Real Estate Consultants

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

'21 WMarket Review

WWW.WORX.PT

ELCOME

WORX
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

É com enorme satisfação que apresentamos o WMarket Review 2021. Um estudo que tem como objetivo realizar 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.

‘21 WMarket Review

BEM-VINDOS
ECONOMIA 6
INVESTIMENTO 11
ESCRITÓRIOS 18
RETALHO 27
LOGÍSTICA 34
TURISMO 40
CONTACTOS 48

worx
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

WE ARE
ONE STOP
ADVISOR

06 SECTORES

TENDÊNCIAS

2021
ECONOMIA

01

Estima-se que a retoma da atividade económica será adiada para o segundo semestre de 2021 através da imunização da população, promovido pelo plano de vacinação iniciado em Portugal em Janeiro de 2021

02

Apesar da quebra na FBCF durante o último ano, essencialmente devido à componente empresarial, perspetiva-se uma recuperação mais rápida do que em ciclos anteriores

03

As políticas monetárias, prudenciais e orçamentais não só permitirão disponibilizar uma maior liquidez no sistema financeiro, como continuarão a ser fundamentais para a mitigação da crise pandémica

04

As exportações continuarão a traçar uma recuperação mais lenta devido aos fluxos do turismo, ainda muito limitados pela pandemia

05

À semelhança das exportações, prevê-se que as importações de bens e serviços tracem uma recuperação gradual, prevendo que os bens recuperem mais rapidamente do que os serviços, e a passo da procura global

2021 INVESTIMENTO

01

O mercado imobiliário em Portugal continuará a reunir as condições que o têm tornado tão atrativo para os investidores nacionais e internacionais

02

Num ambiente com baixas taxas de juro, o imobiliário continuará a ser visto como um excelente ativo de refúgio

03

Apesar de uma esperada dissipação da incerteza gerada pela pandemia, perspetiva-se uma descompressão das *yields* e maiores descontos nos setores da hotelaria e retalho (não-alimentar)

04

O contexto atual continuará a exigir uma gestão mais ativa dos portefólios e potenciar a revalorização dos ativos pré-existentes

05

Logística, *build-to-rent* (BTR), retalho alimentar e setores relacionados com a saúde serão os principais segmentos alvo dos investidores durante 2021

06

O investimento em imobiliário comercial tem alguns negócios em *pipeline* previstos para 2021 (transferidos de 2020), prevendo-se um volume em linha com o ano transato

07

Apesar da elevada liquidez no mercado, os investidores manter-se-ão cautelosos e prevêem-se mais atrasos na concretização dos negócios

08

A componente da sustentabilidade e preocupações ambientais, sociais e de governança (ESG, na sigla inglesa) serão incorporadas cada vez mais nas decisões dos investidores

2021
ESCRITÓRIOS

01
O mercado de ocupação de escritórios desempenhará uma *performance* em linha com o ano passado, sendo que a retoma da atividade dar-se-á sobretudo na segunda metade de 2021

02
A incerteza quanto ao controlo da pandemia continuará a provocar um compasso de espera na tomada de decisões

03
As evidências de colocações durante 2021 serão essencialmente o resultado de instalações por obrigatoriedade/necessidade estratégica das empresas

04
Estima-se que a renda *prime* manter-se-á estável durante o próximo ano

05
Uma maior oferta de espaços usados originará um aumento de incentivos nos contratos de arrendamento

06
A nova oferta procurará diferenciar-se com os demais certificados ambientais

07
A saúde e bem-estar dos colaboradores será a principal prioridade das empresas

08
A pandemia acelera e deixa marcas de mudanças significativas, como o *hot desking*, o teletrabalho e a transformação digital

09
No longo prazo, estima-se um equilíbrio entre o trabalho remoto e presencial, reconhecendo a necessidade de um espaço colaborativo para desenvolver a cultura organizacional da empresa

10
O mercado de escritórios demonstrou-se resiliente durante a pandemia e Portugal continua a afirmar-se competitivo face a outras praças europeias

2021 RETALHO

01

A pandemia continuará a desafiar os retalhistas e respetivos proprietários

02

Os *retail parks* e supermercados serão a preferência dos investidores durante 2021, dada a sua prova de resiliência durante o último ano

03

Os proprietários dos centros comerciais continuarão debruçados sobre o regime de rendimento variável, enquanto assistem a uma recuperação gradual do tráfego nas lojas e a um “consumo de vingança”

04

A pandemia vai acelerar a transformação de muitos centros comerciais em locais de vivências e experiências, que serão um ponto de socialização, com espaços de lazer e experiências diferenciadoras de compra

05

No geral, os proprietários mostram-se flexíveis a negociar, oferecendo, como incentivos, períodos de carência, moratórias e contribuições de *fit-out*

06

Durante 2021, é expectável que o mercado de investimento neste setor registe algumas operações de *sale & leaseback*

07

A pandemia continuará a pressionar o crescimento do *e-commerce,* apesar de ainda haver uma grande discrepância face a outros países da união europeia

08

Procurar-se-ão outras alternativas, como o *live commerce* e a venda de produtos como um serviço

2021
INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

01
A pandemia acelera a procura por ativos no setor logístico dada a resiliência do mesmo durante a pandemia

02
A localização continuará a ser o principal requisito da procura, nomeadamente perto dos grandes centros urbanos

03
A procura em alta, aliada ao crescimento do e-commerce, originará uma maior necessidade de espaços de grande dimensão, com projetos desenvolvidos à medida do cliente

04
As cadeias de distribuição ajustam as suas operações de acordo com uma estratégia mais direcionada para o *nearshoring*

05
A sustentabilidade e a indústria 4.0 continuam a destacar-se entre os principais desafios

06
Desenvolvimento de plataformas logísticas focadas em:
- Automação
- Interoperabilidade
- Eficiência energética
- Descarbonização
- Economia colaborativa

07
Inquilinos que visam investir num imóvel com tecnologia mais avançada procurarão contratos de maior duração, de forma a tirar o máximo proveito do seu investimento; por outro lado, armazéns logísticos destinados ao *lastmile* procurarão uma maior flexibilidade contratual

08
Perspetiva-se uma contração da prime *yield* até ao final do ano, dada a forte componente da procura e escassa oferta de plataformas logísticas modernas que cumpram os requisitos procurados no mercado

2021
TURISMO

01
A recuperação do Turismo em Portugal continuará dependente da procura externa, que será acelerada por via da vacinação

02
A recuperação deste setor será decisiva para a retoma da economia nacional, perspetivando-se, no geral, um crescimento mais acentuado a partir de 2022, com diferentes velocidades conforme a região do país

03
Restabelecer a confiança no consumidor será o aspeto chave para a retoma do setor

04
Esperam-se maiores compromissos com os aspetos relacionados com a higiene e segurança, tirando proveito dos avanços tecnológicos

05
A promoção do Turismo em Portugal como um destino sustentável

06
Para além da procura turística por descontos e pacotes promocionais, poderemos assistir a algumas parcerias/protocolos entre hotéis e empresas, por forma a integrar outros setores na fase de recuperação

07
Nómadas digitais como potencial segmento alvo para algumas unidades hoteleiras

08
Transição de alguns estabelecimentos hoteleiros para *'mixed-use'*

09
As moratórias adiam as vendas forçadas até ao final do ano, mercado alvo e de interesse do perfil de investidor oportunístico

10
O investimento neste setor será recompensado no médio/longo prazo, uma vez que o país continua a reunir as condições fundamentais

2021
ECONOMIA

O ANO 2020 DESENROLOU UMA CONJUNTURA ECONÓMICA DESFAVORÁVEL PARA O PAÍS, DERIVADO DOS EFEITOS E MEDIDAS DE REPOSTA AO COMBATE DA PANDEMIA COVID-19, PENALIZANDO O CRESCIMENTO ECONÓMICO DO PAÍS COM UMA QUEDA DO PIB NA ORDEM DOS 7,6%.

PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS NO CONTEXTO DA CRISE PANDÉMICA - 2020

PIB	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–7,6%	–6,8%

INFLAÇÃO	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–0,2%	0,2%

CONSUMO PRIVADO	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–5,9%	–8,1%

CONSUMO PÚBLICO	PORTUGAL	ÁREA EURO
	0,5%	1,1%

EXPORTAÇÕES	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–18,6%	–9,8%

IMPORTAÇÕES	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–12,0%	–9,3%

EMPREGO	PORTUGAL	ÁREA EURO
	–2,3%	–1,8%

TAXA DE DESEMPREGO	PORTUGAL	ÁREA EURO
	7,2%	8,0%

FONTE: BANCO DE PORTUGAL
(TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL; ATUALIZADO ATÉ MAR/21)

DÍVIDA PÚBLICA (% PIB)

	2017	2018	2019	2020*
PORTUGAL	126,1%	122,0%	116,8%	133,4%
ÁREA EURO	87,8%	85,8%	84,0%	100,7%

FONTE: BANCO DE PORTUGAL
*: PROVISÓRIO

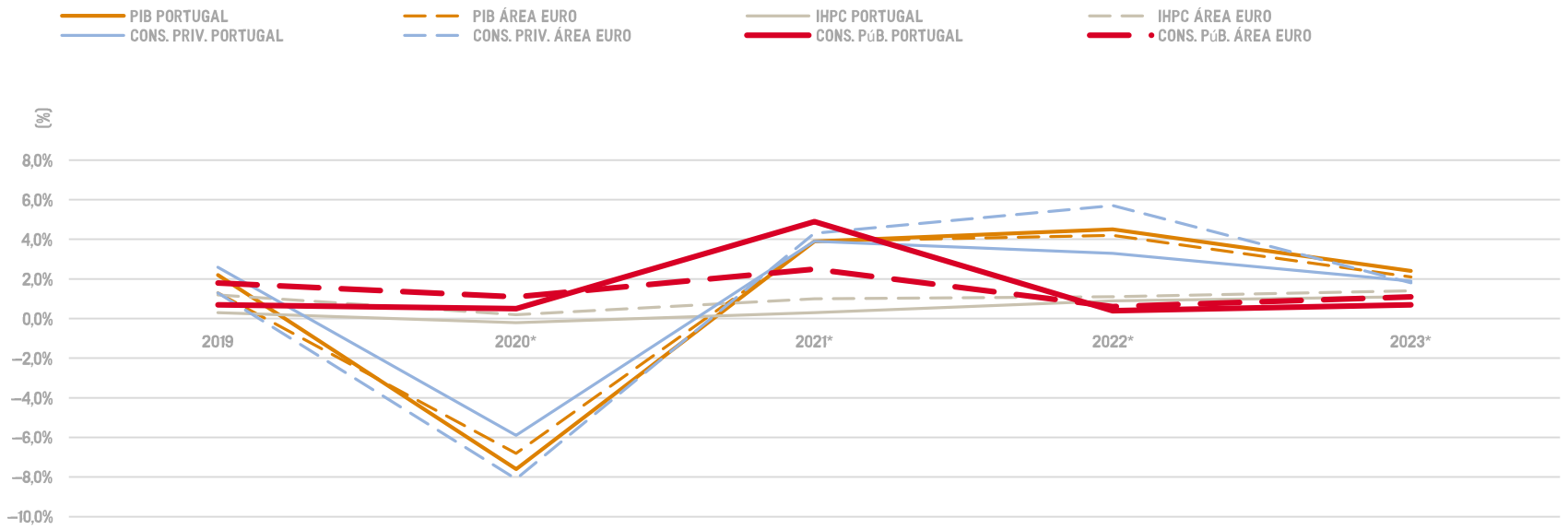
DE ACORDO COM OS DADOS DO BANCO DE PORTUGAL, ESTIMA-SE QUE 2020 TENHA REGISTADO UM RECUO DE –7,6% NO PIB, OU SEJA, 1,2P.P. ABAIXO DO CRESCIMENTO DA ÁREA EURO. COMO PRINCIPAL CONTRIBUIÇÃO PARA ESTA QUEDA ESTEVE A REDUÇÃO DA COMPONENTE DA PROCURA INTERNA E DAS EXPORTAÇÕES.

O IMPACTO DA PANDEMIA COVID-19 PROVOCOU UMA CONTRAÇÃO MAIS ACENTUADA SOBRETUDO NO SEGUNDO TRIMESTRE DO ANO, SEGUIDO DE UM CRESCIMENTO SUPERIOR AO PREVISTO NO TERCEIRO TRIMESTRE.

O PERÍODO DE CONFINAMENTO DESENCADEOU UM EXPECTÁVEL AUMENTO DA TAXA DE POUPANÇA DAS FAMÍLIAS PORTUGUESAS E UMA REDUÇÃO DO CONSUMO PRIVADO. NO ENTANTO, PREVÊ-SE QUE, COM O LEVANTAMENTO DAS RESTRIÇÕES E DISSIPAÇÃO DA INCERTEZA GERADA EM TORNO DA PANDEMIA, HAJA UM RETORNO DA ATIVIDADE E DO CONSUMO PRIVADO, ORIGINANDO, POR SUA VEZ, UMA CONTRAÇÃO DA TAXA DE DESEMPREGO (A PARTIR DE 2022).

APESAR DA INTERRUPÇÃO DO PERÍODO DE EXCEDENTES EXTERNOS, ESTIMA-SE QUE A PARTIR DE 2021 OS MESMOS CRESÇAM EM CERCA DE 2,7% DO PIB AO LONGO DOS PRÓXIMOS ANOS.

EVOLUÇÃO COMPARATIVA DE INDICADORES ECONÓMICOS



NO QUE DIZ RESPEITO AO PRODUTO INTERNO BRUTO E AO CONSUMO PRIVADO E PúBLICO, AO LONGO DO HORIZONTE DE PROJEÇÃO 2021–23, SÃO ESTIMADOS AUMENTOS DURANTE OS DOIS PRIMEIROS ANOS, SEGUIDO DE UM LIGEIRO ABRANDAMENTO EM 2023.

ESTAS PROJEÇÕES ASSENTAM–SE NOS PRESSUPOSTOS DE QUE AS RESTRIÇÕES SERÃO ALIVIADAS A PARTIR DE 2021, E TENDO EM CONTA AS INTERVENÇÕES E AJUDAS POLíTICAS MONETáRIAS E ORÇAMENTAIS, APESAR DAS ATIVIDADES AINDA ESTAREM MUITO CONDICIONADAS PELO CONTROLO DA PANDEMIA.

DE SALIENTAR QUE AS PREVISÕES PARA O CRESCIMENTO ECONÓMICO EM PORTUGAL SUPERAM A ÁREA EURO A PARTIR DE 2021.

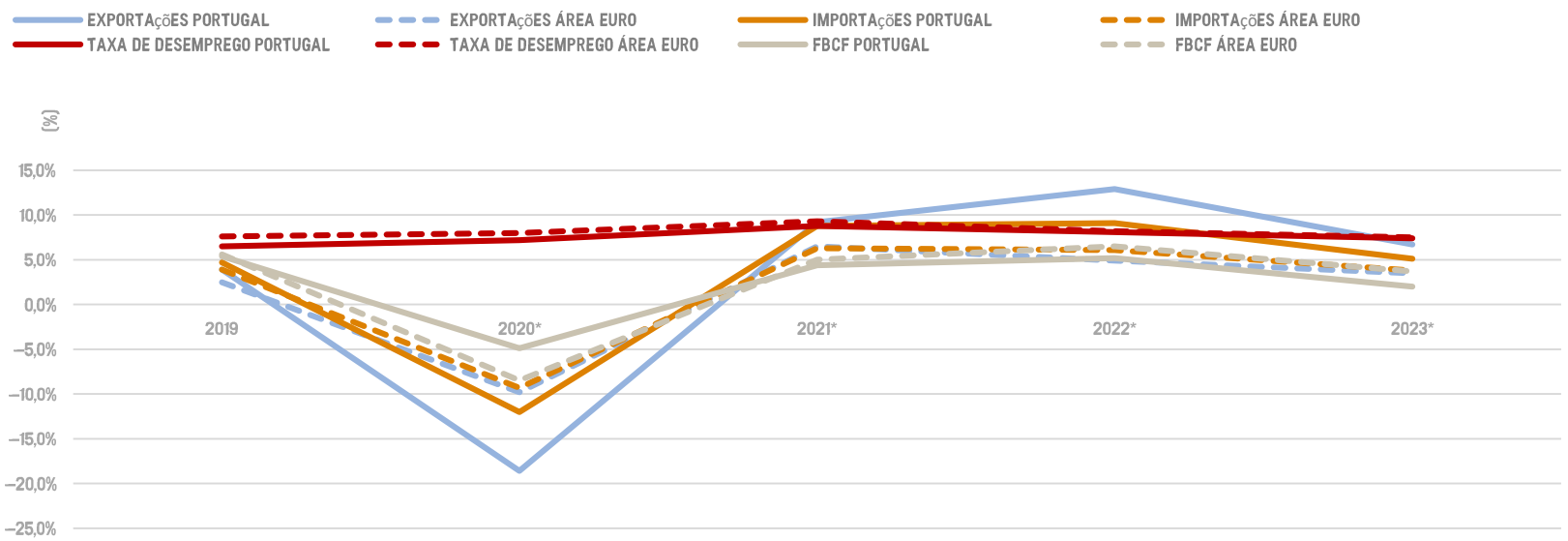
FONTE: BANCO DE PORTUGAL
* PREVISÃO

O CONSUMO PúBLICO DEVERá CRESCER, EM TERMOS REAIS, CERCA DE 4,9% EM 2021, DADO A RETOMA DOS SERVIÇOS PúBLICOS, TENDO EM CONTA QUE EM 2020 FIXOU–SE NOS 0,5% (–60PB. FACE à ÁREA EURO). POR OUTRO LADO, O CONSUMO PRIVADO REVELOU UMA REDUÇÃO ACENTUADA NO INíCIO DO ANO, COM QUEBRAS SIGNIFICATIVAS NO CONSUMO DAS FAMíLIAS PORTUGUESAS, NOMEADAMENTE NOS BENS DURADOUROS E NOS SERVIÇOS.

