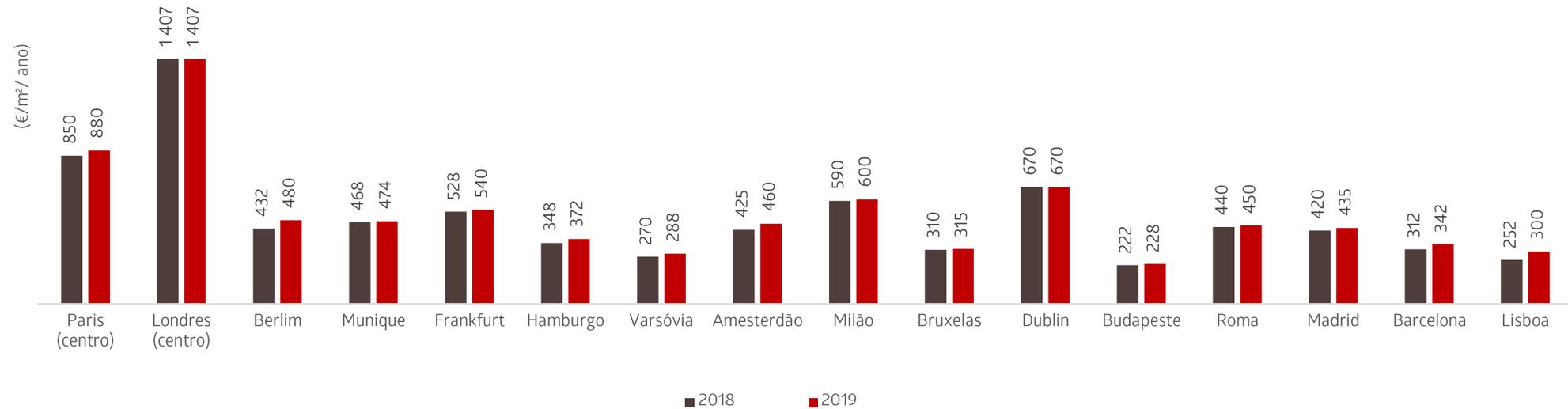


Fonte: BNP Paribas/Worx

À semelhança do ano 2018, as praças de Berlim (1,5%), Munique (2,4%) e Hamburgo (4,1%) registaram as taxas de desocupação mais baixas das cidades europeias analisadas, estando praticamente sem espaços de escritórios disponíveis para arrendar. Estas cidades enfrentam o desafio de responder à escassez de áreas com dimensões procuradas pelas empresas, uma tendência que também se verifica em Lisboa.

Por sua vez, são as cidades de Milão com 9,8%, Bucareste com 10,5% e Madrid com 8,2% que mantêm as taxas de desocupação mais elevadas dos países Europeus em consideração. Assim, com poucos espaços de escritórios livres por ocupar, os preços tendem a ser mais competitivos e a margem de negociação inclinará mais para o proprietário.

## RENDAS PRIME- EUROPA

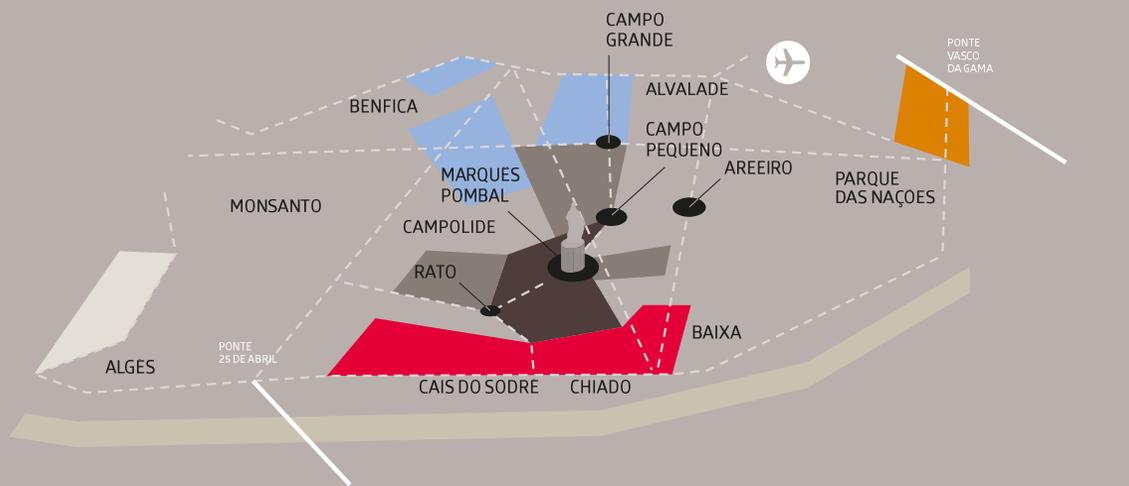


Fonte: BNP Paribas/Worx

À exceção de Londres e Dublin – as quais mantiveram os valores de 2018 – as restantes cidades europeias em análise registaram subidas nos valores das rendas prime. Entre estas cidades, Lisboa registou a maior variação com cerca de 19%, seguido de Berlim com aproximadamente 11% e Barcelona com quase 10% face às rendas praticadas em 2018. Em 2019 nas praças europeias em análise, os valores das rendas prime sofreram ligeiras pressões de subida resultantes da falta de oferta e de um nível de procura elevado.

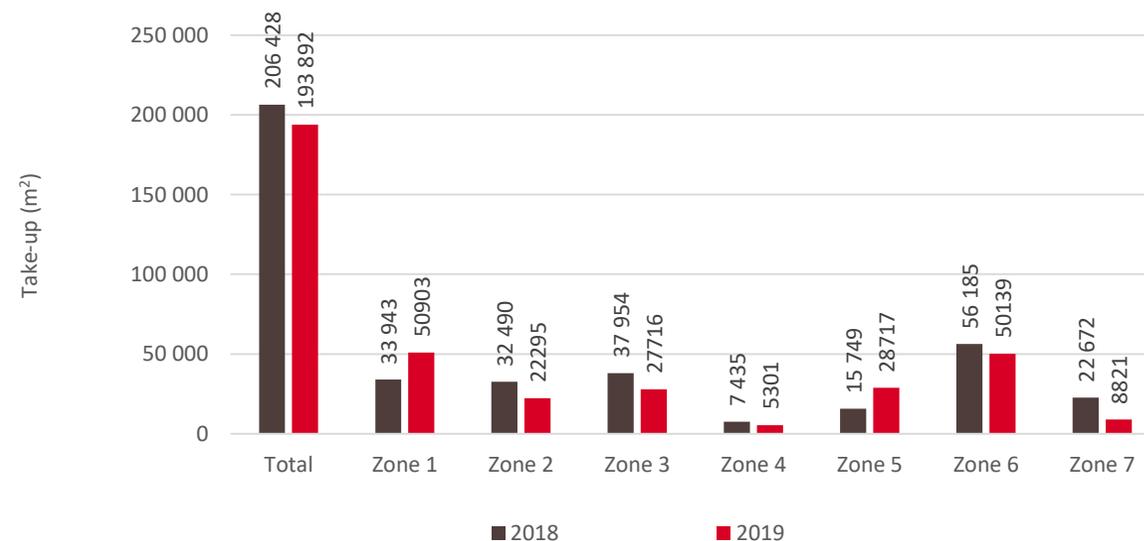
## LISBOA

Se o ano de 2018 encerrou com o volume de absorção mais elevado dos últimos 9 anos (206.428 m<sup>2</sup>), este ano veio dar continuidade à boa performance do mercado de escritórios em Lisboa, embora não ter conseguido superar o valor do ano anterior. No final de 2019 o volume de absorção na capital portuguesa foi de 193.892 m<sup>2</sup>, o que representa um decréscimo de cerca de 6% comparativamente ao período homólogo de 2018, justificado pela falta de oferta de escritórios no mercado da capital. No entanto, apesar deste ano ter registado um menor número de negócios (cerca de 24% a menos) resultou num volume total de colocação muito semelhante ao ano anterior.



Saliente-se que na Zona 1 foi contabilizado o edifício Fontes Pereira de Melo 41 cuja área, aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup>, perfaz a diferença patenteada na análise deste ano. Na Zona 5, salienta-se uma operação de 17.400 m<sup>2</sup> por parte da AGEAS, que contribuiu significativamente para o volume total reportado por esta zona, quer em relação ao total de 2019 quer comparativamente com o período homólogo.

### TAKE-UP POR ZONA DE LISBOA



Fonte: Worx/LPI



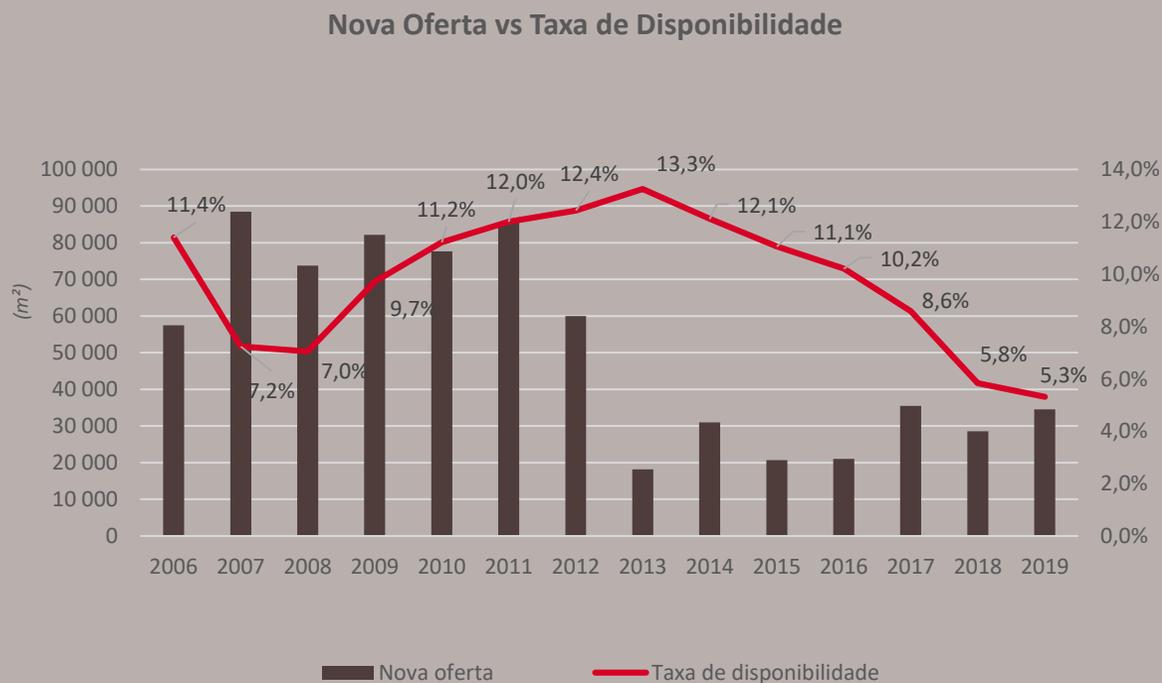
**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## LISBOA

## VACANCY RATE

A *vacancy rate* do Mercado de Escritórios de Lisboa continua com valores baixos devido à escassa oferta e à crescente procura. No final do de 2019, a trajetória descendente que a disponibilidade de áreas, de forma transversal, tem-se vindo a verificar, colocou a respetiva taxa global no valor de cerca de 5,3%, com a Zona 5 (Parque das Nações) a atingir o segundo valor mais baixo (1,4%), seguido da zona histórica com apenas 0,3%.



Fonte: Worx/LPI

## PIPELINE

O *pipeline* de edifícios em construção, e/ou em início, projetam para 2020/22 cerca de 198.000 m² (ainda em construção), aos quais se somam mais 120.000 m², que ainda não iniciaram obras mas que se preveem que estejam concluídas no período projetado. No total serão cerca de 320.000 m² de novos espaços, pelo que se prevê que, no final deste período, a *vacancy rate* deverá verificar uma inversão da curva descendente, que tem vindo a registar desde 2013.

## Edifícios em construção

Zona	Nome Edifício	Area (m²)	Data - Disponível
1	Castilho, 213	1 869	1º Trim - 2020
2	Defensores de Chaves, 4	4 576	1º Trim - 2020
6	Quinta da Alagoa E2	3 633	1º Trim - 2020
6	Quinta da Alagoa E3	2 892	1º Trim - 2020
1	Galerias Ritz	2 300	2º Trim - 2020
1	Castilho, 50	6 211	2º Trim - 2020
3	Malhoa 11	6 300	3º Trim - 2020
7	HUB Criativo do Beato	11 000	4º Trim - 2020
6	Quinta da Alagoa E4	2 850	1º Trim - 2021
1	Monumental	16 900	2º Trim - 2021
5	K Tower	15 000	2º Trim - 2021
6	Edifício PHC	3 700	3º Trim - 2021
6	World Trade Center	25 000	3º Trim - 2021
5	AGEAS	17 400	3º Trim - 2021
6	Edifício Miniclip	3 700	4º Trim - 2021
5	EXEO - Lumnia	30 000	4º Trim - 2021
4	EDP 2	11 400	1º Trim - 2022
3	Colombo - Torre 3	34 000	4º Trim - 2022
		<b>198 731</b>	

## Edifícios que ainda não iniciaram construção

Zona	Nome Edifício	Area (m²)	Data - Disponível
4	Dom Luis I, 5	5 600	1º Trim - 2021
2	República, Paço do Saldanha	6 100	1º Trim - 2021
5	EXEO - Echo	21 000	4º Trim - 2021
5	EXEO - Aura	17 000	4º Trim - 2021
6	5 district	31 950	-
4	Nova alcantara	38 378	-
		<b>120 028</b>	

Fonte: Worx/LPI



## LISBOA

A acompanhar a crescente procura e falta de oferta no mercado de escritórios, segue a evolução positiva e gradual dos níveis de renda *prime*.