ENQUANTO O CONSUMO PúBLICO DEVERá RETOMAR OS NíVEIS PRé–PANDEMIA EM 2023, ESTIMA–SE QUE O CONSUMO PRIVADO DEVERá ANTECIPAR A RETOMA APENAS EM FINAIS DE 2022.

O íNDICE HARMONIZADO DE PREÇOS NO CONSUMIDOR (IHPC) TENDERá A MANTER–SE ESTáVEL AO LONGO DOS PRóXIMOS ANOS, APESAR DE TER MARCADO UMA QUEBRA DE APROXIMADAMENTE –0,2% NO úLTIMO ANO. A INFLAÇÃO DOS PREÇOS EM PORTUGAL DEVERá APRESENTAR UMA EVOLUÇÃO GRADUAL, SENDO QUE EM 2023 APRESENTARá UM CRESCIMENTO DE 1,1%, OU SEJA, 30PB. ABAIXO DA ÁREA EURO.

EVOLUÇÃO COMPARATIVA DE INDICADORES ECONÓMICOS



AS EXPORTAÇÕES (NOMEADAMENTE DOS SERVIÇOS RELACIONADOS COM O TURISMO) SERÃO O PRINCIPAL CONTRIBUIDOR PARA O AUMENTO DO PIB NOS PRÓXIMOS ANOS, PROJETANDO UM CRESCIMENTO SUPERIOR À ÁREA EURO (POR +2,7P.P.) NO FINAL DE 2021.

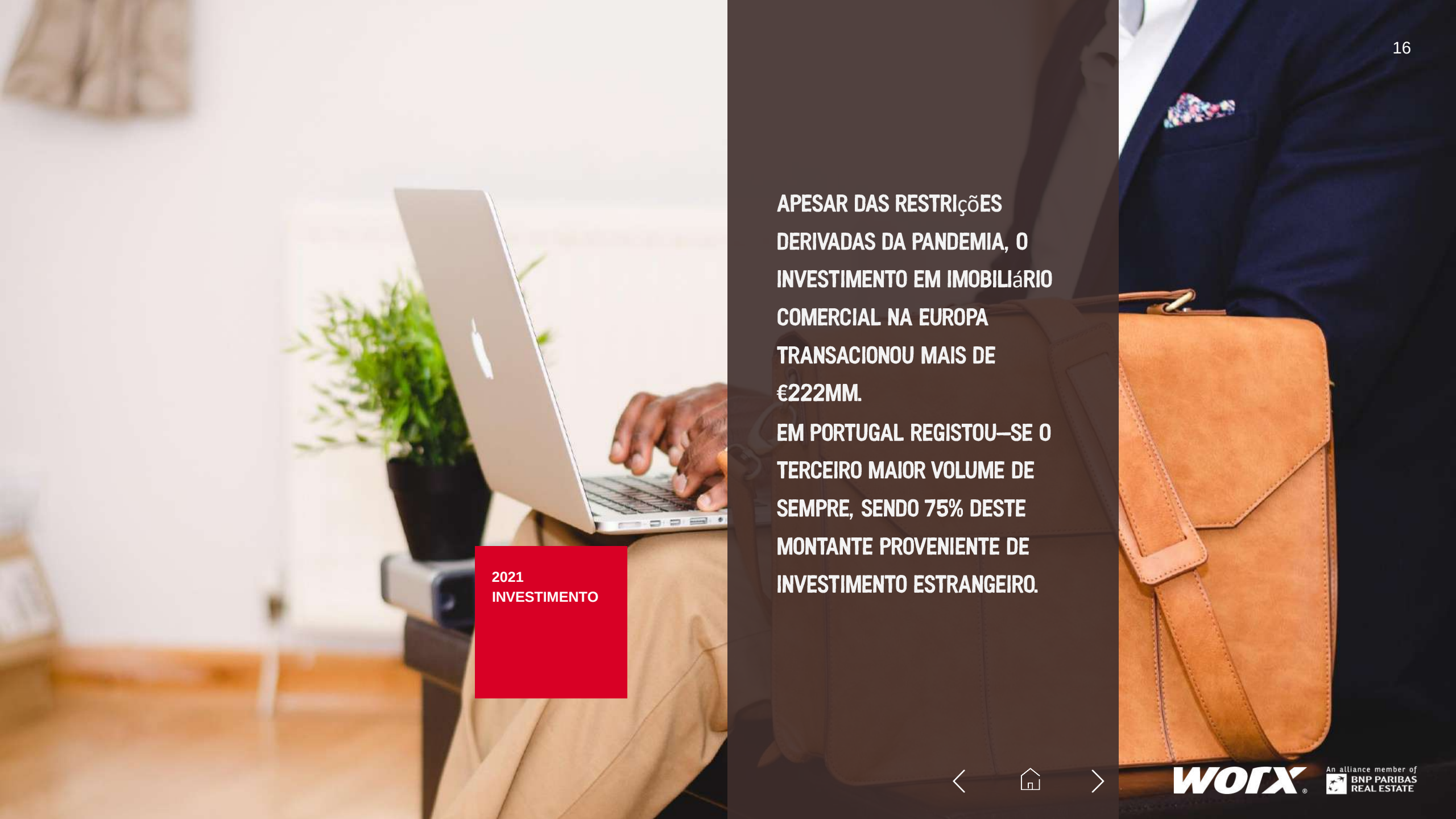
AS EXPORTAÇÕES MARCARAM UM DECRÉSCIMO DE APROXIMADAMENTE 18,6% NO ÚLTIMO ANO, PREVENDO-SE UMA RETOMA GRADUAL ATÉ 2022 (COM UMA VARIAÇÃO ANUAL NA ORDEM DOS 13%) E ESTABILIZANDO EM 2023.

RELATIVAMENTE ÀS IMPORTAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS, PROJETA-SE TAMBÉM UM CRESCIMENTO GRADUAL AO LONGO DOS PRÓXIMOS ANOS (A PAR DA PROCURA GLOBAL), E SUPERIOR À ÁREA EURO. NO FINAL DE 2020, AS IMPORTAÇÕES REGISTARAM UMA VARIAÇÃO ANUAL NEGATIVA DE APROXIMADAMENTE 12%.

FONTE: BANCO DE PORTUGAL
* PREVISÃO

NO FINAL DE 2020, A FORMAÇÃO BRUTA DE CAPITAL FIXO (FBCF) EM PORTUGAL MARCOU UMA CONTRAÇÃO DE CERCA DE 4,9%, OU SEJA, MENOS 3,6P.P. FACE AO REGISTO NA ÁREA EURO. A COMPENSAR ESTA QUEBRA ESTÁ O INVESTIMENTO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO E A COMPONENTE DA FBCF RESIDENCIAL, ALVO DE GRANDE PROCURA DADA A SUA ATRATIVIDADE COMO INVESTIMENTO A LONGO-PRAZO.

DE ACORDO COM AS PROJEÇÕES, ESTIMA-SE QUE A ATIVIDADE ECONÓMICA RETOME AOS NÍVEIS PRÉ-PANDEMIA (CASO O PLANO DE VACINAÇÃO SEJA CUMPRIDO) NO FINAL DE 2022. A PAR DESTA RECUPERAÇÃO É EXPECTÁVEL QUE SE ASSISTA A UM DECRÉSCIMO NA TAXA DE DESEMPREGO, APESAR DE 2021 AINDA PROJETAR UM LIGEIRO AUMENTO DE 1,6P.P. FACE A 2020 (ANO EM QUE MARCOU CERCA DE 7%, EM LINHA COM 2018).

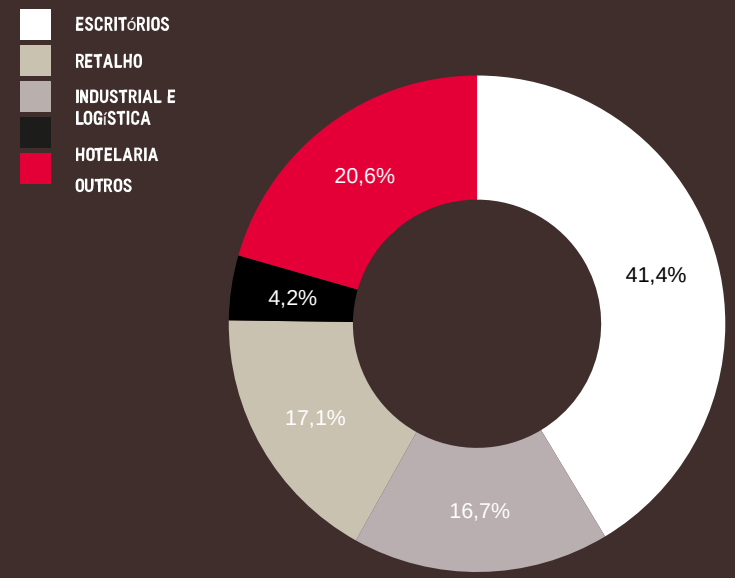


2021
INVESTIMENTO

APESAR DAS RESTRIçõES DERIVADAS DA PANDEMIA, O INVESTIMENTO EM IMOBILIáRIO COMERCIAL NA EUROPA TRANSACIONOU MAIS DE €222MM.

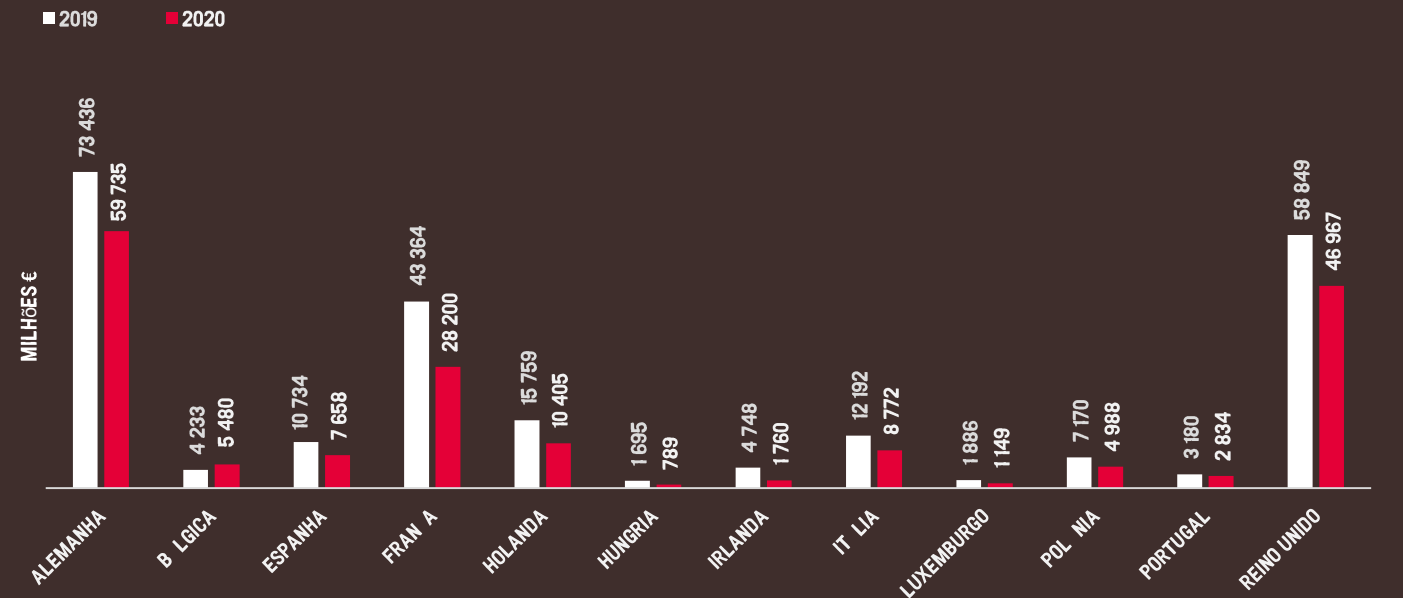
EM PORTUGAL REGISTOU–SE O TERCEIRO MAIOR VOLUME DE SEMPRE, SENDO 75% DESTE MONTANTE PROVENIENTE DE INVESTIMENTO ESTRANGEIRO.

VOLUMES DE INVESTIMENTO COMERCIAL NA EUROPA



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

DISTRIBUIÇÃO DOS VOLUMES DE INVESTIMENTO NOS PRINCIPAIS MERCADOS EUROPEUS



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

APESAR DA ESPERADA QUEBRA FACE A 2019, DERIVADO DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO PERÍODO DE CONFINAMENTO E DAS INCERTEZA GERADAS PELA PANDEMIA, O VOLUME DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL NA EUROPA TRANSACIONOU MAIS DE 222 MIL MILHÕES DE EUROS (–23% FACE A 2019). O SEGMENTO DOS ESCRITÓRIOS VOLTOU A CAPTAR A MAIOR EXPRESSÃO DO VOLUME DE INVESTIMENTO NA EUROPA, SOMANDO MAIS DE 92 MIL MILHÕES DE EUROS (–32%). A HOTELARIA, QUE POR NORMA JÁ CONTA COM UM VOLUME RESIDUAL FACE AOS RESTANTES SETORES EM DESTAQUE, ACUMULOU CERCA DE 9,4 MIL MILHÕES DE EUROS (–61%). CONTUDO, DE SALIENTAR QUE NO ANO ANTERIOR ESTE SETOR REGISTOU O MÁXIMO HISTÓRICO. OS SETORES DO RETALHO E INDUSTRIAL/LOGÍSTICA APRESENTARAM UM VOLUME MUITO SEMELHANTE ENTRE SI, CERCA DE 37 MIL MILHÕES DE EUROS (COM UMA VARIAÇÃO ANUAL DE APROXIMADAMENTE –17%) E 38 MIL MILHÕES DE EUROS (APENAS COM UMA VARIAÇÃO DE –2%), RESPETIVAMENTE. POR ÚLTIMO, OS SETORES ALTERNATIVOS REPRESENTARAM A SEGUNDA MAIOR FATIA DO INVESTIMENTO EUROPEU, GERANDO CERCA DE 45,7 MIL MILHÕES DE EUROS (COM UMA VARIAÇÃO RESIDUAL DE APROXIMADAMENTE –1%).

EM RELAÇÃO AOS PRINCIPAIS MERCADOS EUROPEUS EM DESTAQUE NO GRÁFICO (À DIREITA), A BÉLGICA FOI O ÚNICO PAÍS QUE CONTRARIOU A TENDÊNCIA DE DESCIDA, MARCANDO UMA VARIAÇÃO POSITIVA DE CERCA DE +29% FACE AO ANO TRANSATO. COM A EXCEÇÃO DESTE PAÍS, OS RESTANTES MERCADOS REGISTARAM VARIAÇÕES ANUAIS NEGATIVAS, VARIANDO DESDE –63% (NA IRLANDA) ATÉ –11% (RELATIVO A PORTUGAL).

MERCADOS EM CRESCIMENTO

- BRUXELAS
- HAMBURGO
- LISBOA

MERCADOS EM DECRÉSCIMO

- PRAGA
- MILãO
- VARSóVIA
- BUCARESTE

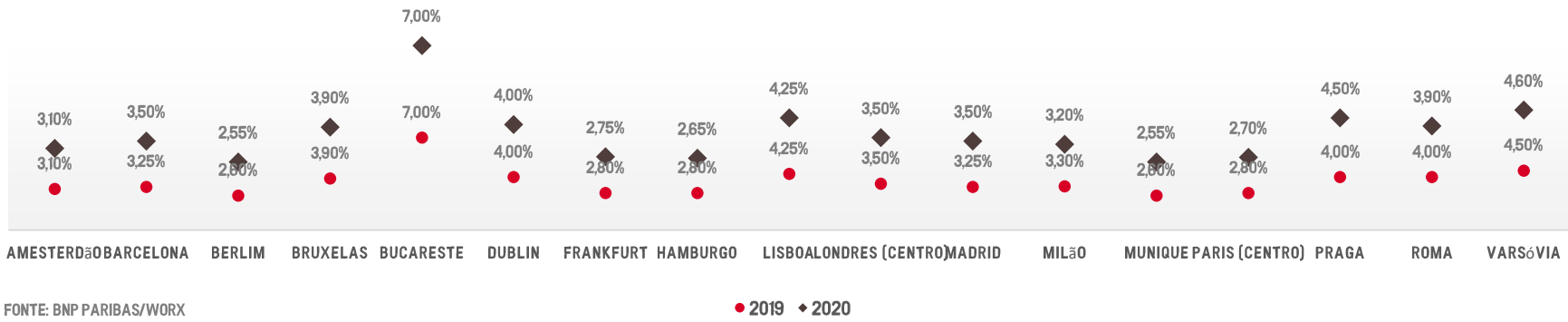
FONTE: BNP PARIBAS / WORX

RELATIVAMENTE àS PRINCIPAIS CIDADES EUROPEIAS, O VOLUME DE INVESTIMENTO EM IMOBILIáRIO COMERCIAL ACUMULOU CERCA DE 78,8 MIL MILHõES DE EUROS, REFLETINDO UMA VARIAçãO ANUAL NEGATIVA NA ORDEM DOS 29% FACE A 2019.

ENTRE AS CIDADES EM DESTAQUE, BRUXELAS, HAMBURGO E LISBOA FORAM AS úNICAS QUE REGISTARAM INCREMENTOS NO VOLUME DE INVESTIMENTO NO úLTIMO ANO. EM DESCIDA, COM MAIOR VARIAçãO ANUAL NEGATIVA, ENCONTRAM-SE AS CIDADES DE PRAGA, MILãO E VARSóVIA.

APESAR DAS QUEBRAS GENERALIZADAS, PARIS, LONDRES E BERLIM VOLTAM A CONTRIBUIR COM A MAIOR EXPRESSãO NO VOLUME DE INVESTIMENTO IMOBILIáRIO COMERCIAL NA EUROPA, REPRESENTANDO MAIS DE METADE DO INVESTIMENTO TOTAL DAS PRINCIPAIS CIDADES EM ANáLISE, O EQUIVALENTE A CERCA DE 41 MIL MILHõES DE EUROS.

PRIME YIELDS | MERCADO DE ESCRITÓRIOS EUROPEU '19 VS '20



FONTE: BNP PARIBAS/WORX

AS *PRIME YIELDS* NOS PRINCIPAIS MERCADOS DE ESCRITóRIOS NA EUROPA REGISTARAM ALGUMAS SUBIDAS, NOMEADAMENTE EM PRAGA (+50PB), BARCELONA (+25PB), MADRID (+25PB) E VARSóVIA (+10PB). ENTRE AS MAIORES DESCIDAS DESTACA-SE HAMBURGO (-15PB) E PARIS (-10PB).

VOLUMES DE INVESTIMENTO POR CIDADE

	2019	2020	
	(EM MILHõES DE EUROS)		
AMESTERDãO	4 219	2 130	▼
BARCELONA	2 402	1 283	▼
BERLIM	12 800	8 976	▼
BRUXELAS	2 210	3 496	▲
BUCARESTE	982	485	▼
DUBLIN	4 372	1 410	▼
FRANKFURT	8 942	6 549	▼
HAMBURGO	4 403	5 529	▲
LISBOA	1 571	1 962	▲
LONDRES (CENTRO)	15 268	13 347	▼
MADRID	4 548	2 843	▼
MILãO	5 106	3 922	▼
MUNIQUE	10 683	5 057	▼
PARIS (CENTRO)	26 981	18 768	▼
PRAGA	2 387	868	▼
ROMA	1 801	902	▼
VARSóVIA	2 771	1 311	▼

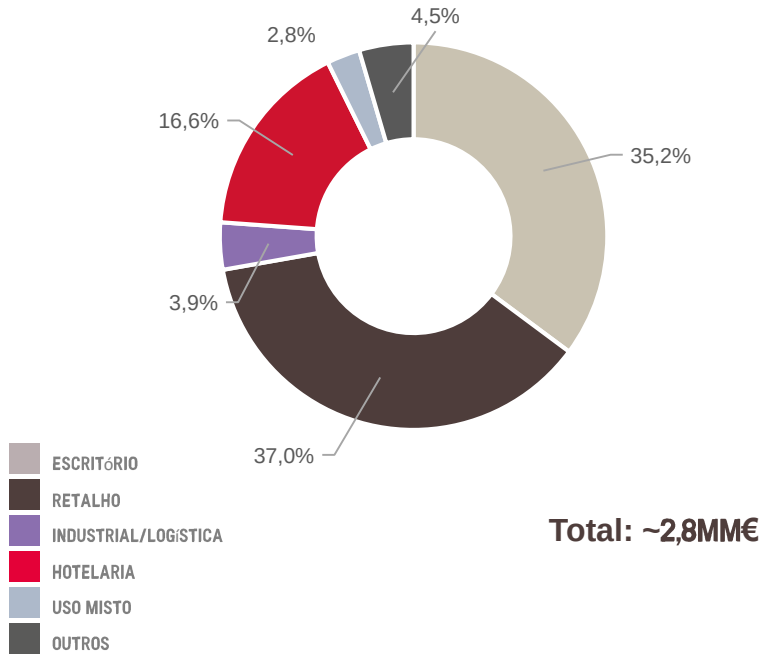
FONTE: BNP PARIBAS / WORX

INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL

ATÉ AO FINAL DE 2020, PORTUGAL REGISTOU MAIS DE 2,8 MIL MILHÕES DE EUROS EM TRANSAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO COMERCIAL, MARCANDO ASSIM O TERCEIRO MÁXIMO HISTÓRICO E UMA VARIAÇÃO ANUAL DE APROXIMADAMENTE –11%. AS MAIORES OPERAÇÕES DESTE ANO TRATARAM-SE SOBRETUDO DE NEGÓCIOS INICIADOS EM PRÉ-COVID, COMO FOI O CASO DA *JOINT VENTURE* ENTRE AS SEGURADORAS ALLIANZ E ELO, NUMA AQUISIÇÃO À *SONAE SIERRA* E AO FUNDO DE PENSÕES *APG*, ENVOLVENDO 6 ATIVOS (4 DOS QUAIS EM TERRITÓRIO NACIONAL E OUTROS DOIS EM ESPANHA); A AQUISIÇÃO DO LAGOAS PARK POR PARTE DA HENDERSON PARK; UM CONJUNTO DE UNIDADES HOTELEIRAS INTEGRADAS NO PORTEFÓLIO DE HOTÉIS REAL; E A AQUISIÇÃO DO PORTEFÓLIO PREOF PELA *CERBERUS*.

OS SETORES DO RETALHO E DE ESCRITÓRIOS VOLTAM A CAPTAR A MAIOR EXPRESSÃO DO VOLUME DO ÚLTIMO ANO, COM CERCA DE 37% E 35%, RESPETIVAMENTE. DE REFERIR QUE AMBOS OS SETORES MARCARAM UM VOLUME MUITO SEMELHANTE AO ANO ANTERIOR, APENAS COM UMA VARIAÇÃO RESIDUAL. O SEGMENTO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO REVELOU UMA VARIAÇÃO POSITIVA, FACE A 2019, NA ORDEM DOS +22%; CONTRIBUINDO COM CERCA DE 4% PARA O VOLUME TOTAL. ENTRE AS PRINCIPAIS CLASSES DE ATIVOS, A HOTELARIA FOI A ÚNICA QUE CONTRAIU EM 2020, MARCANDO UMA VARIAÇÃO APROXIMADA DE –10%, MAS COM A TERCEIRA MAIOR EXPRESSÃO (CERCA DE 16%).

SEGMENTOS DO INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL



Total: ~2,8MM€

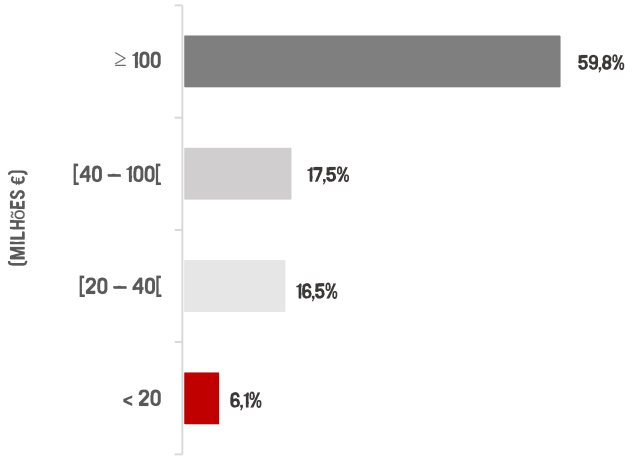
FONTE: WORX

PRINCIPAIS NEGÓCIOS 2020

Ativos	Localização	Setor	Comprador	Valor
SIERRA PRIME	VÁRIAS	RETALHO	ALLIANZ E ELO	800 M€
LAGOAS *PARK*	LISBOA	ESCRITÓRIOS	HENDERSON PARK CAPITAL PARTNERS	421 M€
PORTEFÓLIO HOTÉIS REAL	VÁRIAS	HOTELARIA	PALMINVEST	CONFIDENCIAL
PORTEFÓLIO PREOF	VÁRIAS	ESCRITÓRIOS	CERBERUS	CONFIDENCIAL
PORTEFÓLIO *BEATLES*	LISBOA E PORTO	ESCRITÓRIOS	AM ALPHA	80 M€
4 ATIVOS *LEROY MERLIN* (S&LB)	VÁRIAS	IND/LOG	BATIPART IMMOBILIER	CONFIDENCIAL
HOTEL *THE LAKE SPA RESORT*	ALGARVE	HOTELARIA	HIP – HOTEL INVESTMENT PARTNERS	CONFIDENCIAL
NATURA *TOWERS* (TORRE NORTE E SUL)	LISBOA	ESCRITÓRIOS	COFIDIS	46 M€
EDIFÍCIO CASTILHO 50	LISBOA	ESCRITÓRIOS	ZURICH INSURANCE GROUP	41 M€
TRINDADE *DOMUS*	PORTO	*MIXED-USE*	PATRON CAPITAL (FINANGESTE)	41 M€

FONTE: WORX

DISTRIBUIÇÃO DO VOLUME DE INVESTIMENTO



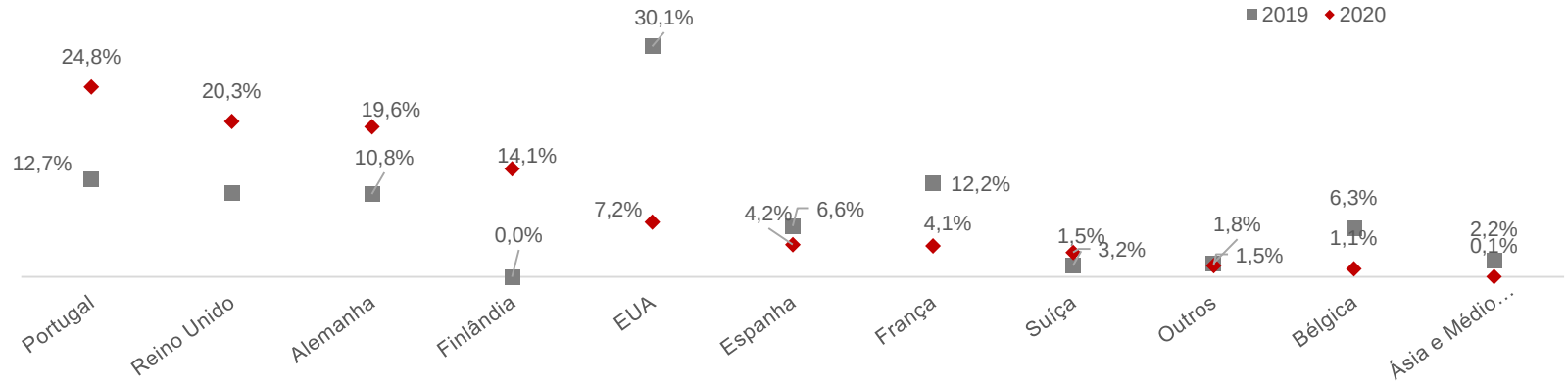
FONTE: WORX

PROVENIÊNCIA DO INVESTIMENTO COMERCIAL

	Volume (€)	Tva*
PORTUGAL	702 000 000 €	▲
REINO UNIDO	574 750 000 €	▲
ALEMANHA	555 000 000 €	▲
FINLÂNDIA	400 000 000 €	▲
EUA	203 200 000 €	▼
ESPANHA	119 700 000 €	▼
FRANÇA	115 240 000 €	▼
SUÍÇA	90 700 000 €	▲
OUTROS	42 200 000 €	▼
BÉLGICA	30 000 000 €	▼
ÁSIA E MÉDIO ORIENTE	1500 000 €	▼

FONTE: WORX
* TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL

PROVENIÊNCIA DO INVESTIMENTO COMERCIAL (PESO, EM %)



FONTE: WORX

A MAIORIA DO VOLUME DE INVESTIMENTO REALIZADO EM 2020 CONCENTRA-SE EM *TICKETS* SUPERIORES A €100M, DADA A DIMENSÃO DOS NEGÓCIOS DO *SIERRA PRIME*, LAGOAS *PARK*, PORTEFÓLIO DE HOTÉIS REAL E PORTEFÓLIO *PREOF*. A SEGUNDA MAIOR EXPRESSÃO SITUOU-SE NO INTERVALO DE €20-100M. O INTERVALO DE TRANSAÇÕES INFERIORES A €20M REGISTOU METADE DO NÚMERO TOTAL DE OPERAÇÕES REGISTADAS EM 2020.

A ORIGEM DO CAPITAL INVESTIDO EM PORTUGAL DURANTE O ÚLTIMO ANO FOI ESSENCIALMENTE PROVENIENTE DA ALEMANHA E DA FINLÂNDIA (FRUTO DA TRANSAÇÃO RELATIVA AO *SIERRA PRIME*), ENQUANTO QUE EM 2019 PREVALECEU O CAPITAL AMERICANO, QUE ESTE ANO OCUPOU O QUINTO LUGAR.

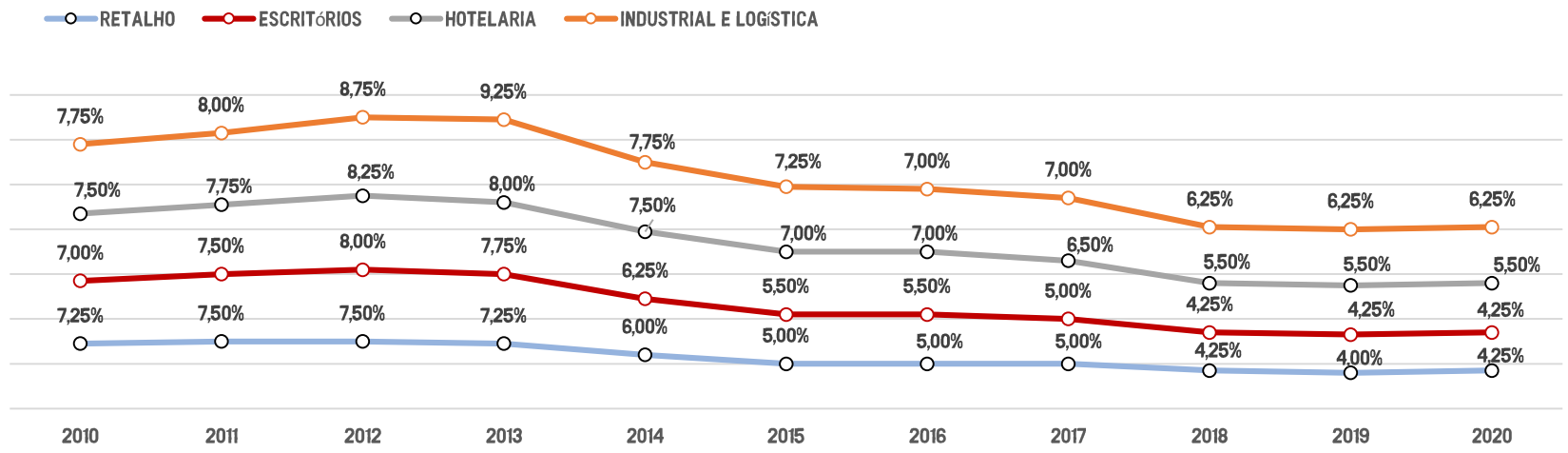
PARA ALÉM DOS MENCIONADOS, A SUÍÇA APRESENTOU UMA SUBIDA SIGNIFICATIVA (COM UMA VARIAÇÃO ANUAL DE CERCA DE +95% FACE A 2019). EM SENTIDO CONTRÁRIO, O CAPITAL PROVENIENTE DA ÁSIA E DO MÉDIO ORIENTE MARCOU UMA DESCIDA DE APROXIMADAMENTE -98%, SEGUIDO DA BÉLGICA COM A SEGUNDA MAIOR CONTRAÇÃO (-85%).