De um modo geral, as rendas *prime* aumentaram e, em particular, no caso da *Prime CBD*, esta zona fechou o ano nos 25€/m<sup>2</sup>/mês, verificando-se um aumento de 19% comparativamente à renda *prime* de 2018.

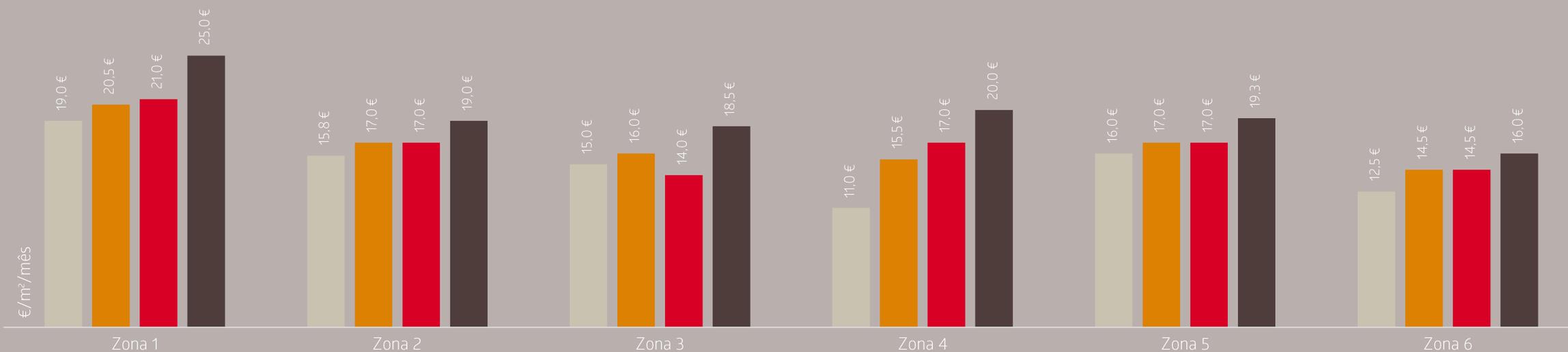
## Nº DE COLOCAÇÕES POR ZONA

	2018	2019
Zona 1	46	42
Zona 2	52	35
Zona 3	32	18
Zona 4	6	5
Zona 5	16	14
Zona 6	59	57
Zona 7	18	4
<b>Total</b>	<b>229</b>	<b>175</b>

Fonte: Worx/LPI

## PRIME RENTS - LISBOA

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



Fonte: Worx/LPI



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

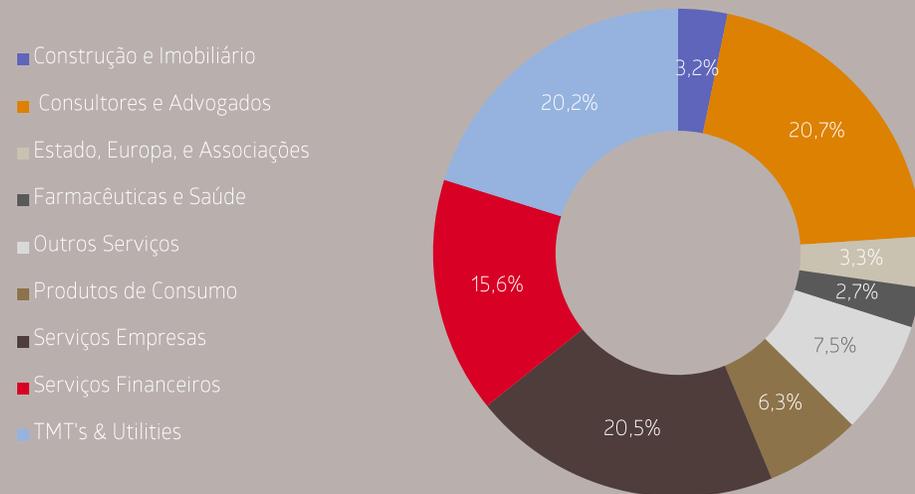
## LISBOA

O setor dos serviços, em particular as empresas de consultoria e advocacia, tecnológicas e serviços de apoio a clientes, foram as principais responsáveis pela dinamização da procura do mercado de escritórios, agregando cerca de 77% da área total ocupada em 2019. O setor de serviços financeiros segue com cerca de 15% do total da área ocupada.

A “mudança de edifício” o principal motivo que levou as empresas a procurarem espaços para arrendar, seguido de “expansão de área”.

As maiores colocações realizaram-se na Prime CBD, levadas a cabo, essencialmente, pelo novo edifício do Fontes Pereira de Melo (FPM) 41 e pelo edifício AGEAS. Na lista das 10 maiores colocações do ano, destacam-se os setores de consultoria/advocacia e serviços.

### TAKE-UP POR SECTOR



### TOP 10 COLOCAÇÕES

	Zona	Nome Edifício	Área (m <sup>2</sup> )	Sector de atividade
#1	5	AGEAS	17400	Serviços Financeiros
#2	1	FPM 41	9950	Consultores e Advogados
#3	1	Liberty	7675	Consultores e Advogados
#4	1	FPM 41	6950	Consultores e Advogados
#5	6	Monsanto	6820	Produtos de Consumo
#6	1	Castilho, 50	6211	Consultores e Advogados
#7	3	Open	5471	Serviços Empresas
#8	5	Adamastor	4260	Serviços Financeiros
#9	7	EUA 43	4246	Serviços a Empresas
#10	6	Arquiparque I, 4	4193	Outros Serviços

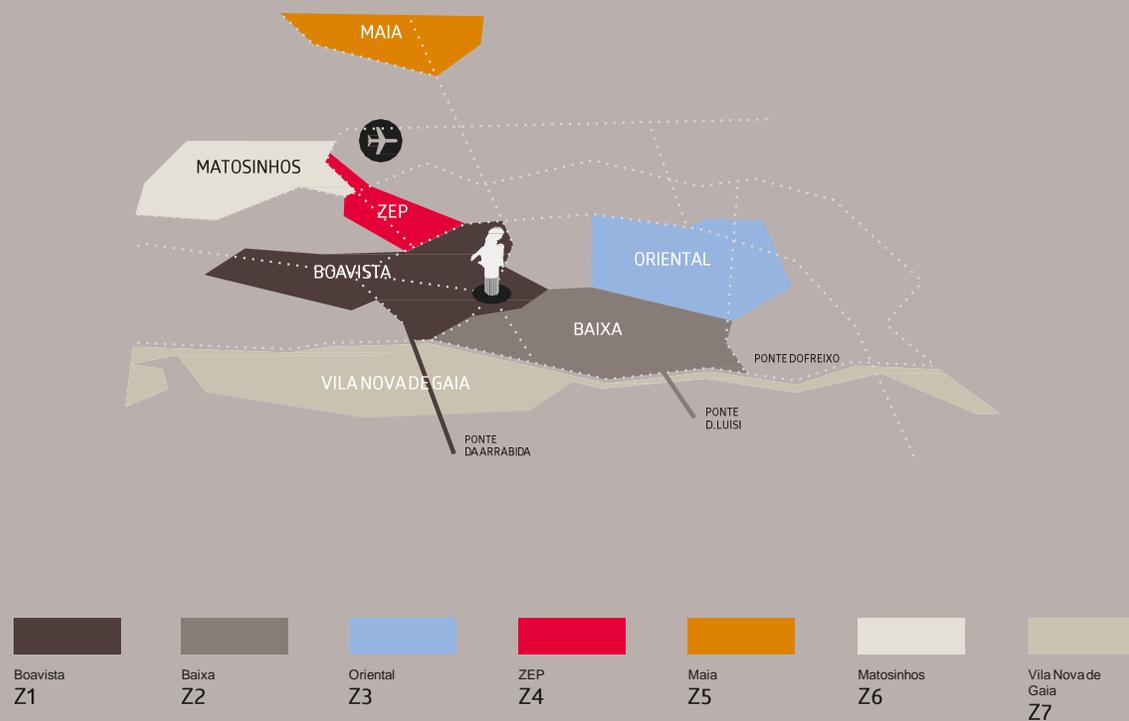
Fonte: Worx/LPI

Fonte: Worx/LPI

## PORTO

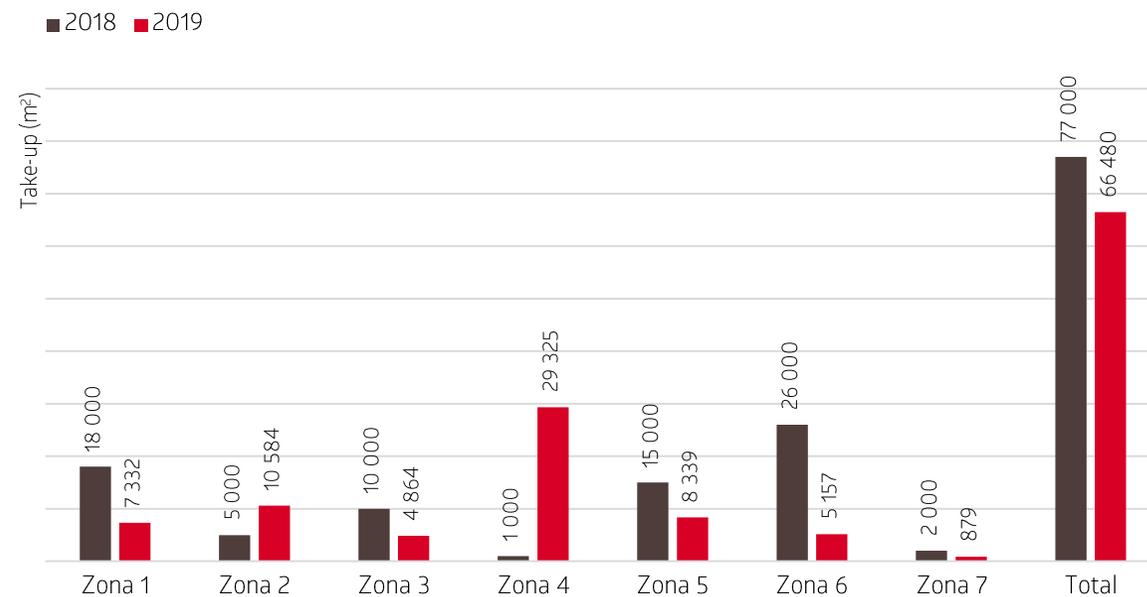
O Porto, visto como um mercado estratégico de investimento e escolha de muitas empresas multinacionais para localizarem os seus centros de apoio ao cliente, serviços partilhados, *backoffice* e mais recentemente, tem acolhido a atenção de empresas ligadas a tecnologias de informação e *e-commerce*.

A semelhança da capital, o Porto também padece de uma oferta escassa.



Em 2018 o mercado de escritórios do Porto registou um volume de *take up* de cerca de 66.500 m<sup>2</sup> que, comparativamente a 2019, significa um decréscimo de cerca de 14%. Este decréscimo estará associado à falta de oferta de espaços.

Esta descida foi transversal a todas as zonas, com exceção das zonas 2 e 4. Na zona 2, apenas com a colocação do Palácio dos Correios (com cerca de 8.800m<sup>2</sup>) supera o volume de *take-up* do período homólogo; enquanto na zona 4, realizaram-se as três maiores colocações do ano: duas operações confidenciais (relativas aos setores de serviços financeiros e saúde/investigação, com 12.800 m<sup>2</sup> e 8.132 m<sup>2</sup>, respetivamente) e outra pela AGEAS (com cerca de 7.800 m<sup>2</sup>).



## PORTO

A preocupação em desenvolver projetos de elevada qualidade, os quais ofereçam nas suas imediações um conjunto completo de equipamentos e infraestruturas, constitui o grande desafio deste mercado.

Este ano foram realizados cerca de 52 negócios e foram inseridos no mercado três novos edifícios: o Urbo Business Centre, o Boavista Office Centre e o Palácio dos Correios. Relativamente aos edifícios em *pipeline*, estão previstos cerca de 120.000 m<sup>2</sup> para os próximos cinco anos. Estes edifícios incluem, por exemplo, o Porto Business Plaza, o Centro Lionesa e o ICON Offices .

As maiores colocações registadas este ano destinaram-se à zona 4 (Zona Empresarial do Porto).

Este ano, o principal motivo que levou as empresas a arrendarem foi a mudança de instalações, sendo que os setores que mais peso tiveram no volume de absorção foram os serviços, seguido das *TMT's & utilities*.