PORTUGAL CONTINUA A ATRAIR CAPITAL ESTRANGEIRO NO MERCADO IMOBILIÁRIO COMERCIAL, REPRESENTANDO CERCA DE 75% DO VOLUME INVESTIDO NO ÚLTIMO ANO, FACE AOS 25% DE ORIGEM NACIONAL.

RELATIVAMENTE àS *PRIME YIELDS* NO MERCADO IMOBILIáRIO COMERCIAL, EM PORTUGAL, NA SUA GENERALIDADE TêM SE MANTIDO RELATIVAMENTE CONSTANTES NO úLTIMO ANO, MAS SUPORTADAS PELA FALTA DE COMPARáVEIS. O RETALHO DE RUA FOI O úNICO SETOR QUE REGISTOU UMA SUBIDA DE +25PB, MARCANDO NO FINAL DO ANO 4,25%. DURANTE O PRóXIMO ANO é EXPECTáVEL QUE SE ASSISTA A UMA DESCOMPRESSãO DAS *YIELDS* NOS SEGMENTOS DE RETALHO (NOMEADAMENTE, CENTROS COMERCIAIS) E DE HOTELARIA.

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO FORAM O PRINCIPAL TIPO DE INVESTIDOR ENVOLVIDO NAS TRANSAÇõES DE 2020 (COM UM PESO NA ORDEM DOS 38%), SEGUIDO DO CONSóRCIO (ENTRE A ALLIANZ E A ELO, COM OUTROS 28%) E "OUTROS" COM CERCA DE 19% DO VOLUME. ESTA úLTIMA CATEGORIA INCLUI ESSENCIALMENTE EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS E EMPRESAS FOCADAS NA GESTãO DE HOTéIS.

PRIME YIELDS POR SETOR (HISTÓRICO)



FONTE: WORX

PRIME YIELDS POR SETOR

	'19	'20
ESCRITóRIOS	4,25%	4,25%
INDUSTRIAL E LOGíSTICA	6,25%	6,25%
RETALHO	4,00%	4,25%
HOTELARIA	5,50%	5,50%

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (HISTÓRICO)

2010	500 000 000 €
2011	218 000 000 €
2012	179 000 000 €
2013	418 000 000 €
2014	839 000 000 €
2015	1 997 000 000 €
2016	1 436 000 000 €
2017	2 000 000 000 €
2018	3 185 000 000 €
2019	3 180 000 000 €
2020	2 834 000 000 €

FONTE: WORX

TIPO DE INVESTIDOR

FUNDOS	1 089 000 000 €	38,4%
CONSóRCIO	800 000 000 €	28,2%
OUTRO	546 000 000 €	19,3%
SEGURADORAS	167 000 000 €	5,9%
INVESTIDOR PRIVADO	94 000 000 €	3,3%
CORPORATE	75 000 000 €	2,6%
PROPERTY COMPANIES & REIT'S	63 000 000 €	2,2%

FONTE: WORX

2021
ESCRITÓRIOS

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS NA EUROPA REGISTOU UMA QUEBRA ANUAL DE CERCA DE 41% FACE A 2019, SENDO QUE LISBOA MARCOU UMA DESCIDA DE ORDEM INFERIOR (~29%). APESAR DA SITUAÇÃO PANDÉMICA, AS RENDAS *PRIME* MANTIVERAM-SE RELATIVAMENTE ESTÁVEIS DURANTE O ANO.

NA EUROPA, O MERCADO DE ESCRITÓRIOS REGISTOU UMA QUEBRA NO VOLUME DE *TAKE UP* EM CERCA DE 40%, FACE A 2019. DE SALIENTAR QUE O PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2020 COMEÇOU POR REGISTAR UMA LIGEIRA DIMINUIÇÃO PREVIAMENTE AO SURTO PANDÉMICO, ACENTUANDO-SE UM DECRÉSCIMO NOS RESTANTES TRIMESTRES DO ANO, COMO SERIA EXPECTÁVEL.

ENTRE AS PRINCIPAIS CIDADES EUROPEIAS EM ANÁLISE (NO GRÁFICO), BARCELONA (-58%), BUCARESTE (-57%), ROMA (-54%) E LONDRES (-53%) REGISTARAM AS MAIORES VARIAÇÕES NEGATIVAS RELATIVAMENTE AO ANO ANTERIOR.

NESTE ÚLTIMO ANO, LONDRES DEIXOU DE SE SITUAR ENTRE OS TRÊS MAIORES VOLUMES DE *TAKE UP* A NÍVEL EUROPEU. PARA ALÉM DOS IMPACTO DA PANDEMIA PERMANECEU TAMBÉM UMA INCERTEZA EM TORNO DO *BREXIT*.

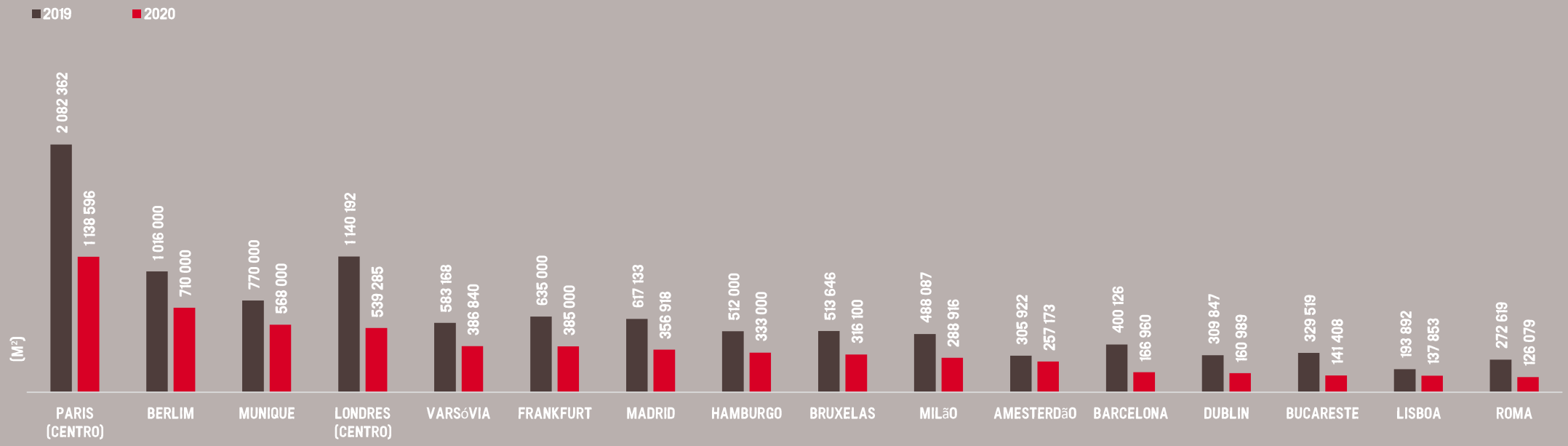
RELATIVAMENTE AO TOPO DA LISTA, PARIS CONTINUA A DESTACAR-SE COM O MAIOR VOLUME DE ÁREA ABSORVIDA (CERCA DE 1,1 MILHÕES DE METROS QUADRADOS), SEGUIDA DA CAPITAL ALEMÃ (COM CERCA DE 710.000 M²) E MUNIQUE (COM OUTROS 568.000 M²).

AMESTERDÃO (-16%), MUNIQUE (-26%) E LISBOA (-29%) FORAM AS PRAÇAS MAIS RESILIENTES DURANTE A PANDEMIA, APRESENTADO OS MENORES GRAUS DE VARIAÇÃO ANUAL EM COMPARAÇÃO COM AS RESTANTES CIDADES EUROPEIAS.

A CAPITAL PORTUGUESA MARCOU UM *TAKE UP* DE APROXIMADAMENTE 137.853M², ULTRAPASSANDO ROMA (COM 126.079M²) POR APENAS 11.774 M².

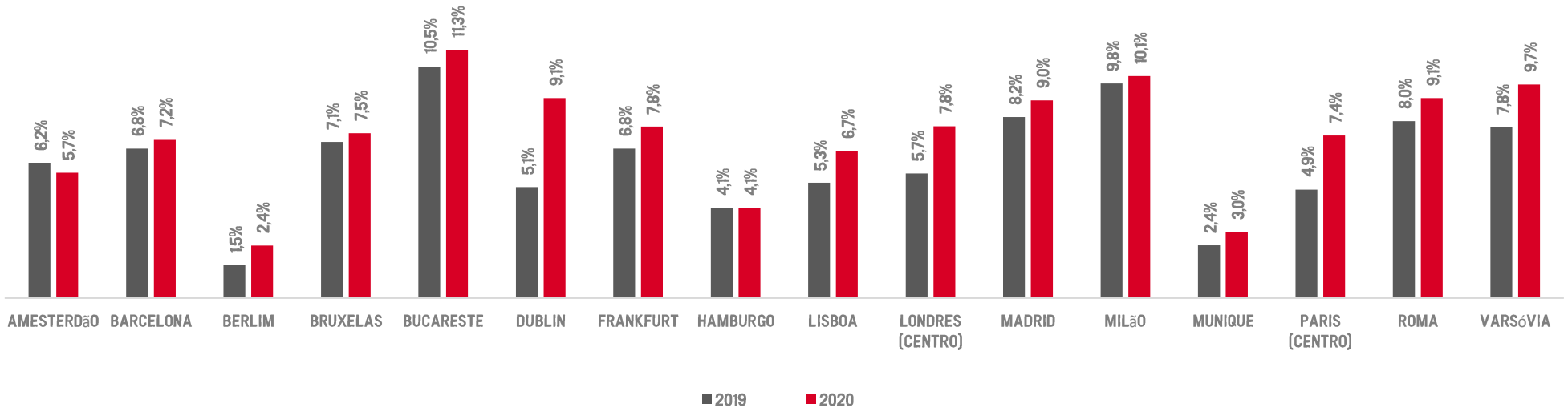
DADO O IMPACTO DA PANDEMIA, É EXPECTÁVEL QUE SE VOLTEM A REGISTAR ALGUMAS DESCIDAS DURANTE O PRÓXIMO ANO.

VOLUME DE ABSORÇÃO DAS PRINCIPAIS CIDADES EUROPEIAS



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

TAXA DE DISPONIBILIDADE NA EUROPA



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

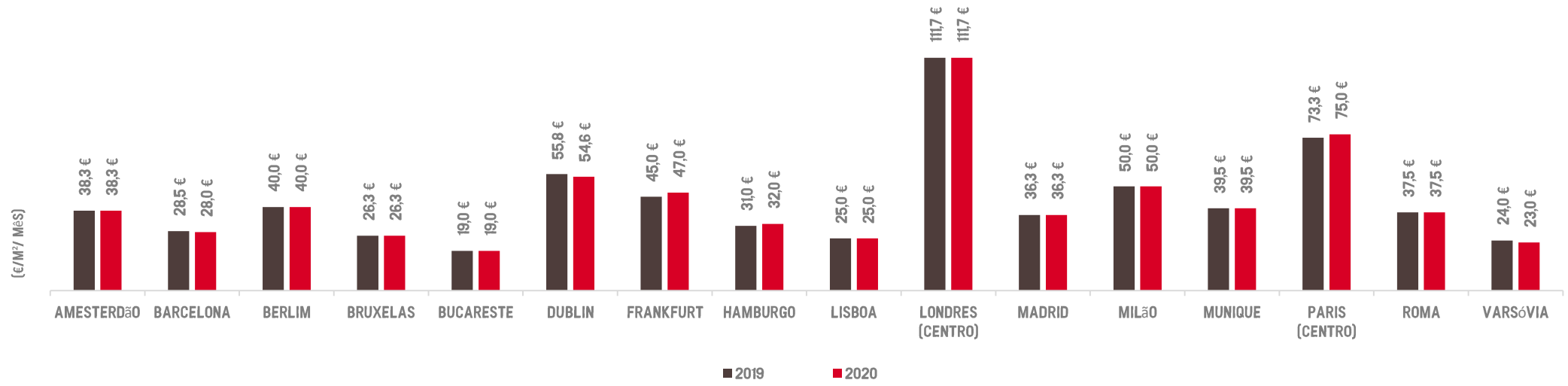
A TAXA DE DISPONIBILIDADE GERAL NO MERCADO EUROPEU SITUOU-SE NOS 6,8% NO FINAL DE 2020 (+110P.B. FACE A 2019). O PRINCIPAL MOTIVO POR DETRáS DESTA SUBIDA DEVEU-SE ESSENCIALMENTE à ENTREGA DE NOVOS ESPAçOS NO MERCADO E à DESOCUPAçãO DE USADOS.

COMO SE PODE OBSERVAR PELO GRáFICO, VERIFICARAM-SE SUBIDAS EM PRATICAMENTE TODAS AS PRAçAS EM ANáLISE, COM A EXCEçãO PARA AMESTERDãO QUE MARCOU UMA DESCIDA APROXIMADA DE -50P.B. FACE AO VALOR REGISTADO EM 2019. ALéM DESTA CIDADE DESTACA-SE TAMBéM O MERCADO DE HAMBURGO COM UMA VARIAçãO NULA FACE AO ANO COMPARáVEL, FECHANDO O úLTIMO TRIMESTRE DO ANO COM UMA TAXA DE DISPONIBILIDADE NA ORDEM DOS 4,1%.

AS TAXAS MAIS BAIXAS NO MERCADO CONTINUAM ASSOCIADAS àS CIDADES DE BERLIM (2,4%), MUNIQUE (3,0%) E HAMBURGO (4,1%), REFORçANDO MAIS UMA VEZ A ATRATIVIDADE DESTES MERCADOS E A ELEVADA PROCURA FACE à OFERTA DISPONíVEL.

ENTRE AS MAIORES SUBIDAS DESTACAM-SE AS PRAçAS DE DUBLIN (+410P.B.), PARIS (+250P.B.), LONDRES (+210P.B.) E VARSóVIA (+190P.B.), SENDO QUE AS CAPITAIS DA IRLANDA E POLóNIA TAMBéM PARTILHARAM UMA DAS MAIORES TAXAS DE DISPONIBILIDADE NO MERCADO EUROPEU, JUNTAMENTE COM BUCARESTE (11,3%) E MILãO (10,1%).

RENDAS PRIME NA EUROPA



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

OS VALORES DE RENDA *PRIME* NA EUROPA MANTIVERAM-SE RELATIVAMENTE ESTÁVEIS DURANTE O ÚLTIMO ANO, EM BENEFÍCIO DA FALTA DE OFERTA NA ZONA *CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT)*. CONTUDO, OS INCENTIVOS CONTINUAM SUJEITOS A UMA PRESSÃO DE SUBIDA EM PRATICAMENTE TODAS AS CIDADES EUROPEIAS.

APESAR DESTA ESTABILIDADE, AS CIDADES DE FRANKFURT (COM UMA VARIAÇÃO DE +4,4%), HAMBURGO (+3,2%) E PARIS (+2,3%) OBSERVARAM ALGUMAS SUBIDAS.

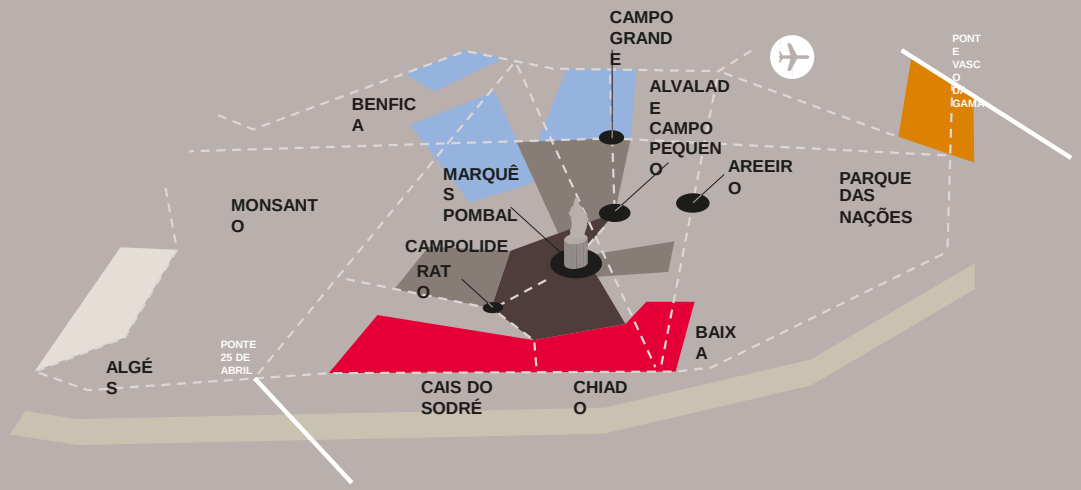
EM REGISTO DE DESCIDA ESTÃO AS CIDADES DE BARCELONA (-1,8%), DUBLIN (-2,2%) E VARSÓVIA (-4,2%).

A CIDADE DE LONDRES MANTÉM-SE COM A RENDA *PRIME* MAIS ALTA NO MERCADO DE ESCRITÓRIOS DA EUROPA, MARCANDO O MESMO VALOR DO ANO TRANSATO (111,7€/M²/MÊS); SEGUIDO DESTE VALOR, DESTACA-SE A CAPITAL FRANCESA COM UMA RENDA *PRIME* DE 75,0€/M²/MÊS, APÓS TER REGISTADO UMA LIGEIRA SUBIDA DURANTE O ÚLTIMO ANO.

LISBOA

APESAR DO CONTEXTO ATUAL DA CRISE PANDéMICA, E DOS ATRASOS NAS TOMADAS DE DECISãO, A PROCURA NO MERCADO DE ESCRITóRIOS DE LISBOA MOSTROU-SE BASTANTE RESILIENTE DURANTE O ANO. O ANO REGISTOU CERCA DE 105 COLOCAçõES (-40% FACE A 2019), O QUE SE TRADUZIU NUM TOTAL DE áREA ABSORVIDA DE CERCA DE 137.853 M² (-29%).

O PRIMEIRO TRIMESTRE DO ANO COMEçOU COM UM LIGEIRO AVANçO COM UMA VARIAçãO HOMóLOGA DE +5% NO VOLUME DE ABSORçãO (FACE A 2019), NO ENTANTO, à SEMELHANçA DE OUTRAS CIDADES EUROPEIAS, O IMPACTO DA PANDEMIA DEU INíCIO A UMA VARIAçãO HOMóLOGA NEGATIVA DURANTE OS RESTANTES TRIMESTRES.



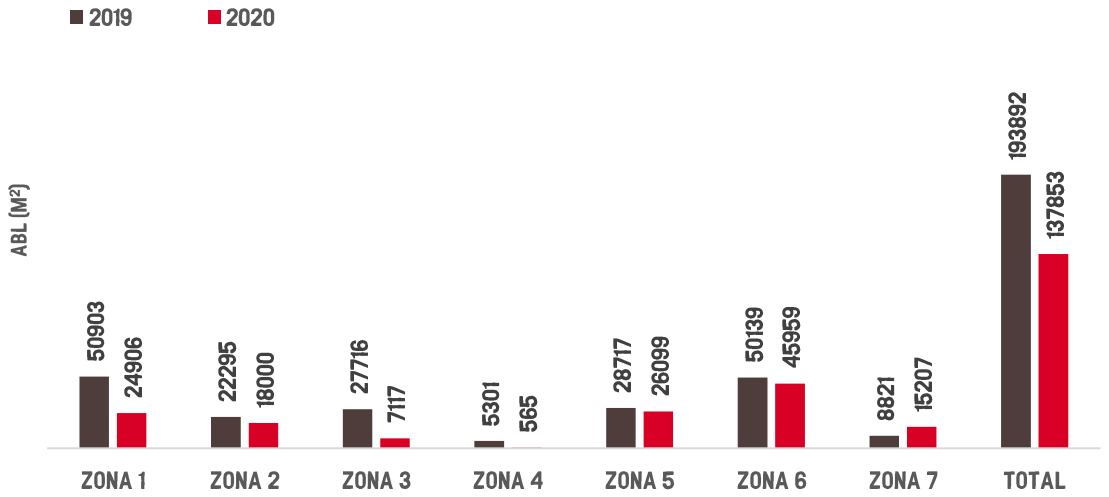
PRIME CBD Z1 | CBD Z2 | ZONAS EMERGENTES Z3 | ZONA HISTóRICA Z4 | PARQUE DAS NAçõES Z5 | CORREDOR OESTE Z6 | OUTROS Z7

O *TAKE-UP* DA ZONA 6 (CORREDOR OESTE) CONTRIBUIU COM A MAIOR FATIA DO VOLUME ANUAL, REPRESENTANDO CERCA DE 33%, SEGUIDA DA ZONA 1 *(PRIME CBD)* E DA ZONA 5 (PARQUE DAS NAçõES), CADA UMA COM UM PESO DE 18% E 19%, RESPETIVAMENTE.

A MAIORIA DAS ZONAS APRESENTOU VARIAçõES ANUAIS NEGATIVAS, SENDO QUE AS ZONAS 5 E 6 REGISTARAM APENAS UMA VARIAçãO NA ORDEM DOS 8-9%.

A ZONA 7 (RELATIVA àS RESTANTES ZONAS NãO DELIMITADAS) FOI A EXCEçãO, AUMENTANDO CERCA DE 72% EM COMPARAçãO COM 2019.

TAKE-UP POR ZONA DE LISBOA



FONTE: WORX / LPI

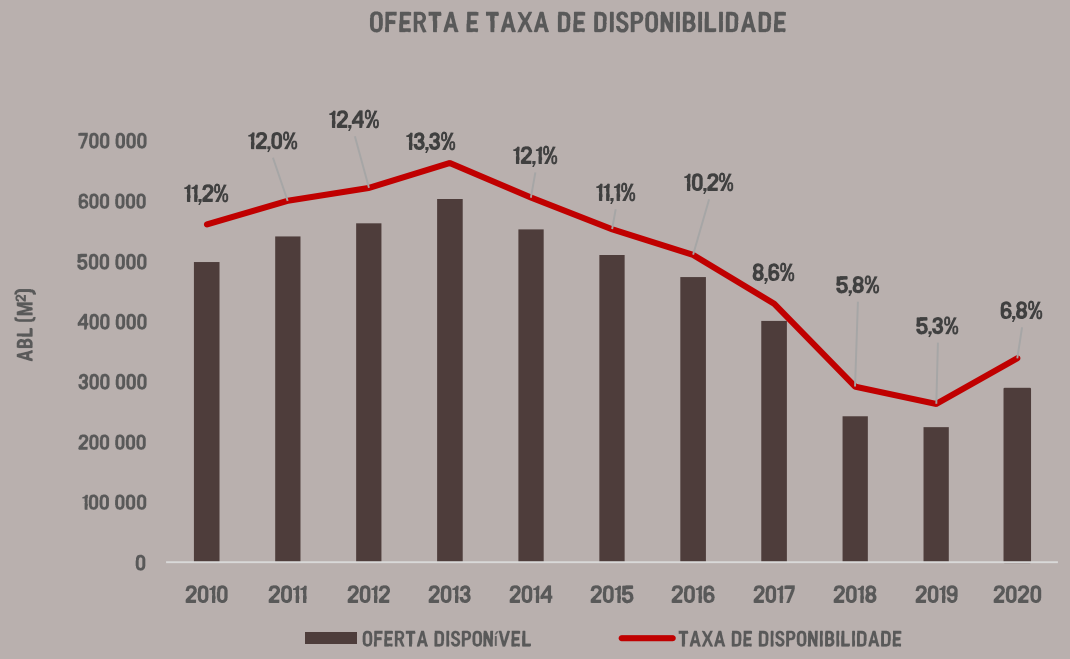
LISBOA

VACANCY RATE

A TAXA DE DISPONIBILIDADE EM 2020 AUMENTOU CERCA DE +150PB FACE A 2019, UMA SUBIDA ESPERADA DADA A ENTRADA DE NOVOS EDIFÍCIOS NO MERCADO E A DESOCUPAÇÃO DE ESPAÇOS USADOS. CONTUDO, DE SALIENTAR QUE O ANO ALVO DE COMPARAÇÃO SE DESTACA COM A TAXA DE DISPONIBILIDADE MÍNIMA (HISTÓRICA) DE APROXIMADAMENTE 5,3%.

ATENDENDO AOS PROJETOS EM *PIPELINE*, E AO CONTINUO ATRASO NA TOMADA DE DECISÕES, É POSSÍVEL QUE SE ASSISTA A UMA NOVA SUBIDA NA TAXA DE DISPONIBILIDADE, APESAR DE AINDA SE VERIFICAR UMA ESCASSEZ NA OFERTA DE QUALIDADE.

ESTE ANO FORAM CONCLUÍDOS CERCA DE 26.000 M² NO MERCADO, ENTRE OS QUAIS SE DESTACAM OS PROJETOS DEFENSORES DE CHAVES 4, QUINTA DA ALAGOA E2 E E3, CASTILHO 77, CASTILHO 50 E MALHOA 11.



FONTE: WORX / LPI

PIPELINE

O *PIPELINE* PARA 2021/23 PROJETA CERCA DE 320.000 M², SENDO QUE APROXIMADAMENTE 35% DESTA ÁREA JÁ SE ENCONTRA EM FASE DE CONSTRUÇÃO. NO ENTANTO, NOTE-SE QUE OS PROJETOS QUE AINDA NÃO INICIARAM OBRAS PODERÃO VIR A SER ADIADOS PROCURANDO A ESTABILIDADE NO MERCADO COM MENOR IMPACTE DO COVID-19. OS NOVOS PROJETOS TÊM SE AJUSTADO POR FORMA DAR RESPOSTA ÀS NOVAS TENDÊNCIAS, NOMEADAMENTE, DO TELETRABALHO; DA CRIAÇÃO DE MAIS ESPAÇOS DE LAZER/CONVÍVIO PARA OS COLABORADORES; DO USO DE NOVAS TECNOLOGIAS (*TOUCHLESS*, POR EXEMPLO) E DO DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS ECOLOGICAMENTE SUSTENTÁVEIS.

EDIFÍCIO	ZONA	ÁREA (M²)	ANO PREVISTO
MONUMENTAL	1	16 900	2021
AGEAS	5	17 400	2021
EDIFÍCIO PHC	6	3 700	2021
EXEO – LUMNIA	5	30 000	2021
EDIFÍCIO MINICLIP	6	3 700	2021
CONFIDENCIAL	1	1 800	2021
RUA CIDADE GOA 22/24	7	3 200	2021
QUINTA DA ALAGOA E4*	6	2 850	2021
WORLD TRADE CENTER	6	25 126	2021/22
HUB CRIATIVO DO BEATO	7	11 000	2021/22
EDP 2	4	11 400	2022
TRIUNFO OFFICES CENTER	6	7 684	2022
EXEO – ECHO*	5	21 000	2022
EXEO – AURA*	5	17 000	2022
DOM LUIS I, 5*	4	5 600	2022
K TOWER	5	15 000	2022/23
NOVA ALCÂNTARA	4	34 000	2022
COLOMBO – TORRE 3	3	34 000	2023
CAMPO NOVO (METROPOLIS)*	3	38 000	2023
WELLBE*	5	28 000	2023
		323 360	
REPÚBLICA, PAÇO DO SALDANHA*	2	6 100	–
5 DISTRICT*	6	31 950	–
MULTIUSOS*	7	33 500	–
ENTRECAMPOS*	3	92 000	2024/25
PORTUGÁLIA*	4	10 000	–
AMOREIRAS*	1	50 000	–
		546 910	

FONTE: WORX / LPI

*EDIFÍCIOS QUE AINDA NÃO INICIARAM CONSTRUÇÃO

LISBOA

OS VALORES DAS RENDAS *PRIME* NO MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE LISBOA TÊM SE MANTIDO RELATIVAMENTE ESTÁVEIS DURANTE O ÚLTIMO ANO, SENDO QUE O VALOR MAIS ALTO NO MERCADO VOLTA A SITUAR-SE NOS 25€/M²/MÊS. A ZONA 4 (ZONA HISTÓRICA) FOI A ÚNICA ZONA DO MERCADO DE LISBOA QUE REGISTOU UM LIGEIRO DECRÉSCIMO DE 1€/M²/MÊS, TENDO EM CONTA QUE ESTA ZONA REGISTOU APENAS DUAS COLOCAÇÕES DURANTE O ANO E UM TOTAL DE ÁREA ABSORVIDA DE 565 M².

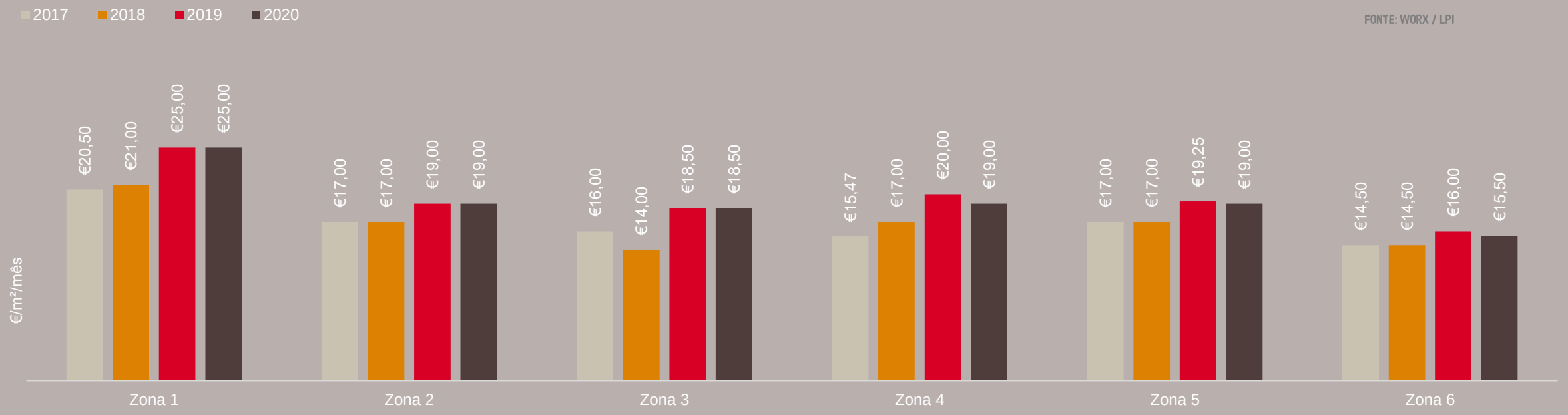
ALIADA À INCERTEZA QUANTO AO CONTROLO DA PANDEMIA, CONTINUAR-SE-ÃO A ASSISTIR A ALGUNS INCENTIVOS NO MERCADO, TAIS COMO, PERÍODOS DE CARÊNCIA, CONTRATOS DE MENOR DURAÇÃO E CONTRIBUIÇÕES DE *FIT-OUT*, POR EXEMPLO. RELATIVAMENTE AO PRODUTO SECUNDÁRIO, É EXPECTÁVEL QUE SE ASSISTA A UM LIGEIRO AJUSTE NAS RENDAS AO LONGO DOS PRÓXIMOS MESES CASO A SITUAÇÃO PANDÉMICA PREVALEÇA.

Nº DE COLOCAÇÔES POR ZONA

	'19	'20
ZONA 1	42	21
ZONA 2	35	16
ZONA 3	18	9
ZONA 4	5	2
ZONA 5	14	16
ZONA 6	57	34
ZONA 7	4	7
TOTAL	175	105

FONTE: WORX / LPI

PRIME RENTS - LISBOA



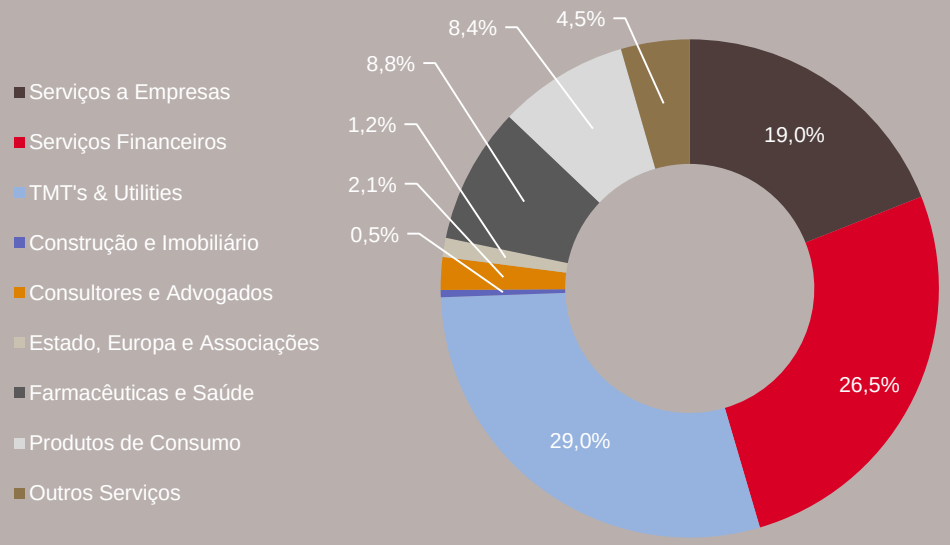
FONTE: WORX / LPI

LISBOA

AS EMPRESAS RELACIONADAS COM OS SETORES DAS *TMT'S & UTILITIES* E SERVIÇOS FINANCEIROS REPRESENTARAM CERCA DE 29,0% E 26,5% (RESPETIVAMENTE) DO VOLUME TOTAL ABSORVIDO NO ÚLTIMO ANO. PARA ALÉM DESTE PESO SIGNIFICATIVO NO *TAKE UP*, AMBOS OS SETORES REGISTARAM SUBIDAS FACE AO ANO TRANSATO. ENTRE AS VARIAÇÕES ANUAIS REGISTADAS INCLUI-SE AINDA O SETOR FARMACÊUTICO E SAÚDE, ALVO DE DESTAQUE DADA A VARIAÇÃO ANUAL DE +137% COMPARATIVAMENTE A 2019.