## TOP 10 COLOCAÇÕES

	Zona	Nome Edifício	Area (m <sup>2</sup> )	Sector de atividade
#1	4	Confidencial	12800	Serviços Financeiros
#2	4	Delfim Ferreira 760	8132	Investigação / Saúde
#3	4	Ageas	7800	Serviços Financeiros
#4	5	Tecmaia	6000	Other Services
#5	2	Palácio dos Correios	5500	TMT's & Utilities
#6	6	A&A	4000	Serviços Financeiros
#7	2	Palácio dos Correios	2071	Estado, Europa e Associações
#8	3	Paços de S.João	1832	IT
#9	1	POP - Porto Office Park	1720	TMT's & Utilities
#10	1	Torre do Foco	1500	Serviços a Empresas

Fonte: Worx/LPI



Fonte: Worx/LPI

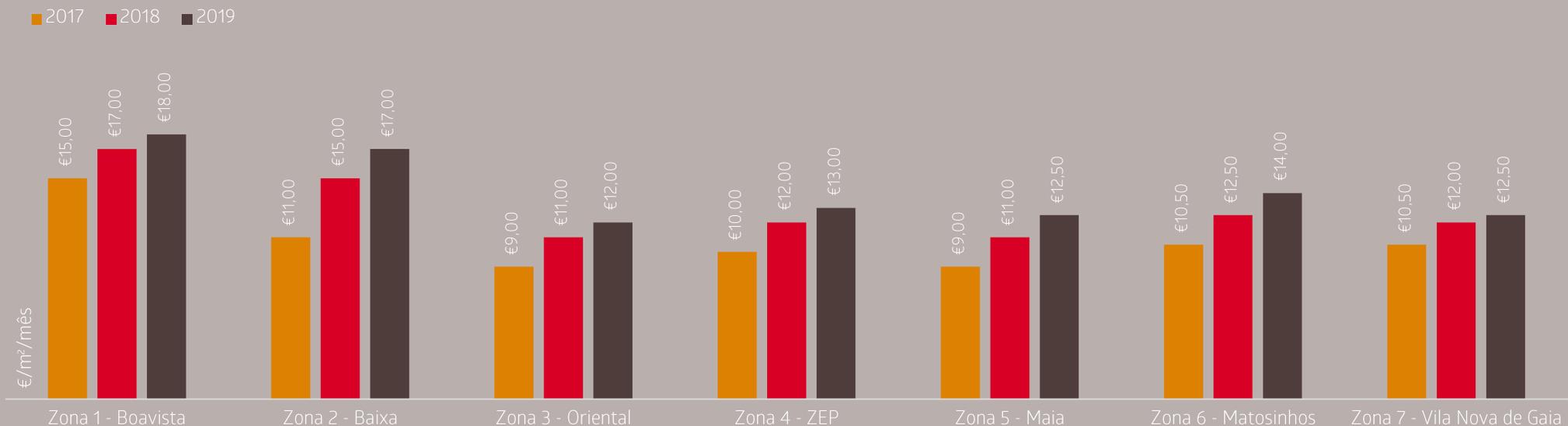


## PORTO

Os valores de renda *prime* no Porto têm mantido a sua trajetória ascendente, apesar de ainda permanecerem inferiores às rendas praticadas na capital portuguesa, sendo este um motor de competitividade para a cidade nortenha que, a par da modernização dos seus edifícios e oferta futura, continuarão a ser uma verdadeira alternativa a médio prazo.

A zona 1 (Boavista) é a que apresenta o valor mais elevado com 18€/m<sup>2</sup>/mês de renda *prime*, seguido da zona 2 (Baixa), com 17€/m<sup>2</sup>/mês. A zona 6 (Matosinhos), que teve a melhor performance destas zonas, regista um aumento de 1,5€/m<sup>2</sup>/mês relativamente ao ano anterior.

## RENDAS PRIME



Fonte: Worx/LPI



2020  
RETALHO

O crescimento do comércio de rua e o crescimento do e-commerce são os realces do ano de 2019, sendo que o primeiro consolida uma tendência associada à atratividade de Lisboa e o segundo indicia uma tendência que veio para ficar.



**01**

O aumento do número de lojas de proximidade que conjugam o tradicional e o cosmopolita continuará a ser atrativo para clientes nacionais e internacionais

**02**

Manutenção dos níveis de confiança do consumidor

**03**

Novos conceitos, tais como serviços especializados em entregas ao domicílio, “lojas de conveniência de bairro” vão ganhando popularidade

2020  
RETALHO

**04**

Requalificação e expansão de centros comerciais existentes, com enfoque particular nas áreas de lazer e restauração, como fatores diferenciadores e criadores de mais-valias

**05**

Manutenção dos valores de renda *prime* em alta

**06**

Crescimento do comércio online



## PRIME YIELD DE RETALHO - EUROPA

	2018	2019
Amesterdão	3,25%	3,25%
Barcelona	3,00%	3,25%
Berlim	2,90%	2,80%
Dublin	3,25%	3,25%
Frankfurt	3,10%	3,10%
Hamburg	3,00%	3,00%
Lisboa	4,50%	4,00%
Londres (centro)	2,60%	2,85%
Madrid	3,00%	3,25%
Milão	3,00%	3,10%
Munique	2,90%	2,80%
Paris (centro)	2,50%	2,50%
Praga	3,50%	3,25%
Roma	3,30%	3,35%
Varsóvia	4,25%	4,25%
Viena	3,50%	3,50%

Fonte: BNP Paribas/Worx

## RENDA PRIME RETALHO - EUROPA

(€/m<sup>2</sup>/mês)

	2018	2019
Amesterdão	246	225
Barcelona	300	300
Berlim	310	300
Dublin	307	321
Frankfurt	300	300
Hamburg	270	270
Lisboa	130	140
Londres (centro)	2 319	2 319
Madrid	300	300
Milão	600	667
Munique	370	370
Paris (centro)	1 833	1 833
Praga	220	235
Roma	500	500
Varsóvia	100	105
Viena	405	405

Fonte: BNP Paribas/Worx

Paris, Berlim, Munique e Londres são as cidades europeias que apresentam as *yields* mais baixas no mercado de retalho.

Nestas cidades o risco de investimento é menor e o índice de confiança mais elevado, portanto, os *players* internacionais estão de olhos postos nestas cidades para investir em retalho.

Lisboa, Varsóvia e Viena são as cidades europeias com as *yields* de mercado mais altas. Nestas cidades o risco de investimento poderá ser mais elevado e o índice de confiança mais baixo.

No panorama europeu, o mercado de retalho português está ligeiramente atrás da média das praças europeias em análise, registando este ano uma renda *prime* de 140€/m<sup>2</sup>/mês, ou seja, uma subida de 8% relativamente ao ano anterior.

O centro de Londres e de Paris, são as cidades mais caras, seguido de Milão.

Ambas as cidades de Amesterdão e Berlim registaram uma ligeira descida na renda *prime* face ao ano anterior.

Milão e Lisboa registaram as maiores subidas em relação ao ano transato, seguido de Praga.

Lisboa tem vindo a subir, beneficiando do interesse global que a cidade tem despertado nos investidores.



## RETALHO

O comércio de lojas de rua tem sido o grande centro das atenções e o principal responsável pelo dinamismo do mercado de retalho nos centros urbanos. A cidade de Lisboa tem sido palco da entrada de novas lojas e conceitos, absorvendo a oferta disponível nos principais eixos comerciais e criando novos eixos e nichos urbanos comerciais em zonas de expansão mais secundárias. Os conceitos de “loja de bairro” e de “conveniência” são agora postos em prática, mais do que nunca, e com sucesso comprovado.

Do levantamento efetuado pela WORX para a cidade de Lisboa, em 2019, abriram cerca de 178 novos espaços de comércio, com o setor de Restauração a contabilizar cerca de 90% das novas aberturas, garantindo a liderança no top de atividades comerciais, seguido do setor de “Moda e Acessórios” e “Decoração”, ambas com cerca de 3%.

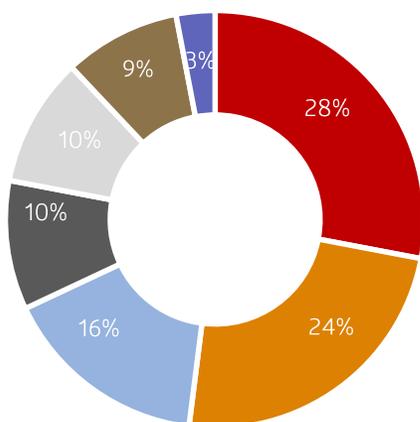
Aberturas por sector de atividade	2019
Food Services & Drinks	5
Decor	5
Fashion & Acessories	1
Others	163
Fitness	4
Total	178

## STOCK POR REGIÃO

A Grande Lisboa, o Grande Porto e a zona Centro, são as regiões que concentram a maioria (cerca de 70%) de áreas brutas locáveis no setor do retalho.

O mercado de retalho português tem vindo a registar uma trajetória de crescimento, para a qual muito tem contribuído a boa *performance* do comércio de rua.

- Grande Lisboa
- Grande Porto
- Centro
- Norte
- Sul
- Península de Setúbal
- Regiões Autónomas

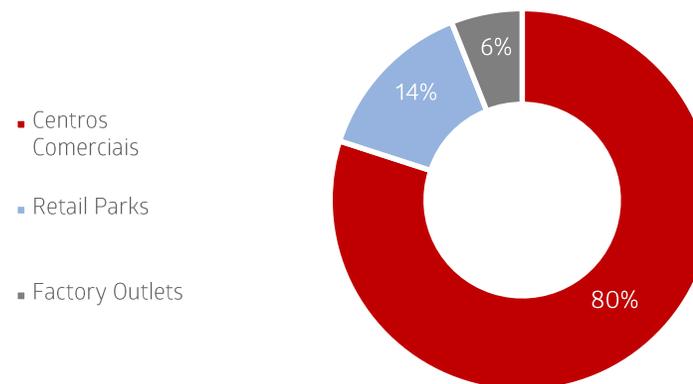


Fonte: Worx

## STOCK POR FORMATO

Depois passado o período das inaugurações de novos equipamentos comerciais nos formatos de Centros Comerciais, *Retail Parks* e *Factory Outlets*, os promotores continuam a apostar forte na reestruturação, modernização e inovação de equipamentos já existentes.

Nesse sentido prevê-se que o produto existente venha a sofrer alterações conceptuais focadas na experiência do consumidor, levando os mesmos a entrar em conceitos lúdicos e inovadores que atraiam e mantenham o consumidor por mais tempo nas instalações.



Fonte: Worx



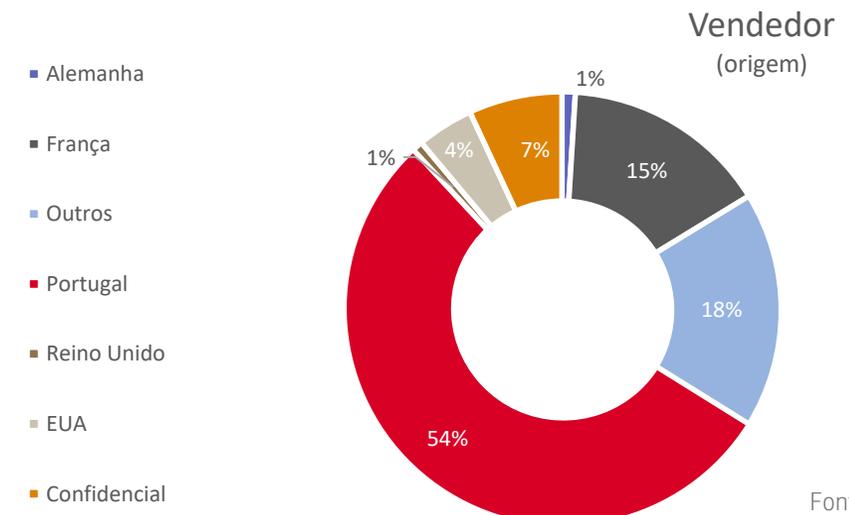
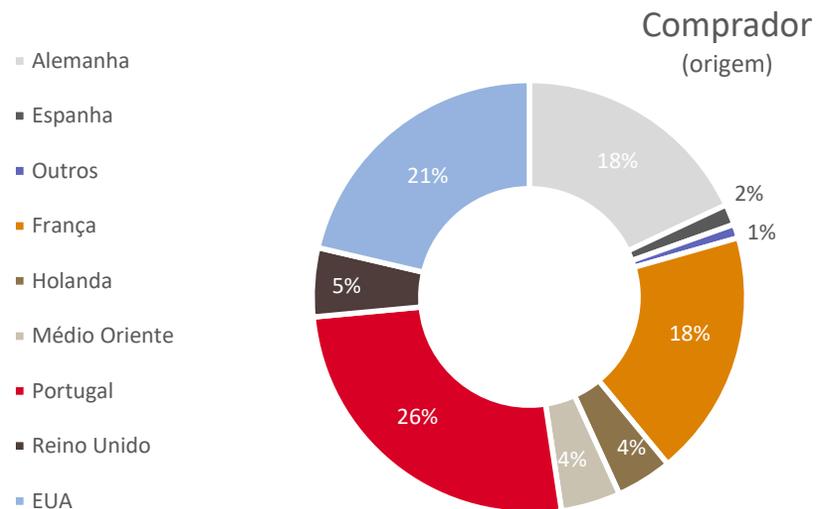
## PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO NO SETOR DO RETALHO – 2019

	Valor
LoureShopping, RioSul Shopping e 8ª Avenida	185 000 000 €
Algarve Shopping e Albufeira Retail Park	179 000 000 €
Leiria Shopping	128 000 000 €
Portefólio Galerias Klépierre	100 000 000 €
Fórum Aveiro	98 000 000 €
Barreiro Retail Planet	55 000 000 €

Fonte: Worx

O setor do retalho registou cerca de mil milhões transacionados, cerca de 32% do total do Investimento Comercial Imobiliário em 2019.