A LISTA DAS 10 MAIORES COLOCAÇÕES DO ANO REFLETE ESSENCIALMENTE O RESULTADO DE NEGOCIAÇÕES REALIZADAS DURANTE O PERÍODO PRÉ-PANDEMIA, SENDO QUE, PARA ALÉM DESTES NEGÓCIOS, FORAM REGISTADAS OUTRAS 16 COLOCAÇÕES COM ÁREAS SUPERIORES A 1.000 M², UMA LIGEIRA DIMINUIÇÃO (DE 16 NEGÓCIOS) EM RELAÇÃO AO ANO ANTERIOR. ENTRE AS PRINCIPAIS COLOCAÇÕES DESTACAM-SE O EDIFÍCIO MONUMENTAL (RECENTEMENTE RENOVADO), OS EDIFÍCIOS DA NATURA TOWERS E O CONSIGLIERI PEDROSO 69 (AMBAS O RESULTADO DE OPERAÇÕES DE VENDA).

TAKE-UP POR SECTOR



FONTE: WORX / LPI

TOP 10 COLOCAÇÕES

Edifício	Inquilino	Zona	ABL (m^2)	Sector de atividade
MONUMENTAL	BPI	1	16441	SERVIÇOS FINANCEIROS
NATURA TOWER NORTE E SUL	COFIDIS	7	10406	SERVIÇOS FINANCEIROS
CONSIGLIERI PEDROSO, 69	CONFIDENCIAL	6	6600	CONFIDENCIAL
MEDITERRâNEO, 1	WEBHELP	5	6206	TMT'S & UTILITIES
NOVO BANCO – ORIENTE 343	RANDSTAD	5	6164	SERVIÇOS A EMPRESAS
AUCHAN	AUCHAN	6	6000	PRODUTOS DE CONSUMO
PROLETARIADO, 1	INFOSISTEMA	6	5279	TMT'S & UTILITIES
Q46 – INFANTE DOM HENRIQUE	CONFIDENCIAL	6	5147	CONFIDENCIAL
DEFENSORES DE CHAVES, 4	IDEAIHUB	2	4576	SERVIÇOS A EMPRESAS
Q51 – DOM SEBASTIãO	CONFIDENCIAL	6	4146	CONFIDENCIAL

FONTE: WORX / LPI

PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO NO SETOR DE ESCRITÓRIOS – 2020

Ativos	Localização	Comprador	Valor aprox. (€)
LAGOAS PARK	LISBOA	*HENDERSON PARK CAPITAL PARTNERS*	421 000 000
PORTEFÓLIO PREOF	LISBOA E PORTO	*CERBERUS*	150–170 M
PORTEFÓLIO BEATLES	LISBOA E PORTO	*AM ALPHA*	80 000 000
NATURA TOWERS (TORRE NORTE E SUL)	LISBOA	*COFIDIS*	46 000 000
EDIFÍCIO CASTILHO 50	LISBOA	*ZURICH INSURANCE GROUP*	41 000 000

FONTE: WORX

O INVESTIMENTO NO SETOR DE ESCRITÓRIOS ACUMULOU UM VOLUME NA ORDEM DOS €989M (+9%, APROXIMADAMENTE, FACE A 2019), SENDO QUE A MAIORIA DESTE CAPITAL (96%) FOI APLICADO NA CIDADE DE LISBOA.

ENTRE AS TRÊS MAIORES OPERAÇÕES DE INVESTIMENTO NESTE SETOR DESTACAM-SE A AQUISIÇÃO DO LAGOAS *PARK* (INSERIDO NO CORREDOR OESTE) POR PARTE DA *HENDERSON PARK CAPITAL PARTNERS*, COMPOSTO POR 15 EDIFÍCIOS E COM UMA ÁREA TOTAL DE CERCA DE 85.000 M²; SEGUIDA DESTA OPERAÇÃO, ENCONTRA-SE O PORTEFÓLIO PREOF (QUE INCLUI TRÊS ATIVOS EM LISBOA E OUTRO EM VILA NOVA DE GAIA, COM UMA ÁREA TOTAL NA ORDEM DOS 52.000 M²) ADQUIRIDO PELA *CERBERUS* À *FINSOLUTIA*; E, AINDA EM DESTAQUE, O PORTEFÓLIO BEATLES COM UMA ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 24.000 M², INTEGRANDO OS EDIFÍCIOS JOSÉ MALHOA 25, O JOSÉ MALHOA 12, O PICOAS PLAZA E O ARRÁBIDA OFFICE.

OS INVESTIDORES COM ORIGEM NO REINO UNIDO REPRESENTARAM A MAIOR EXPRESSÃO NO VOLUME DE INVESTIMENTO EM 2020 (NO SETOR DE ESCRITÓRIOS), COM UM PESO APROXIMADO DE 46%, SEGUIDO DOS EUA COM OUTROS DE 18%. AS RESTANTES ORIGENS REGISTARAM VOLUMES INFERIORES A 10%, OU SEJA, COM MONTANTES INFERIORES A 100M€.

ORIGEM DOS INVESTIDORES

	Peso (%)
REINO UNIDO	45,9
EUA	17,7
SUÍÇA	9,2
ALEMANHA	8,1
PORTUGAL	7,4
FRANÇA	4,8
OUTRA	3,9
BÉLGICA	3,0

FONTE: WORX

2021
RETALHO

EM PORTUGAL, O SETOR DE RETALHO REPRESENTOU A MAIOR FATIA DO VOLUME DE INVESTIMENTO EM IMOBILIáRIO COMERCIAL, CONTRIBUINDO COM CERCA DE 37%.

OS ATIVOS RELACIONADOS COM O SEGMENTO DO RETALHO ALIMENTAR TêM DESPERTADO O INTERESSE DOS INVESTIDORES, DADA A SUA PROVA DE RESILIêNCIA NO úLTIMO ANO E MENOR RISCO DE EXPOSIçãO à PANDEMIA.

AS *PRIME YIELDS* NO MERCADO IMOBILIáRIO DE RETALHO NA EUROPA CONTINUAM A REFLETIR UMA PRESSãO ASCENDENTE, DERIVADO DA CRISE PANDéMICA. ENTRE OS IMPACTOS NO SETOR DESTACAM-SE AS QUEBRAS NA PROCURA E DISRUPçõES AO LONGO DAS CADEIAS DE DISTRIBUIçãO.

DUBLIN E PRAGA REGISTARAM AS MAIORES VARIAçõES ANUAIS, COM SUBIDAS ENTRE 115P.B. E 100P.B, SENDO QUE A *PRIME YIELD* MAIS ALTA DAS PRAçAS EM ANáLISE CONTINUA ASSOCIADA à CIDADE DE VARSóVIA (COM 4,50%).

AS *PRIME YIELDS* NAS CIDADES DE BERLIM, FRANKFURT, HAMBURGO, MUNIQUE E VIENA MARCARAM VALORES EM LINHA COM O ANO ANTERIOR.

A CIDADE ALEMã DE MUNIQUE CONTINUA A DESTACAR-SE COM A *PRIME YIELD* MAIS BAIXA DO MERCADO EUROPEU, COM O VALOR DE 2,80%.

PRIME YIELD DE RETALHO - EUROPA

	2019	2020
AMESTERDãO	3,25%	3,75%
BARCELONA	3,25%	3,75%
BERLIM	2,80%	2,80%
BRUXELAS	3,00%	4,15%
DUBLIN	3,25%	4,25%
FRANKFURT	3,10%	3,10%
HAMBURGO	3,00%	3,00%
LISBOA	4,00%	4,25%
LONDRES	2,85%	3,50%
MADRID	3,25%	3,75%
MILãO	3,10%	3,40%
MUNIQUE	2,80%	2,80%
PARIS	2,50%	3,15%
PRAGA	3,25%	4,25%
ROMA	3,35%	3,70%
VARSóVIA	4,25%	4,50%
VIENA	3,25%	3,25%

FONTE: BNP PARIBAS / WORX

RENDA *PRIME* RETALHO - EUROPA

(€/M²/MêS)

	2019	2020
AMESTERDãO	225	180
BARCELONA	300	300
BERLIM	300	260
BRUXELAS	–	–
DUBLIN	321	279
FRANKFURT	300	280
HAMBURGO	270	250
LISBOA	140	135
LONDRES	2 319	1 986
MADRID	300	300
MILãO	667	667
MUNIQUE	370	320
PARIS	1 833	1 833
PRAGA	235	210
ROMA	500	500
VARSóVIA	105	NA
VIENA	405	405

FONTE: BNP PARIBAS / WORX

AS RENDAS *PRIME*, POR OUTRO LADO, REGISTARAM DESCIDAS GENERALIZADAS, COM DESTAQUE PARA LONDRES, QUE APRESENTOU A MAIOR DIMINUIçãO (DE 333€/M²/MêS) FACE AO ANO ANTERIOR. APóS ESTA CONTRAçãO, A CAPITAL BRITâNICA APROXIMA-SE ASSIM DA RENDA *PRIME* DE PARIS (1.833 €/M²/MêS), APESAR DE AINDA LIDERAR A LISTA DOS PAíSES EM DESTAQUE, COM O VALOR MAIS ALTO DO MERCADO EUROPEU.

AS CIDADES DE BARCELONA, MADRID, MILãO, ROMA, VARSóVIA E VIENA MANTIVERAM AS SUAS RENDAS CONSTANTES DURANTE O úLTIMO ANO, REVELANDO-SE RESILIENTES FACE AO CONTEXTO PANDéMICO.

ENTRE AS MENORES VARIAçõES DESTACAM-SE OS MERCADOS DE LISBOA (-3,6%), FRANKFURT (-7,6%) E HAMBURGO (-7,4%).

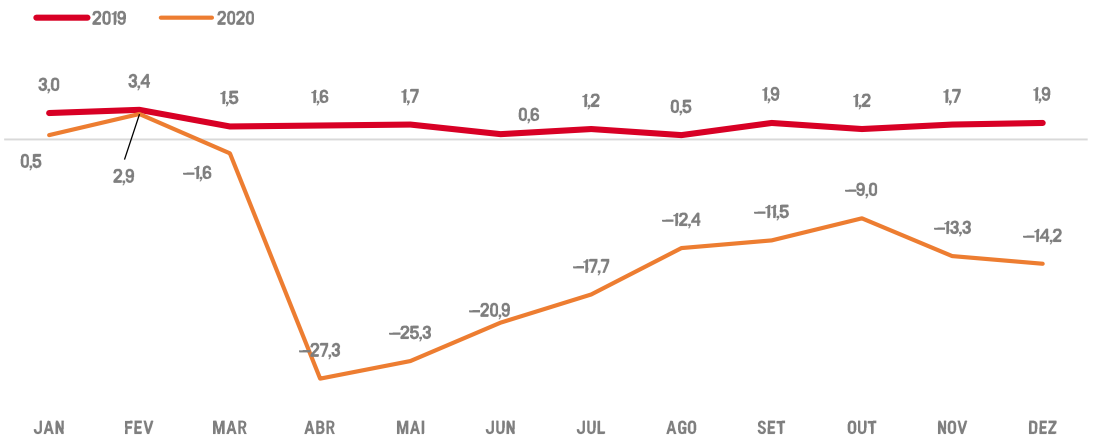
RETALHO - PORTUGAL

O INDICADOR DE CONFIANÇA NO COMÉRCIO A RETALHO CONTINUA EM TERRENO NEGATIVO APÓS TER REGISTADO A MAIOR QUEBRA HISTÓRICA NO MÊS DE ABRIL (DE CERCA DE 29 PONTOS), DADAS AS LIMITAÇÕES À MOBILIDADE E MEDIDAS DE CONFINAMENTO EM VIGOR. A PARTIR DESTE MÊS, O INDICADOR DE CONFIANÇA NO COMÉRCIO A RETALHO TEM VINDO A DAR INDÍCIOS DE RECUPERAÇÃO, PORÉM, NO FINAL DE 2020, O INDICADOR VOLTOU A MARCAR UMA VARIAÇÃO HOMÓLOGA MENSAL NEGATIVA (DE 12,3 PONTOS) FACE AO ANO ANTERIOR.

PARA ALÉM DAS QUEBRAS NA CONFIANÇA DO CONSUMIDOR, AS RESTRIÇÕES À MOBILIDADE CRIARAM ALGUMAS BARREIRAS PARA AS TROCAS COMERCIAIS ORIGINANDO UMA DIMINUIÇÃO NO VOLUME DE NEGÓCIOS NO COMÉRCIO A RETALHO. SEGUIDO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CONFINAMENTO, A EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE NEGÓCIOS NO COMÉRCIO A RETALHO NÃO ALIMENTAR REVELOU VARIAÇÕES HOMÓLOGAS NEGATIVAS ATÉ AO FINAL DO ANO, ENQUANTO QUE OS PRODUTOS ALIMENTARES MARCARAM UMA VARIAÇÃO POSITIVA NA SEGUNDA METADE DO ANO. NOS PRODUTOS ALIMENTARES, A TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA FECHOU O ANO COM UM CRESCIMENTO NA ORDEM DOS 1,7% (COMPARATIVAMENTE AO PERÍODO HOMÓLOGO DE 2019).

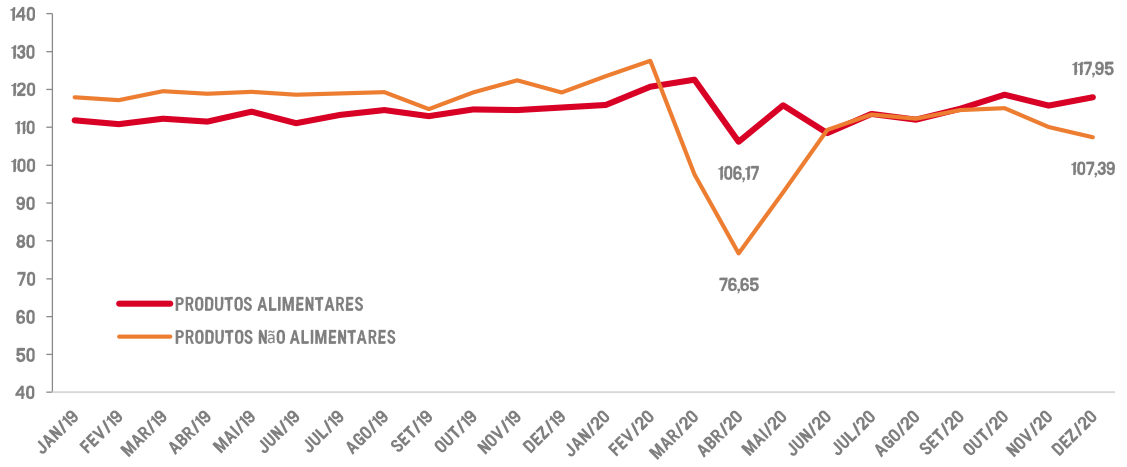
TENDO EM CONTA AS QUEBRAS NOS VOLUMES DO COMÉRCIO A RETALHO E QUEBRAS NOS FLUXOS DE CAIXA, AS EMPRESAS TÊM PROCURADO VÁRIAS ALTERNATIVAS POR FORMA A TENTAR MANTER OS CONSUMIDORES E VOLUMES DE VENDAS ESTÁVEIS. ENTRE ESTAS ALTERNATIVAS, OBSERVOU-SE, POR EXEMPLO, UMA MAIOR PRESENÇA NA VERTENTE *ONLINE*; O RECURSO A ESPLANADAS, POR FORMA A AUMENTAR A ROTATIVIDADE E ABSORÇÃO DE CLIENTES, DANDO CONFIANÇA AOS MESMOS; ALGUMAS UNIDADES A RESTRINGIREM O NEGÓCIO AOS SERVIÇOS DE *DRIVE THRU*; E AUMENTO DOS SERVIÇOS DE ENTREGAS AO DOMICILIO.