A venda do Portfólio Sonae Sierra/Deka à Harbert por 185M€, a venda do Albufeira Shopping e Albufeira Retail Park à Frey por 179 M€, do Leiria Shopping à DWS por 128 M€, a venda de um portefólio composto por galerias comerciais, que rondou os 100M€, e a venda do Forum Aveiro, à Mundicenter, no valor de 98M€, perfizeram mais de metade do valor do Investimento Comercial Imobiliário.



Fonte: Worx

Fonte: Worx

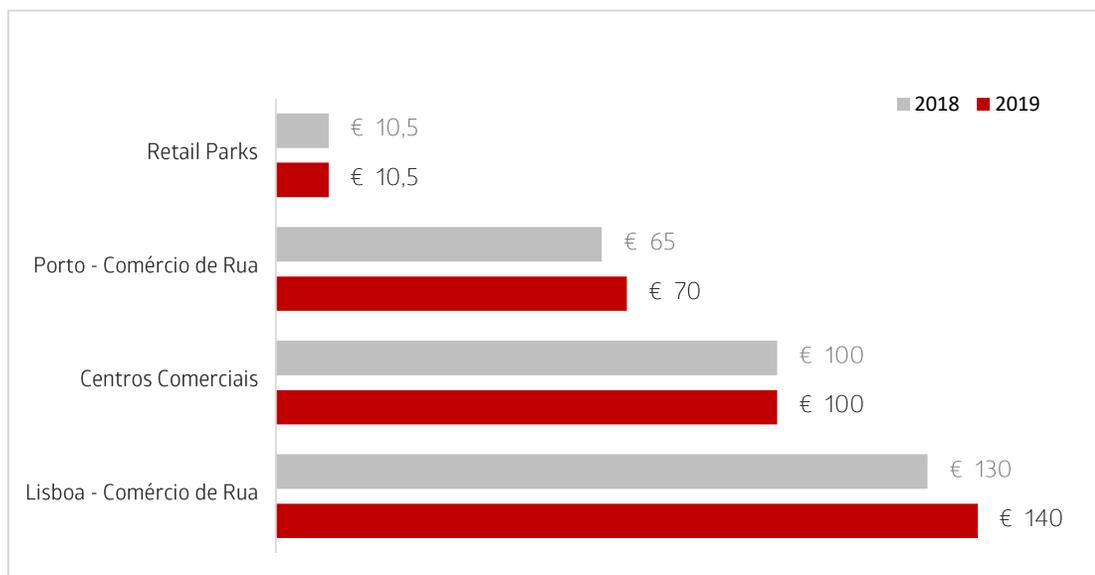


A procura das marcas por lojas de rua está a fazer disparar as rendas, enquanto nos centros comerciais e *Retail Parks* os preços permaneceram inalterados. Em Lisboa e Porto, as rendas de lojas de rua subiram cerca de 8% relativamente a 2018. Nas zonas históricas e centro – zonas *prime* – a falta de oferta de imóveis poderá pressionar ainda mais os preços.

No comércio de rua de Lisboa os preços fixam-se nos 140€/m<sup>2</sup>/mês. No Porto, os valores do comércio de rua rondam os 70€/m<sup>2</sup>/mês. Entre os principais motivos desta subida está o aumento do turismo, concentrando um grande número de turistas essencialmente nos centros históricos de Lisboa e Porto.

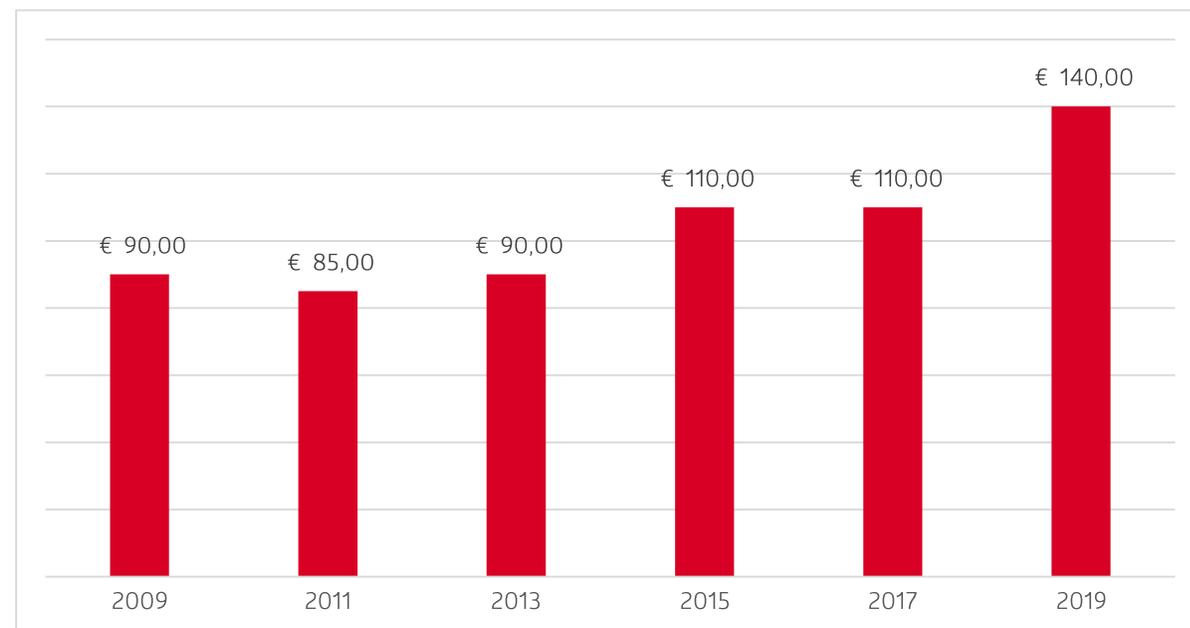
No comércio de rua, o Chiado e a Avenida da Liberdade mantêm-se como alvo das maiores procuras.

## RENDAS PRIME - PORTUGAL



Fonte: Worx

## RENDAS PRIME LISBOA



Fonte: Worx

## COMÉRCIO ONLINE

Na Europa, em 2019, prevê-se que as compras *Business to Consumer* (B2C) tenham crescido cerca de 13%, originando aproximadamente €621 mil milhões.

O estudo aglutina os países europeus em zonas geográficas:

- Europa Ocidental – Países Baixos, Bélgica, Reino Unido, Irlanda, França, Luxemburgo e Alemanha;
- Europa do Norte - Dinamarca, Estónia, Islândia, Letónia, Lituânia, Noruega e Suécia;
- Europa Central – Áustria, República Checa, Hungria, Polónia e Suíça;
- Europa de Leste – Bulgária, Rússia, Ucrânia, Macedónia do Norte e Roménia;
- Europa do Sul – Croácia, Chipre, Grécia, Itália, Malta, Portugal, Turquia e Espanha;

A Europa do Norte teve o maior valor médio por *e-shopper* – cerca de €2.045 utilizador/ano. Por outro lado, a Europa Ocidental foi a que mais contribuiu para o volume total de receitas (66%), sendo que o valor do comércio eletrónico com origem nestes países atingiu aproximadamente 363 mil milhões de euros, ou seja, cerca de 4,11% do PIB europeu.

Em relação à Europa do Sul, o estudo indica que entre 2018 e 2019, o volume de receitas geradas pelo comércio eletrónico cresceu de 1,92% para 2,29% do PIB da zona.

No que diz respeito a Portugal, o estudo indica que temos uma taxa de penetração de *internet* de 75%, nos quais 50% são *e-shoppers*, ou seja, 37,5% da população portuguesa realiza compras *online*. Posto isto, o volume de receitas geradas pelo *e-commerce* representou em 2019 o equivalente a cerca de 2,78% do PIB, um crescimento de cerca de 9,73% em relação ao ano transato.

### E-COMMERCE – MÉDIA EUROPA 2019

Vol. receitas geradas <i>E-commerce</i> 2018 vs. 19	Volume de Receitas <i>E-commerce</i> em %PIB	Média de <i>E-shoppers</i> Europa	Valor médio Todas as Zonas Transação/ ano
13%	4,11%	47%	1.460€

### E-COMMERCE – PORTUGAL 2019

Vol. receitas geradas <i>E-commerce</i> 2018 vs. 19	Volume de Receitas <i>E-commerce</i> em %PIB	Média de <i>E-shoppers</i> Portugal	Valor médio Transação/Ano Europa do Sul
9,73%	2,78%	37,5%	1.030€

Fonte: Ecommerce Europa

O mercado industrial / logístico português seguiu a tendência do período homólogo, com o foco na expansão e modernização das plataformas existentes e na construção de novas instalações, fator que por si só não será sinónimo do dinamismo no sector, mas antes uma aposta de futuro.

2020  
LOGISTICA

**01**

Desenvolvimento das plataformas logísticas focado em:

- a. Automação
- b. Interoperabilidade
- c. Eficiência energética
- d. Descarbonização
- e. Economia colaborativa

**02**

Continuação da tendência de necessidade de construção de projetos de raiz para fazer face às necessidades atuais, as quais só podem ser supridas com novas plataformas ou com a ampliação das pré-existentes.

**03**

Sem perspectiva de criação de oferta considerável em 2019, espera-se que as rendas praticadas possam subir ligeiramente comparativamente com os valores praticados em 2018, resultado da forte procura e da nítida escassez de plataformas logísticas que cumpram os requisitos procurados no mercado.

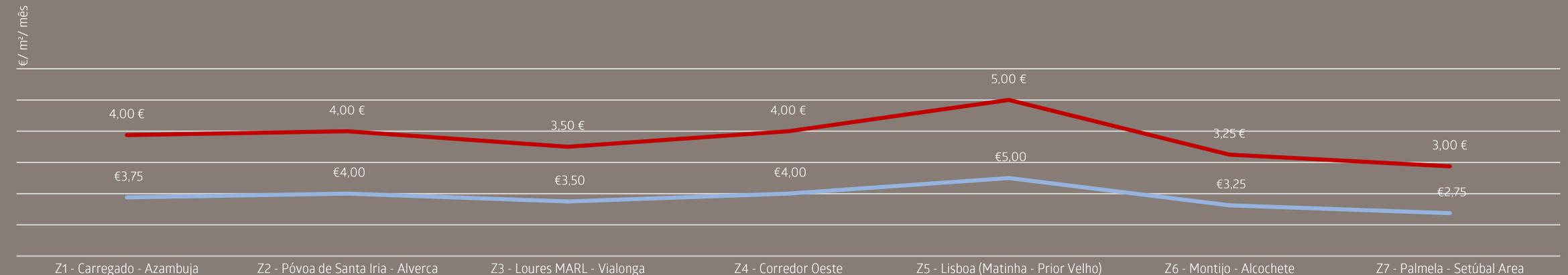


A manutenção da procura de equipamentos que proporcionem a junção de escritórios e armazéns, bem como as exigências de modernização e versatilidade, têm feito com que as rendas *prime* das zonas de Lisboa tenham apresentado uma estabilização genérica comparativamente com o período homólogo, sendo que apenas as zonas 1 e 7 apresentam ligeiros aumentos.

O crescente aumento do comércio *online* tem trazido uma série de novas exigências e adaptações das plataformas logísticas para fazer face às exigências de um serviço mais eficiente e capaz de responder de forma célere aos consumidores; mais do que nunca, a rapidez e personalização no atendimento são critérios requeridos pelos consumidores que, com a vasta oferta que dispõem, rapidamente encontrarão alternativas.