INDICADOR DE CONFIANÇA NO COMÉRCIO A RETALHO



FONTE: WORX / INE

ÍNDICE DO VOLUME DE NEGÓCIOS NO COMÉRCIO A RETALHO



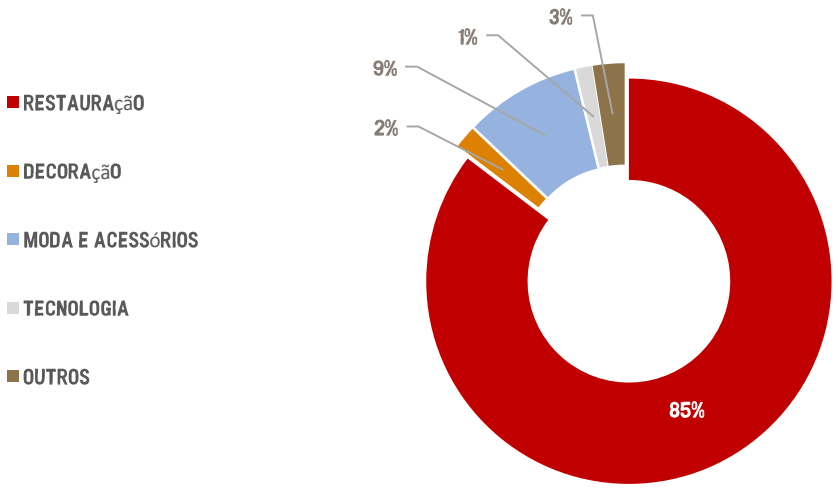
FONTE: WORX / INE

NOVAS ABERTURAS EM PORTUGAL

A PANDEMIA APRESENTOU VÁRIOS DESAFIOS PARA O SETOR DO RETALHO, NA MEDIDA EM QUE, TANTO AS RESTRIÇÕES À MOBILIDADE E LIMITAÇÕES AO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO COMO OS RECEIOS SANITÁRIOS, O SETOR VIU-SE OBRIGADO A REINVENTAR-SE, E A PROCURAR OUTRAS VIAS POR FORMA A RECUPERAR OS NÍVEIS DE VOLUME DE NEGÓCIO E FIDELIZAR OS CLIENTES. NESTE SENTIDO, OS COMERCIANTES TÊM ACELERADO A TRANSFORMAÇÃO DIGITAL E ADOTADO SOBRETUDO UMA MAIOR EXPOSIÇÃO AO COMÉRCIO *ONLINE*, COM SOLUÇÕES *OMNICHANNEL* E UMA GESTÃO MAIS CENTRALIZADA E PERSONALIZADA PARA O CLIENTE. ESTA ADAPTAÇÃO ORIGINOU UM MAIOR EQUILÍBRIO ENTRE OS CANAIS DE VENDA FÍSICOS E *ONLINE*, TENDO EM CONTA QUE AS LOJAS CONTINUAM LIMITADAS PELO PERÍODO DE CONFINAMENTO. A COMPONENTE DO COMÉRCIO ELETRÓNICO CONTINUA A APRESENTAR UMA MARGEM SIGNIFICATIVA DE CRESCIMENTO, FACE AOS RESTANTES PAÍSES DA EUROPA, APESAR DE SE TER VERIFICADO AUMENTO DA TAXA DE PENETRAÇÃO NO ÚLTIMO ANO.

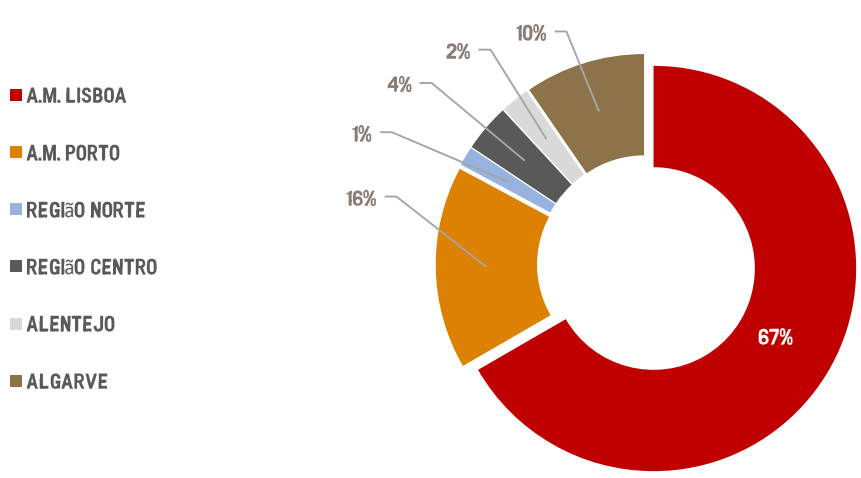
ATENDENDO ÀS RESTRIÇÕES PROVOCADAS PELA PANDEMIA, E AO RECUO DA ATIVIDADE TURÍSTICA, VERIFICARAM-SE VÁRIOS ATRASOS E UM DECRÉSCIMO NO NÚMERO DE ABERTURAS EM PORTUGAL, FACE A 2019. ESTIMA-SE QUE TENHAM SIDO INAUGURADAS CERCA DE 400 NOVAS ABERTURAS EM 2020, SENDO QUE A MAIORIA SE CONCENTROU, UMA VEZ MAIS, NO COMÉRCIO DE RUA (90%), COM A RESTAURAÇÃO E O SEGMENTO ALIMENTAR A CONTRIBUÍREM COM A MAIOR EXPRESSÃO (85%). A ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA (A. M. LISBOA) CONTINUA A REGISTAR O MAIOR NÚMERO DE INAUGURAÇÕES, À SEMELHANÇA DOS ANOS ANTERIORES, CORRESPONDENDO A CERCA DE 67%, SEGUIDA DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (A. M. PORTO) COM A SEGUNDA MAIOR FATIA (16%). ENTRE AS ABERTURAS NO SEGMENTO DA RESTAURAÇÃO, DE DESTACAR O AUMENTO DE ESPAÇOS DESTINADOS A RESTAURANTES VIRTUAIS ("*DARK KITCHENS*") E REABERTURAS APENAS COM O SERVIÇO DE *TAKE-AWAY* E DE ENTREGAS, SURGINDO COMO ALTERNATIVA PARA ESTIMULAR O VOLUME DE VENDAS ENQUANTO DECORRE O PROCESSO DE VACINAÇÃO.

ABERTURAS POR SEGMENTO



FONTE: WORX

ABERTURAS POR REGIÃO

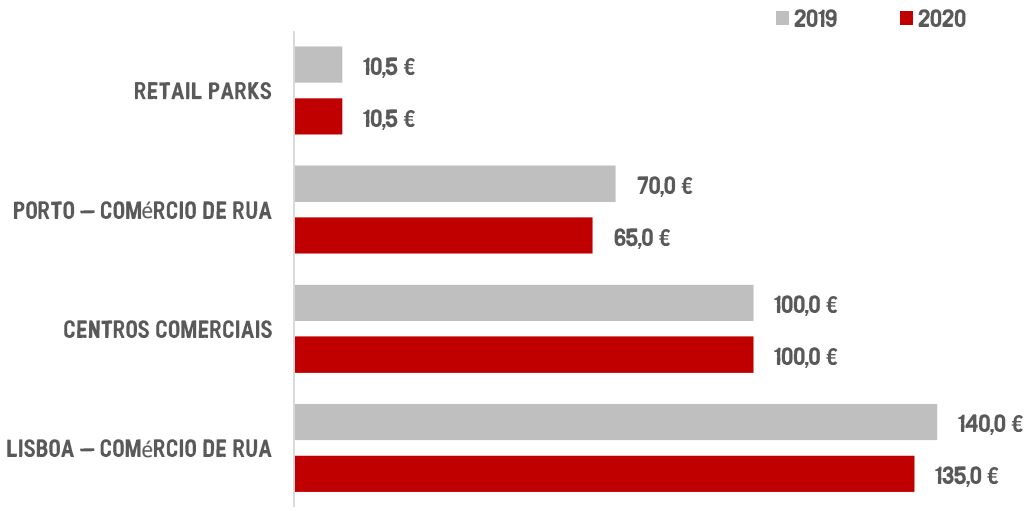


FONTE: WORX

AS RENDAS *PRIME* EM PORTUGAL REGISTARAM ALGUMAS DESCIDAS, NOMEADAMENTE NO SEGMENTO DE COMÉRCIO DE RUA DE LISBOA E DO PORTO, APESAR DE UMA LIGEIRA SUBIDA NO INÍCIO DO ANO. A RENDA *PRIME* MAIS ALTA MANTÉM-SE ASSOCIADA AO COMÉRCIO DE RUA NA CAPITAL PORTUGUESA COM O VALOR DE 135€/M²/MÊS. EM PROL DESTE AUMENTO ESTÁ O CRESCIMENTO DO TURISMO NOS ÚLTIMOS ANOS, A RECUPERAÇÃO ECONÓMICA, A ATRATIVIDADE QUE A CAPITAL OFERECE FACE A OUTRAS CIDADES EUROPEIAS E A REDUZIDA OFERTA NO MERCADO *PRIME*. EM 2021 ESTIMA-SE QUE A RENDA *PRIME* NO COMÉRCIO DE RUA SEJA ALVO DE UM LIGEIRO AJUSTE, TENDO EM CONTA O AUMENTO DE INCENTIVOS.

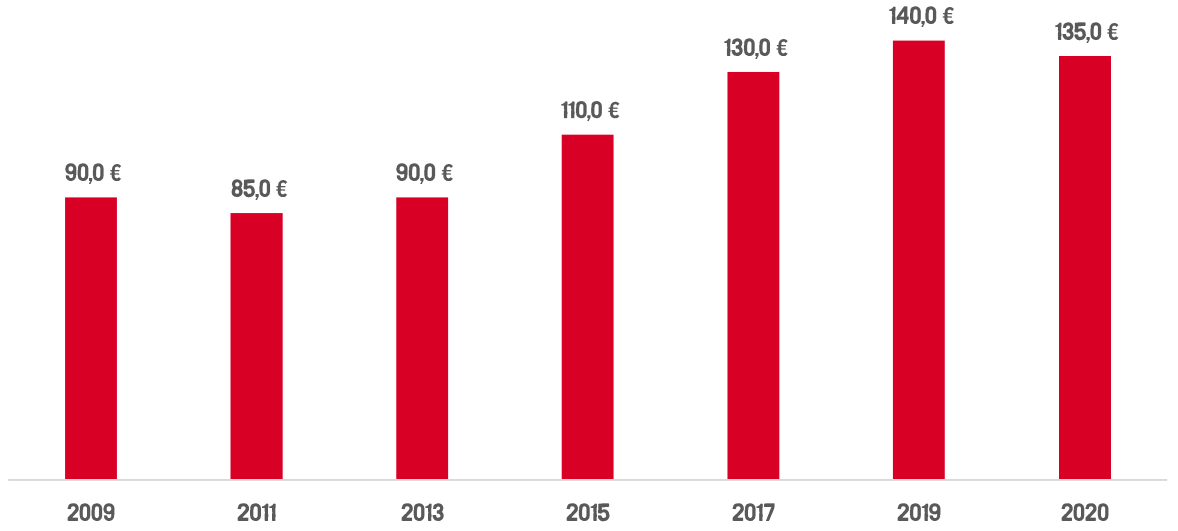
OS CENTROS COMERCIAIS E *RETAIL PARKS* TÊM REGISTADO RENDAS *PRIME* EM LINHA COM O ANO ANTERIOR, NA ORDEM DOS 100€/M²/MÊS E 10,5€/M²/MÊS, RESPETIVAMENTE. OS PROPRIETÁRIOS DOS *SHOPPINGS* TÊM SE DEBATIDO COM O NOVO REGIME QUE ISENTA OS LOJISTAS DO PAGAMENTO DA COMPONENTE FIXA DA RENDA, ENQUANTO OS LOJISTAS CONTINUAM A RESSENTIR A DIMINUIÇÃO DO TRÁFEGO DERIVADO DAS LIMITAÇÕES AO HORÁRIO E AO NÚMERO DE CONSUMIDORES NO ESTABELECIMENTO. POR OUTRO LADO, OS *RETAIL PARKS* TÊM DEMONSTRADO ALGUMA RESILIÊNCIA DURANTE A PANDEMIA, NA MEDIDA EM QUE BENEFICIAM DE ESPAÇOS EXTERIORES, COM PARQUES DE ESTACIONAMENTO AMPLOS E COM ACESSOS DIRETOS ÀS LOJAS. DESTA FORMA, ESTIMA-SE QUE A RECUPERAÇÃO DOS MESMOS SEJA MAIS RÁPIDA QUE O FORMATO DE CENTRO COMERCIAL.

RENDAS *PRIME*



FONTE: WORX

RENDAS *PRIME* LISBOA



FONTE: WORX

PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO NO SETOR DO RETALHO – 2020

Ativos	Localização	Comprador	Valor aprox. (€)
SIERRA PRIME – JOINT-VENTURE	VÁRIAS	ALLIANZ E ELO	800 000 000
FÓRUM VISEU	VISEU	SQUAREASSETMANAGEMENT	40 000 000
LIBERDADE 203	LISBOA	TANDER INVERSIONES	34 600 000
PORTEFÓLIO SPHERE II – 4 CONTINENTES	VÁRIAS	ORES PORTUGAL	34 000 000
CONTINENTE E CONFORAMA – LISBOA RETAIL PARK	LISBOA	SAVILLS IM	23 000 000

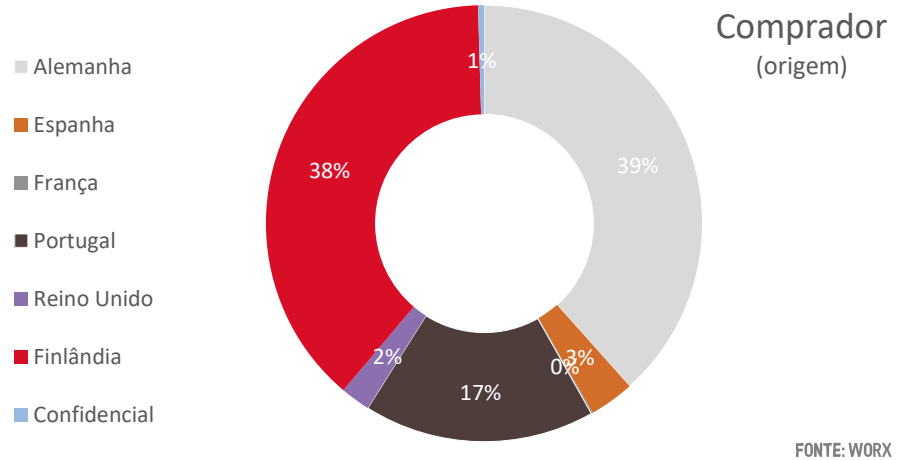
FONTE: WORX

O INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO DE RETALHO RESULTOU EM CERCA DE €1.042M, O EQUIVALENTE A 37% DO VOLUME TOTAL INVESTIDO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL EM PORTUGAL DURANTE 2020, MARCANDO UMA VARIAÇÃO ANUAL DE CERCA DE +3%.

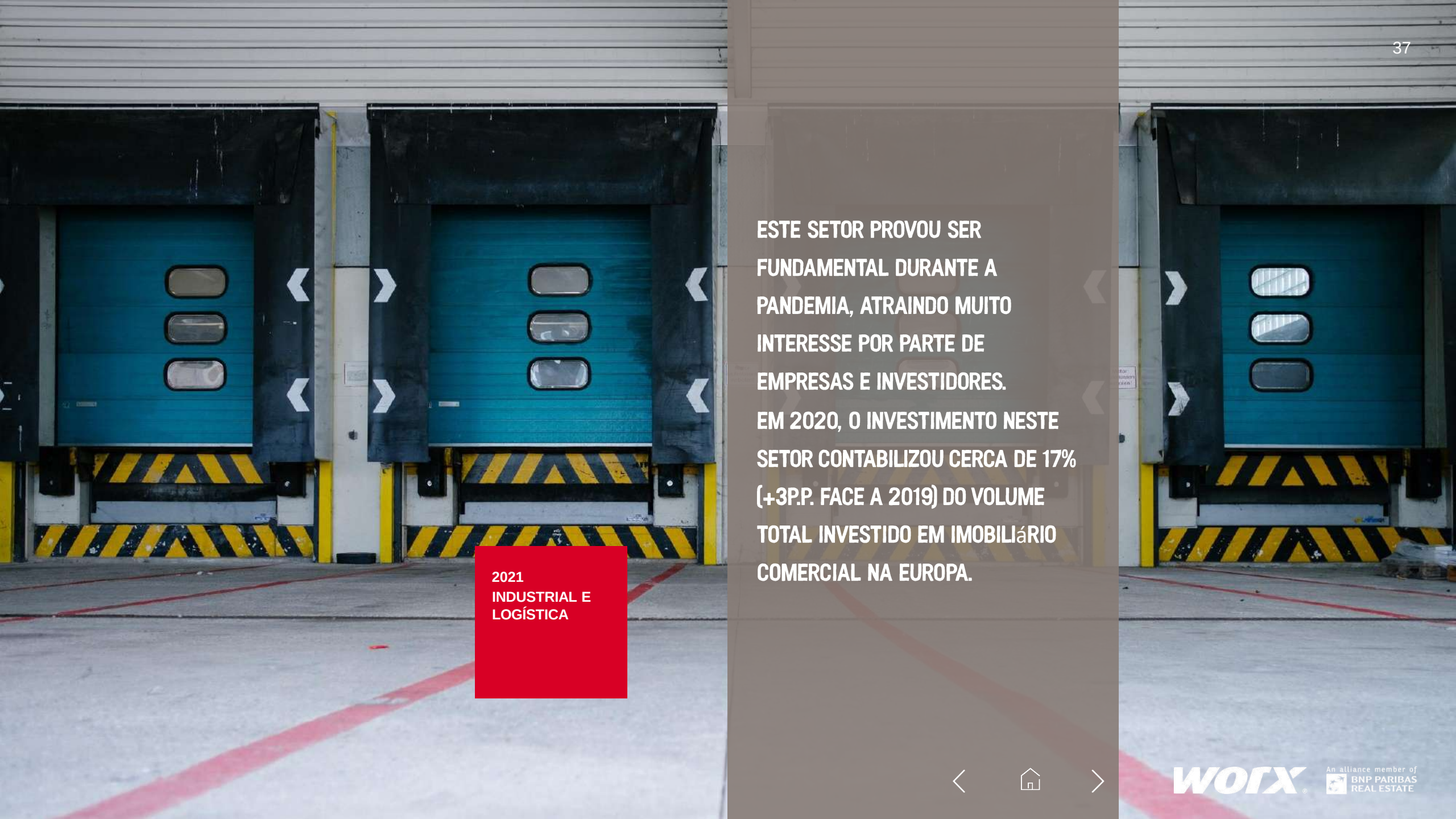
ENTRE OS MAIORES NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO DESTACAM-SE A OPERAÇÃO DA *SIERRA PRIME* (QUE INCLUI O CENTRO COMERCIAL COLOMBO, O VASCO DA GAMA, O *NORTESHOPPING* E O *CASCAISHOPPING*); A VENDA DO FÓRUM VISEU, UM CONJUNTO DE LOJAS NA AV. DA LIBERDADE 203 (REALIZADA EM DUAS TRANSAÇÕES DISTINTAS); A TRANSAÇÃO DE QUATRO CONTINENTES DA SONAE MC (NUMA OPERAÇÃO DE *SALE & LEASE BACK*); E, POR ÚLTIMO NESTA LISTA, DUAS UNIDADES DO LISBOA *RETAIL PARK*, QUE INCLUI UM CONTINENTE E UMA LOJA DA CONFORAMA.