#### PRIME RENT DE RETALHO NA EUROPA

— S1 2018 — S1 2019



Fonte: Worx

#### PRIME YIELD DE RETALHO NA EUROPA

Armazéns > 5000 m²	2018	2019
Amesterdão	4,90%	5,15%
Barcelona	5,70%	5,70%
Berlim	4,20%	4,20%
Bruxelas	5,75%	6,00%
Grande Paris	4,50%	4,50%
Frankfurt	4,20%	4,20%
Hamburgo	4,20%	4,20%
Lisboa	6,25%	6,25%
Londres (Heathrow)	4,15%	4,25%
Madrid	5,70%	5,70%
Milão	5,25%	5,40%
Munique	4,20%	4,20%
Praga	5,75%	5,70%
Varsóvia	5,50%	5,30%

Fonte: BNP Paribas /Worx

#### RENDAS PRIME - LISBOA

	Lisboa	2019
Z1	Carregado Azambuja	4,0
Z2	Póvoa de Santa Iria - Alverca	4,0
Z3	Loures MARL - Vialonga	3,5
Z4	Corredor Oeste	4,0
Z5	Lisboa (Matinha - Prior Velho)	5,0
Z6	Eixo Montijo - Alcochete	3,25
Z7	Eixo Palmela - Setúbal	3,0

Fonte: Worx

(€/m²/mês)



**WORX**

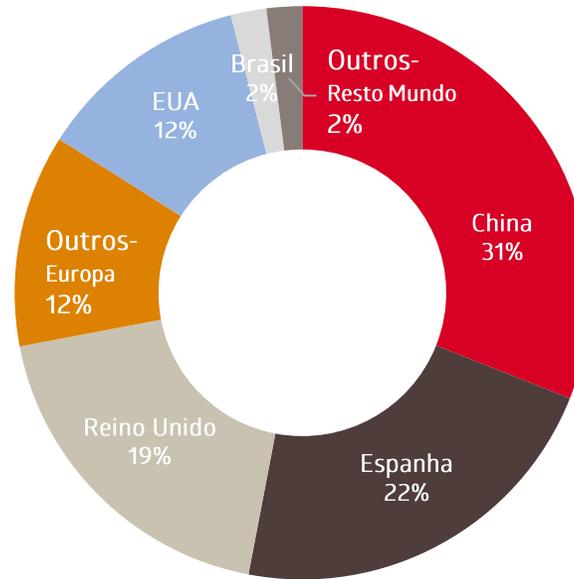
An alliance member of  
BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

A economia digital, ou *e-commerce*, tem vindo a ganhar peso na economia portuguesa com um crescimento variável de 9,73% no volume de receitas geradas.

Quais os principais modelos do *e-commerce*?

- B2B (*Business to Business*) – troca comercial entre empresas;
- B2C (*Business to Consumer*) – venda por parte de empresas para consumidores, que poderão ter loja física, como por exemplo, o Continente ou a FNAC; ou sem loja, como é o exemplo da Amazon ou Farfetch;
- B2E (*Business to Employee*) – as empresas criam uma plataforma de *e-commerce* para prestar serviços aos seus funcionários;
- B2G (*Business to Government*) – formato de compras públicas de forma eletrónica.
- C2C (*Consumer to Consumer*) – transações que envolvem apenas consumidores e usam plataformas eletrónicas que funcionam como “Marketplace”, tais como a OLX, Custo Justo ou o E-bay;
- C2B (*Consumer to Business*) – neste modelo, os consumidores através de *soft-skills* ajudam na promoção do negócio das empresas, usufruindo de um *fee* por essa atividade, como é o caso dos *blogs*.

## DISTRIBUIÇÃO COMPRAS ONLINE PORTUGAL



Fonte: ACEPI/ IPC



Fonte: ACEPI/ IPC

A taxa de penetração da internet está nos 75%.

A maior parte das transações via *e-commerce* são provenientes da China, Espanha e Reino Unido.

Segundo um estudo realizado pela IDC, as projeções apontam que, em 2022, cerca de 40% do PIB nacional seja responsável por receitas da economia digital.

Para acompanhar este crescimento no comércio eletrónico, há que priorizar uma logística eficiente de forma a garantir a sustentabilidade de todo o processo.

Este incremento da economia digital está assente essencialmente em compras transfronteiriças, sendo por isso espectável que, à semelhança da entrada da Amazon em Espanha, outras empresas internacionais (dedicadas ao *e-commerce*) tenderão a instalar-se em localizações estratégicas.

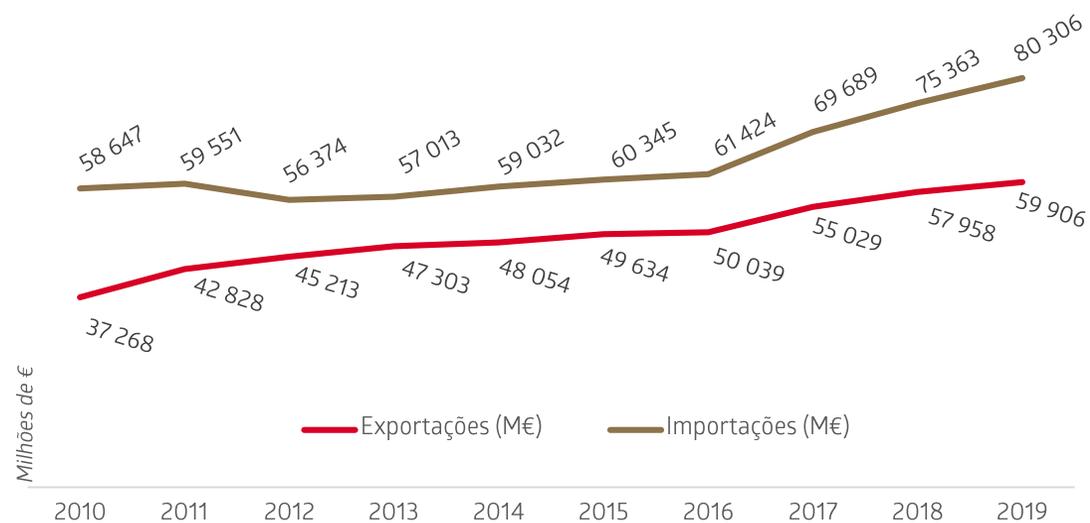
Atendendo à excelente localização de Portugal, esta poderá ser usada como plataforma de distribuição de produtos na Europa, até mesmo como *last-mile*.



Verifica-se que as exportações portuguesas assistem a uma subida constante dentro do período em análise. Apesar disso, prevê-se que a variação homóloga das importações cresça de 4,9% para 5,4%, enquanto que as exportações registem um decréscimo de 3,6% para 2,8%. O resultado é um agravamento da balança comercial.

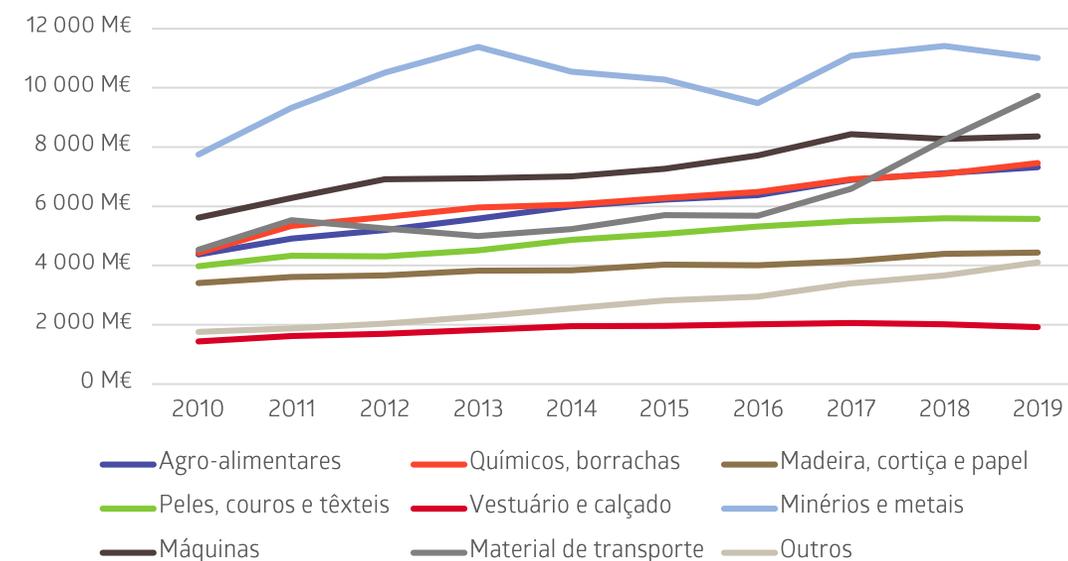
Prevê-se que no conjunto do ano de 2019 o défice comercial de bens tenha registado um aumento de cerca de 2.843 milhões de euros. Em termos de bens exportados, o “Material de transporte” cresceu 18% e “outros” com uma variação de aproximadamente 12%. O “Vestuário e calçado” e “Minérios e metais” registaram um decréscimo de cerca de 5% e 4%, respetivamente.

## TOTAL DE EXPORTAÇÕES E IMPORTAÇÕES EM PORTUGAL – 2010 a 2019



Fonte: PORDATA

## EXPORTAÇÕES PORTUGUESAS – GRUPOS DE PRODUTOS



Fonte: PORDATA

Portugal volta a ser premiado pela sua notoriedade no turismo, no qual recebe 13 prémios, entregues pela *World Travel Awards*, que incluem “O Melhor ‘city break’ do mundo” e pela *World’s Leading Destination*, o “Melhor Destino do Mundo”.

Este ano, Portugal recebeu mais de 27.000 milhões de hóspedes e os proveitos globais ultrapassam os 4,2 mil milhões de euros.

2020  
TURISMO



**01**

As transações financeiras de valores elevados na área hoteleira, com base nos anteriores, refletem margem para crescimento ao longo do próximo ano

**02**

O crescente aumento do número de turistas que, de ano para ano, está a dinamizar o mercado turístico português, prova o nível de exposição e reconhecimento notórios de Portugal enquanto destino turístico

**04**

O Preço Médio por Quarto Vendido (*ADR*) tenderá a crescer, tal como o *RevPAR*

**03**

As novas tendências estão muito associadas à cultura e ao turismo sustentável com baixa pegada de CO<sub>2</sub> e preocupações latentes, em particular nas camadas mais jovens que representam o futuro do turismo

**05**

Portugal está dotado de boas infraestruturas rodoviárias, que poderão alavancar novas unidades nas zonas mais interiores, colmatando assim os problemas de assimetria e de integração territorial, dinamizando as economias locais

**06**

O arranque de novos projetos, nomeadamente, o aeroporto do Montijo, poderão originar novas oportunidades

**07**

Interesse de operadores internacionais no mercado português através da compra ou arrendamento de unidades hoteleiras, estando disponíveis para aguardarem processos de reabilitação ou reconversão



Os dados mais recentes do INE revelam um balanço positivo para o turismo, sendo que os proveitos globais somaram cerca de 4,3 mil milhões de euros, um valor que corresponde a um crescimento de 7,3% face ao ano anterior. O crescimento é evidenciado pelo aumento do número de hóspedes (cerca de 27 milhões) e de dormidas (cerca de 70 milhões) registadas durante o ano de 2019.

Para estes números contribuíram fatores como o aumento de atividades turísticas durante o ano; a diversificação de mercados, com crescimentos expressivos nos mercados americano, espanhol, irlandês e brasileiro; a diversificação da oferta, quer ao nível do tipo de alojamento quer ao nível das atividades e outros focos de interesse a captar a atenção de novos tipos de turismo. Para além deste dinamismo, e como binómio do sucesso, destaca-se também a melhoria da qualidade dos serviços, fruto do incremento constante de turistas e de profissionais.

## TURISMO 2019 – PRINCIPAIS NÚMEROS

	2019	Var. 19/18
	(un.)	(%)
<b>Hóspedes</b>	26 985,5 (milhares)	7,3
Hóspedes Nacionais	10 670,0 (milhares)	7,5
Hóspedes do Estrangeiro	16 315,5 (milhares)	7,1
<b>Dormidas</b>	69 853,0 (milhares)	4,1
Dormidas de Portugal	21 054,6 (milhares)	6,2
Dormidas do Estrangeiro	48 798,4 (milhares)	3,3
<b>Proveitos Globais</b>	4 276,6 (milhões €)	7,3
Hotelaria   Globais	3 782,5 (milhões €)	6,0
Alojamento Local   Globais	377,3 (milhões €)	20,6
TER e TH   Globais	116,8 (milhões €)	12,5
<b>Taxa de Ocupação</b>		
Taxa de ocupação cama	52,40	%
Taxa de ocupação quarto	65,60	%
<b>RevPar</b>	49,4 (€)	2,0
Hotelaria	55,4 (€)	3,0
Alojamento Local	30,3 (€)	3,1
TER e TH	25,6 (€)	3,3

Fonte: Travel BI/WORX

Dormidas  
(var 19/18)

4,1%

Hóspedes  
(var 19/18)

7,3%

Proveitos Totais  
(var 19/18)

7,3%

Proveitos por  
Aposento  
(var 19/18)

7,1%

RevPar  
(Rend. Médio Quarto  
Disponível)

49,4€  
(+2,0%)

ADR  
(Red. Médio Quarto  
Ocupado)

88,7€  
(+1,9%)

Taxa de Ocupação  
Quarto  
(var 19/18)

65,6%

Proveitos Globais  
2019

€4.276 milhões

Maior Mercado Emissor  
2019:

Reino Unido  
19,2%

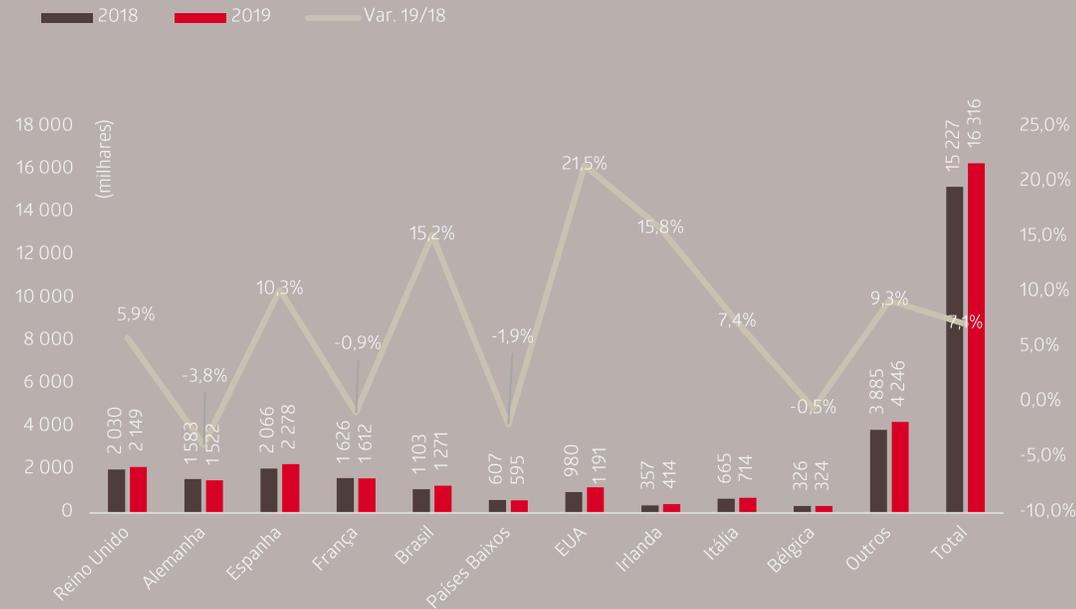
Fonte: Travel BI (dados provisórios de 2019)



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## HOSPEDES POR MERCADO EMISSOR



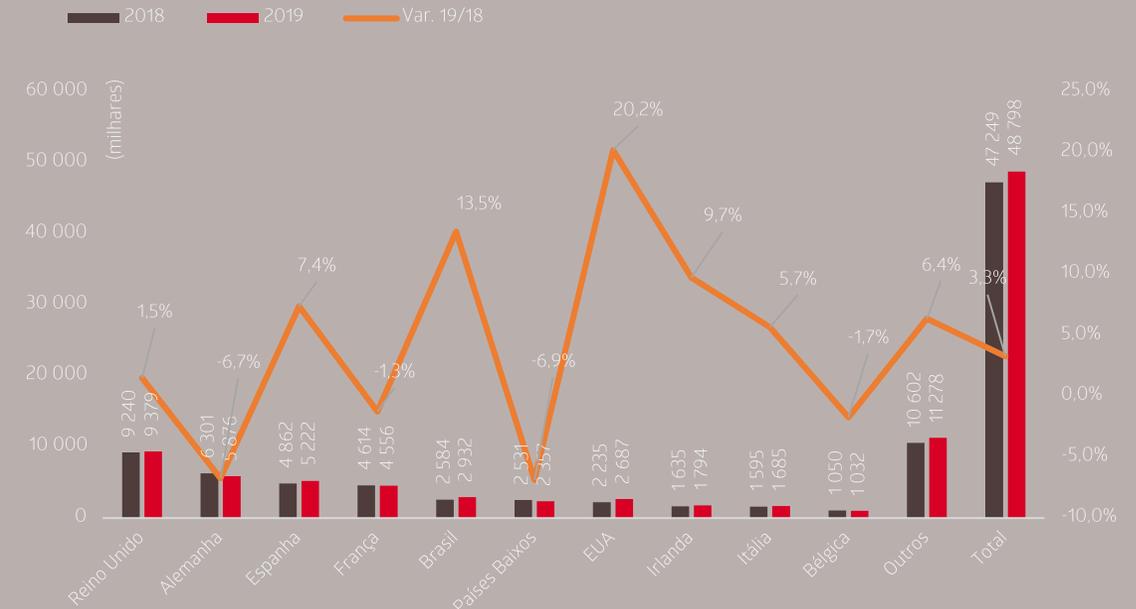
Fonte: Travel BI / INE

Portugal recebeu cerca de 27 milhões de hóspedes este ano – uma subida de 7,3% relativamente ao ano anterior – onde cerca de 16 milhões são hóspedes estrangeiros, sendo que estes equivalem a cerca de 60% do total.

Os turistas espanhóis, britânicos e franceses foram as nacionalidades que mais visitaram Portugal, sendo que os dois primeiros registaram mais de 2 milhões de hóspedes cada um, seguido dos franceses com 1,6 milhões de hóspedes.

No que diz respeito à caracterização de hóspedes por mercado emissor, observa-se uma certa estabilidade entre 2018 e 2019.

## DORMIDAS POR MERCADO EMISSOR



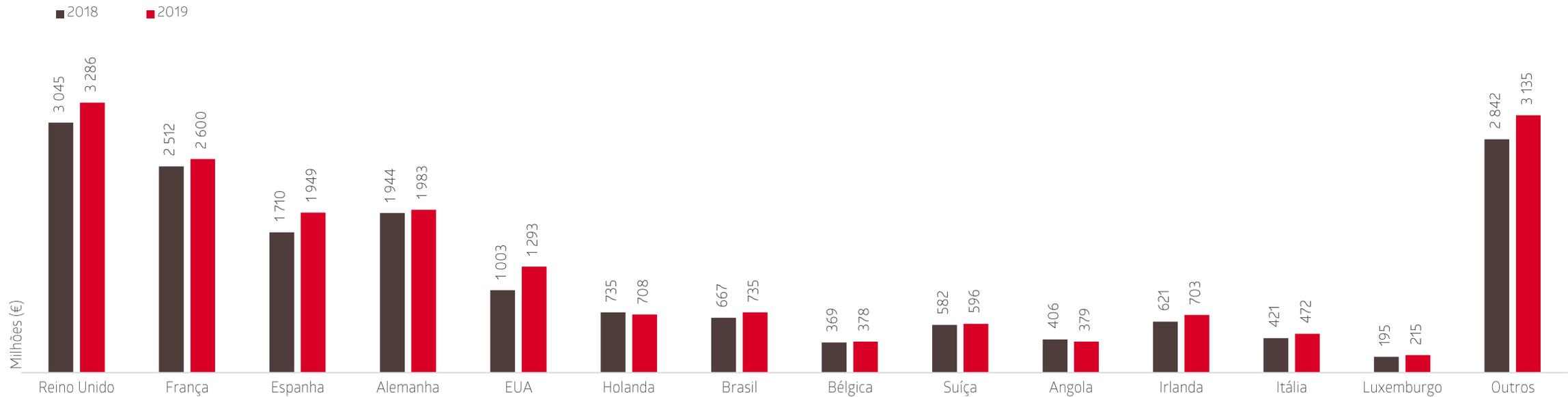
Fonte: Travel BI / INE

Durante o ano foram registadas cerca de 70 milhões de dormidas em Portugal, das quais cerca de 48,7 milhões são relativas a turistas estrangeiros. Nesta proporção encontram-se maioritariamente hóspedes britânicos, com uma quota de 19%, seguidos dos turistas alemães com 12% e finalmente os espanhóis com aproximadamente 11%.

De uma forma geral, os hóspedes espanhóis apresentaram o maior número de dormidas, no entanto, o Algarve continua a ser o destino preferido dos britânicos; no caso da A. M. de Lisboa, os brasileiros sobressaem com maior número de hóspedes. Na região autónoma dos Açores, predominaram hóspedes alemães e americanos, enquanto que na Madeira a maioria dos hóspedes registados é de origem britânica e alemã.



## RECEITAS TURISTICAS POR PAIS DE ORIGEM



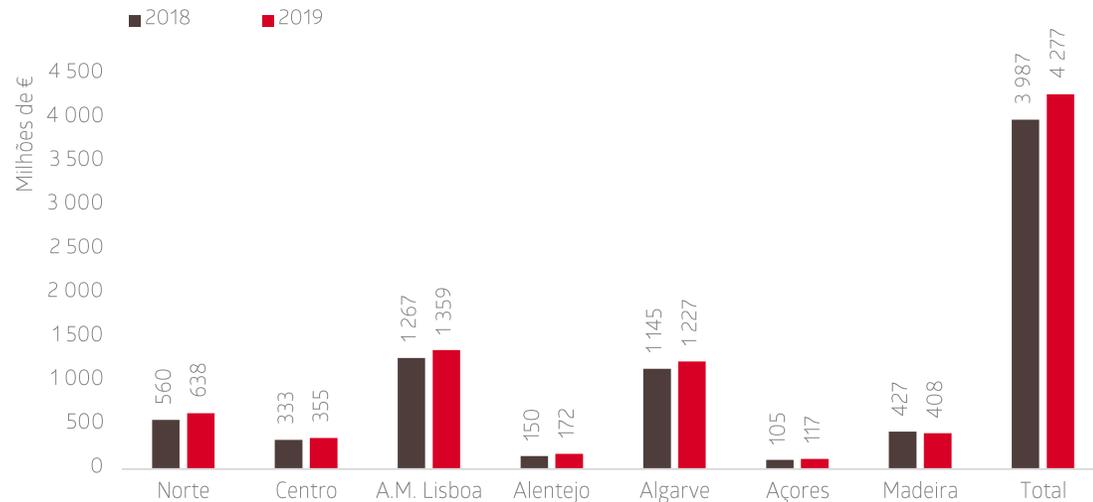
Fonte: Travel BI/WORX

O turismo gerou aproximadamente 18.430 milhões de euros em receitas provenientes, em grande parte, do Reino Unido, da França, da Alemanha e da Espanha. Os países que compõem esta análise, de uma forma geral, contribuíram para o aumento das receitas turísticas, as exceções são Angola e Holanda, cada uma com uma diminuição de 6,5% e 3,7%, respetivamente, face ao ano anterior.

As variações mais expressivas das receitas são relativas ao turismo proveniente dos EUA (28,9%), da Espanha (14,0%) e da Irlanda (13,2%).

Do lado das despesas do turismo, o registo foi de aproximadamente 5,3 mil milhões de euros. Por consequência, o saldo da balança turística registou um valor positivo de cerca de 13 mil milhões de euros, ou seja, uma subida (de 5,3%) em relação ao valor acumulado do ano anterior.

## PROVEITOS GLOBAIS POR REGIÃO



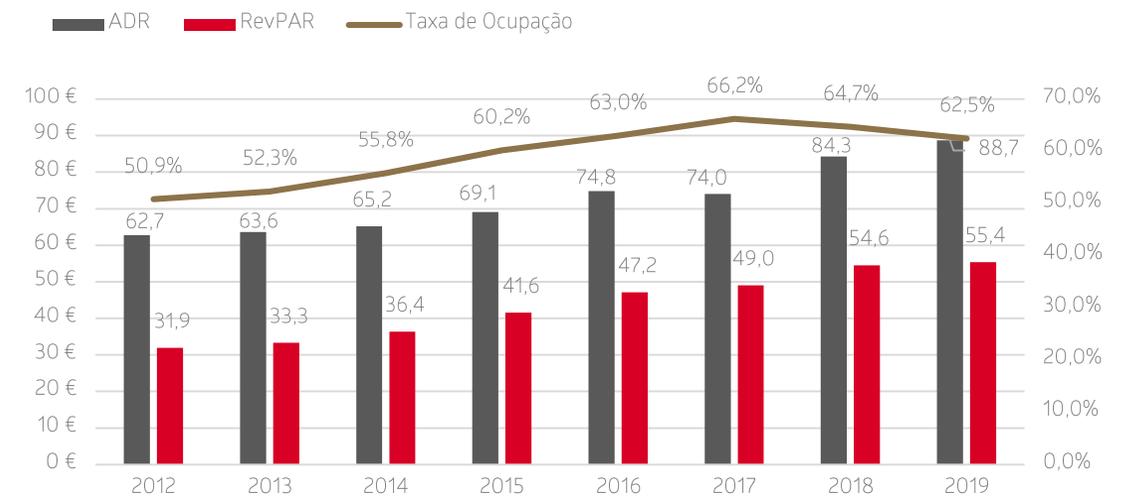
Fonte: Turismo de Portugal | WORX

Em 2019, Portugal somou cerca de 4,3 mil milhões de euros em Proveitos Globais. A Região Metropolitana de Lisboa foi a que registou um maior proveito, com aproximadamente 1.359 milhões de euros, seguida da região do Algarve com cerca de 1.227 milhões de euros e da região do Norte com 638 milhões em proveitos globais.

Em quase todas as regiões verificou-se um aumento nos proveitos. No entanto, a Região Autónoma da Madeira foi a exceção, apresentando um ligeiro decréscimo comparativamente ao ano anterior.

Em termos homólogos, a maior variação de proveitos foi no Alentejo (14,8%), seguido da região Norte (13,9%) e Açores (11,7%).

## PROVEITOS POR APOSENTO EM HOTÉIS



Fonte: Turismo de Portugal

Com o aumento do número de hóspedes adveio também a subida das receitas por quarto ocupado (*ADR*), marcando este ano um valor de 88,7€, um aumento de 5,2% face ao período homólogo.

A acompanhar este crescimento está também a subida do *RevPar*, fixando-se este ano nos 55,4€ por quarto disponível.

A taxa de ocupação tem diminuído nos últimos dois anos, situando-se atualmente nos 62,5%, um valor ligeiramente abaixo do ano passado. Esta diminuição estará associada ao aumento do número de hotéis.

## PRINCIPAIS ABERTURAS NACIONAIS

	Localização	Nº de Quartos	Categoria
The Savoy Palace	Madeira	585	★★★★★
Pestana Blue Alvor	Algarve	551	★★★★★
Iberostar Selection Lagos Algarve	Algarve	220	★★★★★
Hotel Monchique Resort & Spa	Algarve	185	★★★★★
Hotel Verde Mar & SPA	Açores	152	★★★★★

Em 2019 foram inauguradas cerca de 31 unidades hoteleiras, o equivalente a 3720 quartos, sendo que a maioria se encontra na Área Metropolitana do Porto e Lisboa.

Entre as maiores aberturas hoteleiras deste ano, destacam-se o Savoy Palace (na Madeira) com 585 quartos e o Pestana Blue Alvor (no Algarve) *all inclusive* com 551 quartos.

A oferta de novos hotéis mostrou-se bastante dinâmica, no entanto, este crescimento originou um ligeiro decréscimo na taxa de ocupação e, em contrapartida, um aumento do preço por quarto disponível.

O próximo ano prevê acrescentar no mercado mais unidades hoteleiras do que este ano. O pipeline inclui essencialmente hotéis de 4\* e 5\*.

Fonte: WORX

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

Ativo	Localização	Comprador	Nº quartos	Valor
Portfólio Tivoli (Três Hotéis)	Lisboa	Invesco	704	313 000 000 €
Iberostar Selection Lagos Algarve	Algarve	Family Office	220	45 000 000 €
Pestana Delfim Hotel	Algarve	BPI Fundo de Pensões	312	35 000 000 €
DoubleTree by Hilton Hotel Lisbon - Fontana Park	Lisboa	Commerz Real AG	146	35 000 000 €
Exe - Marquês de Pombal	Lisboa	Swiss Life REIM	163	23 000 000 €
Eurostars (Exe Porto Centro)	Porto	Privado	74	12 500 000 €

O investimento no turismo tem contribuído positivamente para o crescimento da economia nacional, tendo o segmento da hotelaria registado um volume de investimento de aproximadamente 516,5 milhões de euros, no qual cerca de 65% deste volume destina-se apenas a uma transação – Portefólio Tivoli – que incluiu a venda Hotel Tivoli Avenida da Liberdade, o Avani Avenida da Liberdade e o Tivoli Oriente.

Fonte: WORX

2020  
RESIDENCIAL

O investimento no mercado residencial tem ajudado a alavancar a economia portuguesa, no entanto, recentes alterações legislativas poderão ter impacto na dinâmica do mercado. Este ano registou-se ainda um aumento de cerca de 6% do número de fogos vendidos em Portugal.



**01**

Manutenção da escassez de oferta residencial

**02**

Procurar-se-ão novas oportunidades de construção dirigidas à classe média/baixa, sobretudo nos arredores de Lisboa onde hajam bons e rápidos acessos ao centro da capital

**2020**  
**RESIDENCIAL**

**03**

Procura de novos projetos de reabilitação de forma a manter uma oferta sustentável, nomeadamente por investidores estrangeiros

**04**

Medidas mais restritivas no acesso ao crédito à habitação também estão a potenciar o mercado de arrendamento habitacional

**05**

Alterações legislativas e custos de manutenção poderão incentivar proprietários de AL a colocar as suas frações em arrendamento tradicional



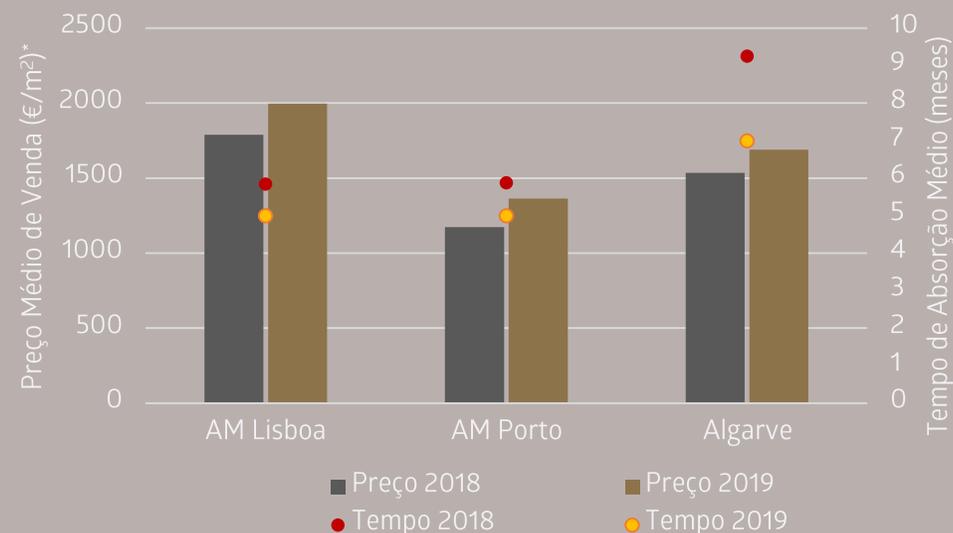
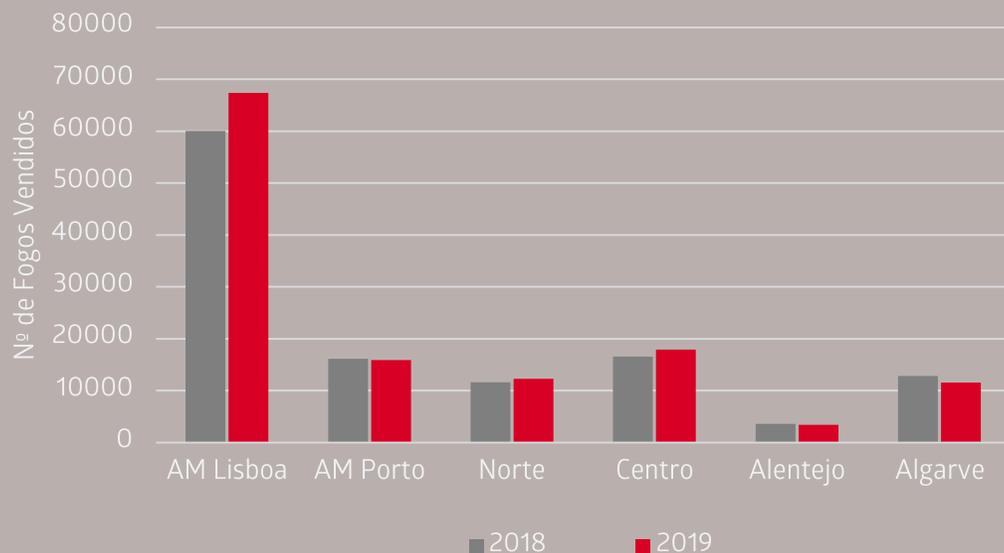
## Portugal

De uma forma geral, o mercado imobiliário residencial voltou a exibir uma atratividade a nível internacional, evidenciada pela elevada procura por parte de investidores estrangeiros. Esta procura mantém-se suportada pelas condições favoráveis que o país oferece – estabilidade económica, benefícios fiscais, segurança e bem-estar.

Este ano, em Portugal, foram vendidos cerca de 120.000 fogos (6% a mais que o período homólogo) e a um preço médio de venda de 1,611€/m<sup>2</sup>, incluindo novos e usados. Entre as várias sub-regiões, a Área Metropolitana de Lisboa sobressai como aquela que teve maior número de fogos vendidos (53% do total). Note-se que a segunda foi na região Centro, seguida da A.M. do Porto, com uma diferença de 2 p.p. (14% e 12%, respetivamente).

Lisboa volta a marcar o preço por metro quadrado mais alto, apesar da A.M. do Porto ter registado a maior variação em termos homólogos. Nesta última sub-região, embora ter garantido um maior número de fogos vendidos, o preço médio de venda foi superior na região sul do país (com 1.690€/m<sup>2</sup>). Por outro lado, no Alentejo, tal como no Algarve, observou-se uma diminuição do número de fogos vendidos.

Durante 2019, o tempo de absorção tem vindo a decrescer, sendo que a A.M. de Lisboa e do Porto encontram-se com um tempo de absorção médio de 5 meses. O Algarve, embora também siga a mesma descida, encontra-se nos 7 meses.



Fonte: Ci/WORX



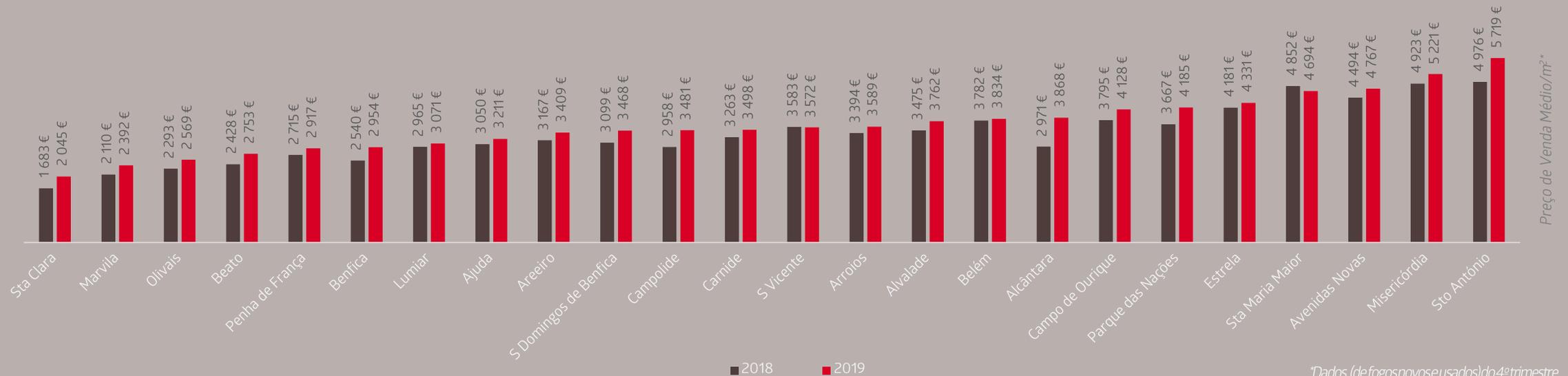
## Lisboa

Este ano, em Lisboa, foram vendidos cerca de 14.000 fogos (9% a menos que o ano passado). Em contrapartida, registou uma subida de 8% no preço de venda médio. Este valor está associado à elevada procura de imóveis que por sua vez se desencadeia para a periferia, em virtude do aumento dos preços praticados no centro de Lisboa.

Com base no gráfico relativo ao preço de venda médio, as freguesias de Alcântara e Santa Clara revelaram a maior variação termos homólogos, sendo que a tendência entre as restantes freguesias de Lisboa foi de subida, com a exceção de S. Vicente e Santa Maria Maior. Estas duas registaram um decréscimo residual face ao ano anterior.

Esta subida dos preços está associada, essencialmente, à elevada procura no mercado, sendo que paralelamente a este, no de arrendamento, também se verifica a mesma tendência.

A crescente procura e preços altos no centro provocou a deslocação de habitantes para os arredores, originando um aumento da procura nas zonas de Amadora, Rio de Mouro, Massamá, Linha de Sintra, por exemplo.



\*Dados (de fogos novose usados) do 4º trimestre.

Fonte: Ci/WORX



## Lisboa



A procura pelo mercado de arrendamento em Lisboa originou um aumento das rendas médias. Esta subida é visível em todas as freguesias, nomeadamente, Marvila, com uma variação de 36%, Ajuda (+13%), Santa Maria Maior (+12%) e São Vicente (+10%). A exceção incluiu as freguesias de Santa Clara, Alvalade e Areiro, com descidas residuais (inferiores a 1 p.p.).

Este segmento do mercado residencial continua a ser alvo de elevada procura, não se restringindo apenas à capital.

\*Dados (de fogos novos e usados) do 4º trimestre.

Fonte: Ci/WORX



**WORX**

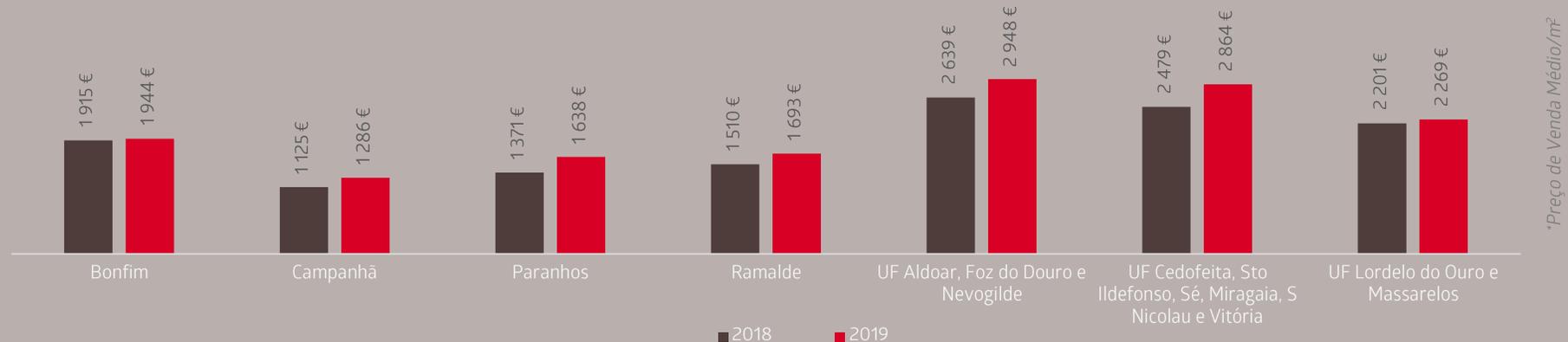
An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

## Porto

Embora a cidade Invicta tivesse sido alvo de muita procura por parte de vários investidores estrangeiros, este ano registou um decréscimo de 1,4% relativamente ao ano anterior.

O Porto registou o preço médio de venda mais alto – cerca de 2.213€/m<sup>2</sup> (relativamente ao último trimestre). À semelhança do que ocorre na capital – desvio da procura para a periferia – também a zona de Espinho (+43%), Maia (+23%) e Póvoa de Varzim (+20%), sofreram um aumento no preço médio de venda.

No concelho do Porto foram vendidos cerca de 3300 fogos (10% a menos que o ano anterior), dando indícios da falta de oferta de fogos nesta zona. Em consequência desta escassez, surge um aumento dos preços de venda médios ao longo de todas as freguesias. A zona de Paranhos, com a maior variação, sobe cerca de 15% para 1.638€/m<sup>2</sup>, em relação ao período homólogo, enquanto Bonfim, com a menor variação homóloga, sobe cerca de 2% para 1.944€/m<sup>2</sup>. Salienta-se o facto de que o preço médio mais alto permanece nas zonas da Foz, com um preço médio de venda na ordem dos 2.948€/m<sup>2</sup>.

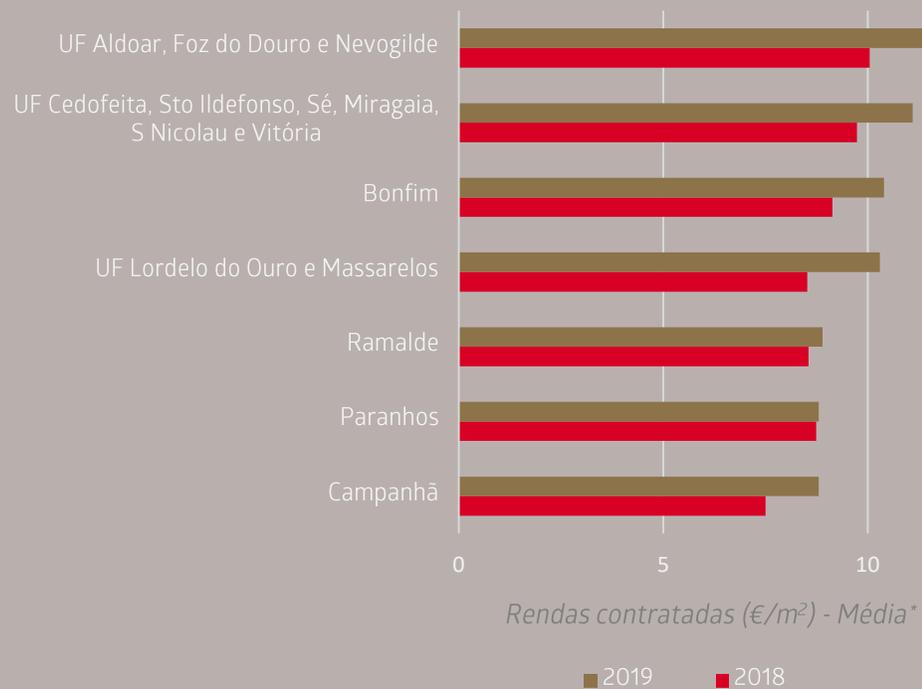


\*Dados relativos ao 4º trimestre.

Fonte: Ci/WORX



## Porto



Fonte: Ci/WORX

No mercado de arrendamento na cidade do Porto, o preço médio de rendas contratadas subiu em todas as freguesias.

As maiores variações anuais verificaram-se nas freguesias UF Lordelo do Ouro e Massarelos (+21%) e Campanhã (+17%), UF Aldoar (+15%) e UF Cedofeita (+14%).

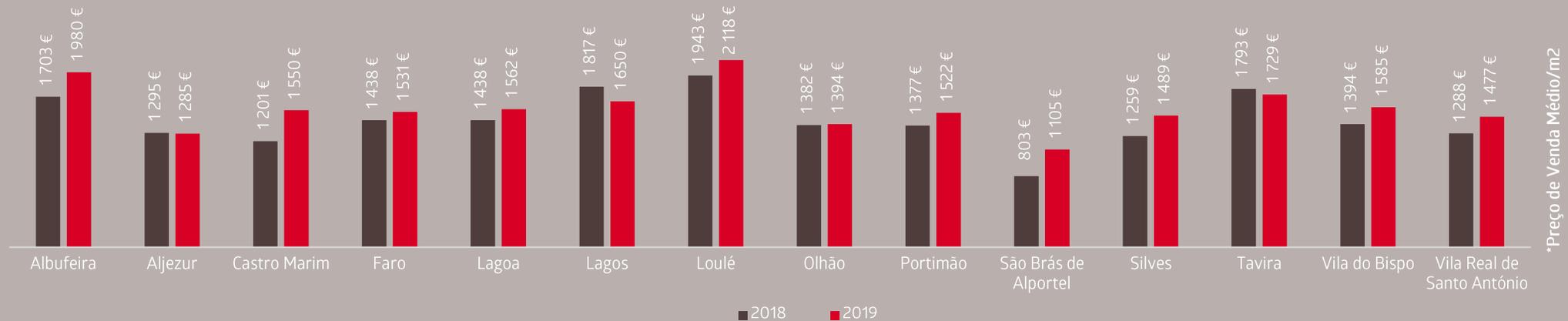


## Algarve

Todos os concelhos do Algarve assistiram a um aumento dos preços de venda médios anuais, exceto Aljezur, Lagos e Tavira (tendo este último um dos preços médios mais altos do Algarve).

O destaque vai para São Brás de Alportel e Castro Marim, onde se verificou a maior variação anual de 38% e 30%, respetivamente, tendo em conta que estas zonas apresentam preços médios baixos.

Loulé volta a afirmar-se com os preços mais altos desta região (na ordem dos 2.118€/m<sup>2</sup>), registando um incremento de 9% relativamente ao período homólogo. Albufeira também acompanha a tendência com um preço médio de 1.980€/m<sup>2</sup>, uma subida de aproximadamente 16%.



\*Dados relativos ao 4º trimestre.

Fonte: Ci/WORX

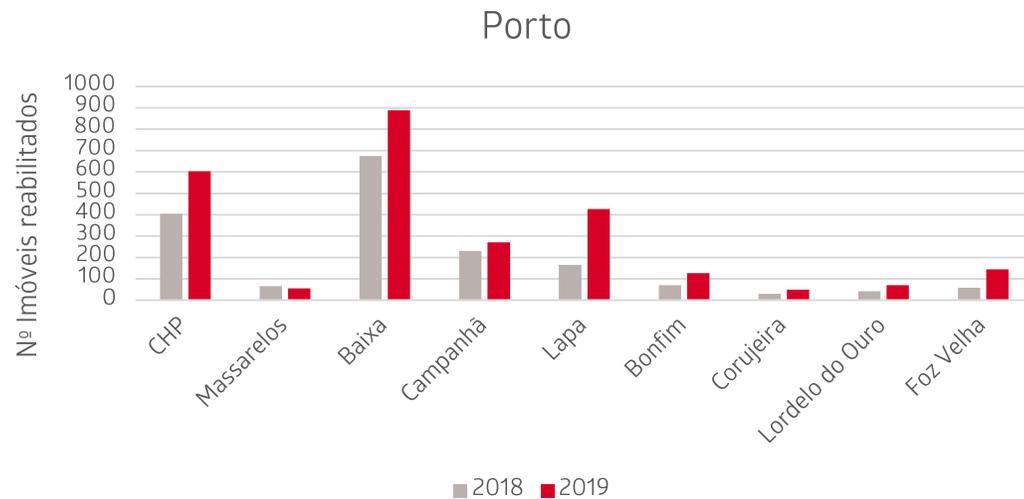


## REABILITAÇÃO

Nos últimos anos, derivada da crescente procura e falta de oferta, a construção tem evidenciado muito dinamismo, sustentado pela promoção e reabilitação de imóveis.

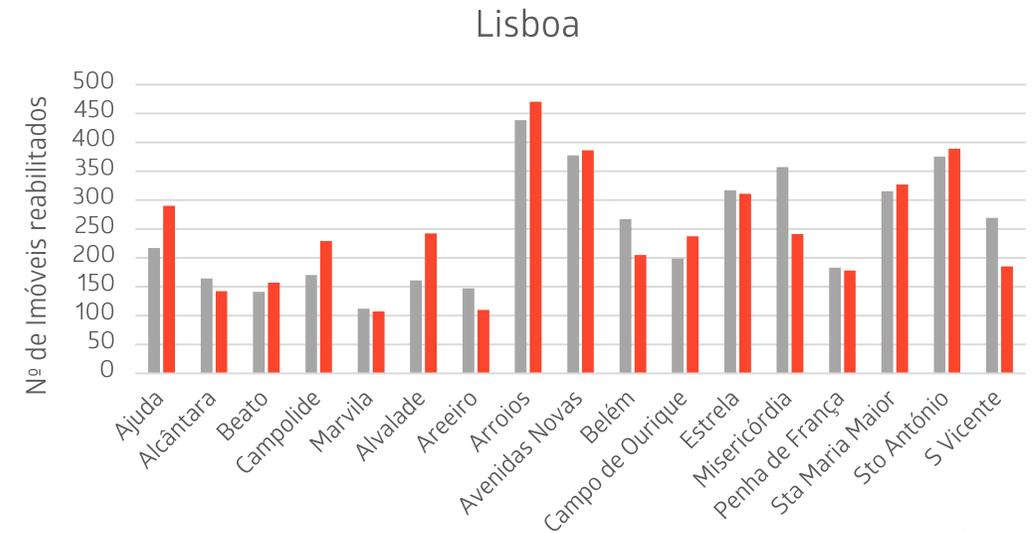
Até ao 3º trimestre, na capital, somaram-se cerca de 4206 imóveis reabilitados – um valor semelhante ao ano transato.

A maior variação em termos de imóveis reabilitados aponta para as freguesias de Alvalade, Campolide e Ajuda. Por outro lado, cerca de metade das freguesias diminuíram o número de imóveis reabilitados.



Fonte: Ci | Worx

\*Dados relativos ao 3º trimestre.



Fonte: Ci | Worx

A cidade do Porto também segue a mesma tendência em termos de reabilitação, registando uma subida de cerca de 50% face a 2019, com os novos fogos a prevalecerem no total de imóveis contabilizados. Em termos acumulados, até ao 3º trimestre de 2019, registaram-se cerca de 2634 imóveis.

A Lapa e Foz Velha registaram as maiores variações (156% e 146%, respetivamente).

A Baixa e o CHP voltam a estabelecer as posições com maior número de imóveis reabilitados.



**A Worx atua no mercado imobiliário português há mais de 20 anos. Somos uma das principais consultoras imobiliárias em Portugal, uma referência incontornável no setor, marcando presença a nível mundial através da aliança com o BNP Paribas Real Estate.**

Diferenciamo-nos pela nossa estratégia de One Stop Advisory e pela nossa equipa multidisciplinar. Somos uma equipa pró-ativa, altamente focada no cliente, valorizando a proximidade. Acreditamos que pessoas motivadas conseguem fazer mais e melhor e podem transformar o negócio. Trabalhamos para clientes e marcas globais com foco nos melhores resultados. Os nossos serviços cobrem todo o ciclo do mercado imobiliário. Oferecemos um serviço chave na mão, começando pela melhor consultoria para o seu investimento.

As relações pessoais e confiança são parte do sucesso da Worx. Pensamos nas necessidades do cliente como nossas, porque trabalhamos para o mesmo objetivo: o melhor investimento, a melhor ocupação, o melhor ativo. No final, o melhor futuro, fazendo de nós o seu melhor parceiro.



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## CONTACTOS

---

### TELEFONE

217 999 960  
www.worx.pt

### MORADA

Palacete Duque d'Ávila,  
Av. 5 de Outubro, 38  
1050-057 Lisboa  
Portugal

### SIGA-NOS



Todos os textos, imagens, gráficos, e outros materiais incluídos no presente estudo WMarket Review 2020, estão protegidos pelas Leis de Protecção da Propriedade Intelectual em vigor e pelos Tratados Internacionais referentes aos Direitos de Autor e Direitos Conexos, sendo a Worx – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda, titular de todos os direitos de autor para a seleção, coordenação e organização da informação, bem como de todos os materiais aqui contidos, os quais não podem ser copiados, reproduzidos ou utilizados por qualquer meio.



**WORX**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

# '20 WM Market Review

**WORX**®

Real Estate Consultants

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

[www.worx.pt](http://www.worx.pt)