NO QUE DIZ RESPEITO À ORIGEM DOS COMPRADORES ENVOLVIDOS NAS TRANSAÇÕES DE 2020 NO SETOR DE RETALHO, A OPERAÇÃO DE VENDA DA *SONAE SIERRA* DESTACOU SOBRETUDO A ORIGEM ALEMÃ (38%) E FINLANDESA (38%), SENDO QUE O INVESTIMENTO NACIONAL REPRESENTOU A TERCEIRA MAIOR FATIA (COM 17%) DO MONTANTE TOTAL. O RESTANTE VOLUME DE INVESTIMENTO TEVE UMA EXPRESSÃO MUITO RESIDUAL, COM ORIGEM EM ESPANHA (3%), REINO UNIDO (2%), CONFIDENCIAL (0,5%) E FRANÇA (0,1%).

DE SALIENTAR QUE O VOLUME DE INVESTIMENTO NO SETOR DE RETALHO FOI ESSENCIALMENTE ALAVANCADO POR UM CONJUNTO DE CENTROS COMERCIAIS NUM CONTEXTO PRÉ-PANDEMIA. CONTUDO, NA SEGUNDA METADE DO ANO, VERIFICOU-SE UMA PROCURA ACRESCIDA POR ATIVOS RELACIONADOS COM O SEGMENTO DO RETALHO ALIMENTAR DADA A RESILIÊNCIA DESTE TIPO DE CLASSE DE ATIVOS DURANTE O ÚLTIMO ANO.



FONTE: WORX



2021
INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

ESTE SETOR PROVOU SER FUNDAMENTAL DURANTE A PANDEMIA, ATRAINDO MUITO INTERESSE POR PARTE DE EMPRESAS E INVESTIDORES.
EM 2020, O INVESTIMENTO NESTE SETOR CONTABILIZOU CERCA DE 17% (+3P.P. FACE A 2019) DO VOLUME TOTAL INVESTIDO EM IMOBILIáRIO COMERCIAL NA EUROPA.

EUROPA

NO GERAL, O SETOR LOGÍSTICO NA EUROPA DEMONSTROU UMA ENORME RESILIÊNCIA FACE À PANDEMIA, COM INTERESSE ACRESCIDO DEVIDO À EVOLUÇÃO DO E-COMMERCE E COM PERSPETIVAS PARA CONTINUAR A CRESCER SUBSTANCIALMENTE NOS PRÓXIMOS ANOS.

AS *PRIME YIELDS* NOS PRINCIPAIS MERCADOS EUROPEUS REGISTARAM MAIORITARIAMENTE VARIAÇÕES ANUAIS NEGATIVAS, TENDO SE VERIFICADO MAIORES DECRÉSCIMOS (EM TERMOS PERCENTUAIS) NAS CIDADES DE VIENA (-75P.B.), VARSÓVIA (-50P.B.), LONDRES (-50P.B.) E AMESTERDÃO (-40P.B.). AS CIDADES ALEMÃS DE BERLIM, FRANKFURT, HAMBURGO E MUNIQUE VOLTAM A MARCAR AS *PRIME YIELDS* MAIS BAIXAS DO MERCADO LOGÍSTICO EUROPEU (NA ORDEM DOS 3,35%), COM CADA UMA A CONTRAIR CERCA DE 35P.B. FACE A 2019. APENAS LISBOA E PRAGA MANTIVERAM AS SUAS *PRIME YIELDS* ESTÁVEIS, SENDO QUE A CAPITAL PORTUGUESA CONTINUA A DESTACAR-SE COM A *PRIME YIELD* MAIS ALTA (6,25%) DO MERCADO EUROPEU.

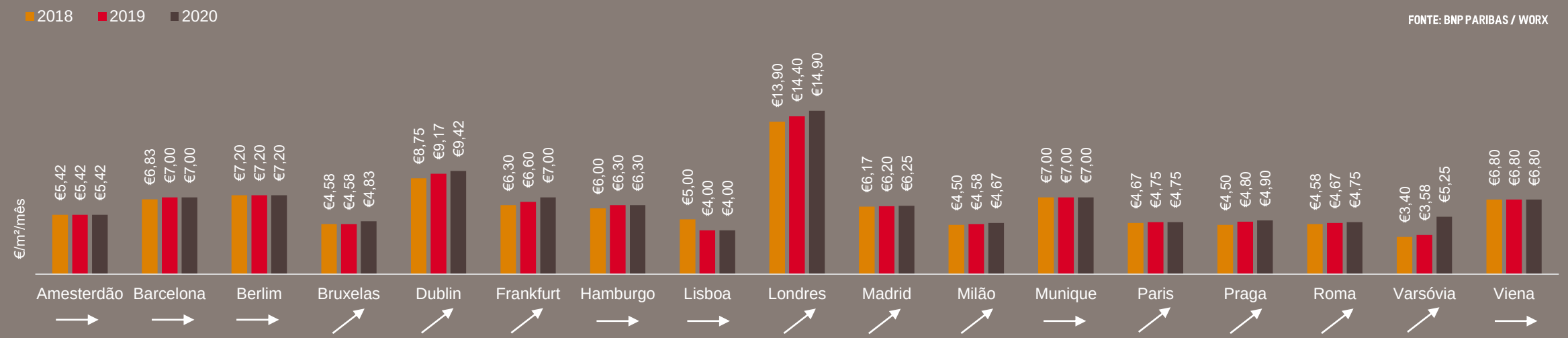
AS RENDAS *PRIME* NA EUROPA REFLETEM A ELEVADA PROCURA POR ESPAÇOS LOGÍSTICOS, REGISTANDO SOBRETUDO VARIAÇÕES ANUAIS POSITIVAS FACE A 2019. ENTRE AS MAIORES SUBIDAS DESTACA-SE SOBRETUDO A CAPITAL POLACA COM UMA VARIAÇÃO ANUAL DE CERCA DE +47%, FIXANDO-SE NOS 5,25€/M²/MÊS.

LONDRES VOLTA A MARCAR A RENDA *PRIME* MAIS ALTA DO MERCADO EUROPEU, COM CERCA DE 14,90€/M²/MÊS (+3,4% COMPARATIVAMENTE AO ANO ANTERIOR).

PRIME YIELDS

	2019	2020	
AMESTERDÃO	5,00%	4,60%	
BARCELONA	4,90%	4,70%	
BERLIM	3,70%	3,35%	
BRUXELAS	5,25%	4,90%	
DUBLIN	5,10%	5,10%	=
FRANKFURT	3,70%	3,35%	
HAMBURGO	3,70%	3,35%	
LISBOA	6,25%	6,25%	=
LONDRES	4,00%	3,50%	
MADRID	4,90%	4,70%	
MILÃO	5,25%	5,00%	
MUNIQUE	3,70%	3,35%	
PARIS	4,00%	3,90%	
PRAGA	5,00%	5,00%	=
ROMA	5,50%	5,25%	
VARSÓVIA	5,25%	4,50%	
VIENA	6,25%	5,75%	

RENDAS *PRIME* – EUROPA



FONTE: BNP PARIBAS / WORX

FONTE: BNP PARIBAS / WORX

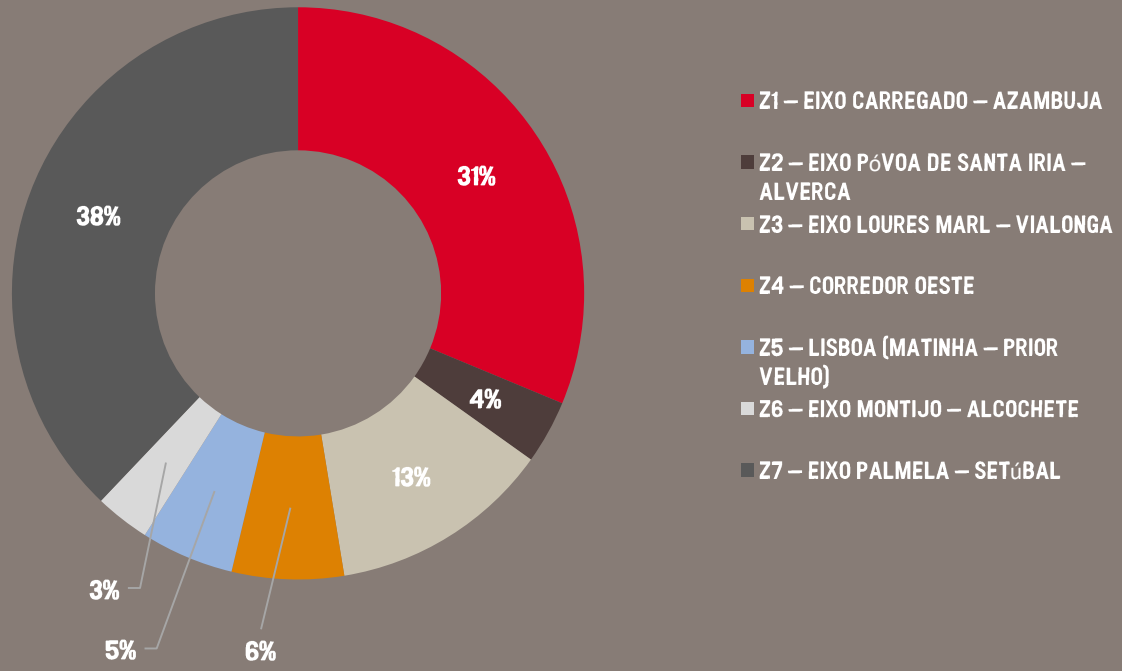
PORTUGAL

O MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO EM PORTUGAL TAMBÉM REFLETIU MUITO DINAMISMO NO ÚLTIMO ANO, REGISTANDO MAIS DE 314.000 M² COLOCADOS, SENDO A PROCURA ACELERADA PELO E-COMMERCE E A GLOBALIZAÇÃO. AS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E DO PORTO FORAM RESPONSÁVEIS POR 54% E 29% DO VOLUME TOTAL, RESPETIVAMENTE.

NA ZONA DE LISBOA, PALMELA-SETÚBAL (Z7) CONTRIBUIU COM CERCA DE 38% DO TAKE UP, SEGUIDO DO CARREGADO-AZAMBUJA (Z1) COM OUTROS 31%.

OS REQUISITOS DA PROCURA ASSENTAM-SE SOBRETUDO NA LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA; NA LOGÍSTICA DE PROXIMIDADE DOS GRANDES CENTROS URBANOS *(LASTMILE DELIVERY)*, PROCURANDO RESPONDER ÀS NECESSIDADES OPERACIONAIS DAS EMPRESAS; E DE ESPAÇOS MODERNOS E ACESSÍVEIS ÀS INDÚSTRIAS 4.0. APESAR DO PIPELINE PARA OS PRÓXIMOS ANOS CUMPRIR COM ESTES REQUISITOS, E ATENDENDO À ATUAL DINÂMICA DO MERCADO, O STOCK EXISTENTE PODERÁ NÃO SER SUFICIENTE PARA COLMATAR A PROCURA. EM PIPELINE PARA 2021/22 ESTÃO PREVISTOS PROJETOS COMO A PLATAFORMA LOGÍSTICA LISBOA NORTE DA *MERLIN PROPERTIES* (NA Z1 COM CERCA DE 225.000 M²), A PLATAFORMA LOGÍSTICA DE FAMÕES (NA Z4 COM 30.000 M²), O PROJETO LOGÍSTICO DA *AQUILA CAPITAL* (NA Z1 COM 115.000 M²), ENTRE OUTROS.

TAKE UP - LISBOA



FONTE: WORX

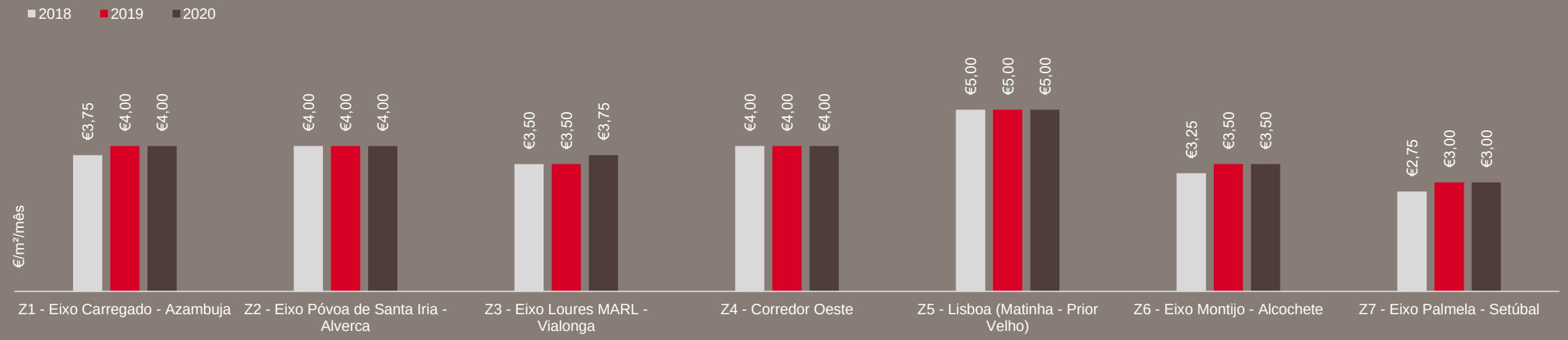
PORTUGAL

A PAR DO CRESCIMENTO DO COMÉRCIO *ONLINE*, É EXPECTÁVEL QUE A ABSORÇÃO AUMENTE NOS PRÓXIMOS ANOS, TENDO EM CONTA QUE AS EMPRESAS PROCURARÃO REDUZIR O RISCO DE DISRUPÇÕES AO LONGO DE ALGUMAS CADEIAS LOGÍSTICAS, PODENDO VIR A OPTAR POR UMA ESTRATÉGIA DE *NEARSHORING*, AO INVÉS DO *OUTSOURCING*.

ESTIMA-SE QUE A REDUZIDA OFERTA DE QUALIDADE NO MERCADO, EM CONJUNTO COM A ENTRADA DESTES NOVOS ESPAÇOS MODERNOS, ORIGINARÁ UMA SUBIDA NAS RENDAS NO CURTO-PRAZO, SENDO QUE ESTE AUMENTO SERÁ SUPERIOR NO CASO DOS ESPAÇOS DESTINADOS AO *LASTMILE*.

EM 2020, AS RENDAS *PRIME* NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA MANTIVERAM-SE RELATIVAMENTE ESTÁVEIS FACE AO ANO ANTERIOR, SENDO QUE A RENDA MAIS ALTA CONTINUA ASSOCIADA À Z5 (LISBOA MATINHA – PRIOR VELHO), MARCANDO CERCA DE 5,00€/M²/MÊS. A RENDA DA ZONA Z5 É SUPORTADA ESSENCIALMENTE PELA EXCELENTE LOCALIZAÇÃO – CENTRAL E ZONA RIBEIRINHA COM ÓTIMOS ACESSOS RODOVIÁRIOS E FERROVIÁRIOS.

RENDAS *PRIME* – LISBOA



FONTE: WORX

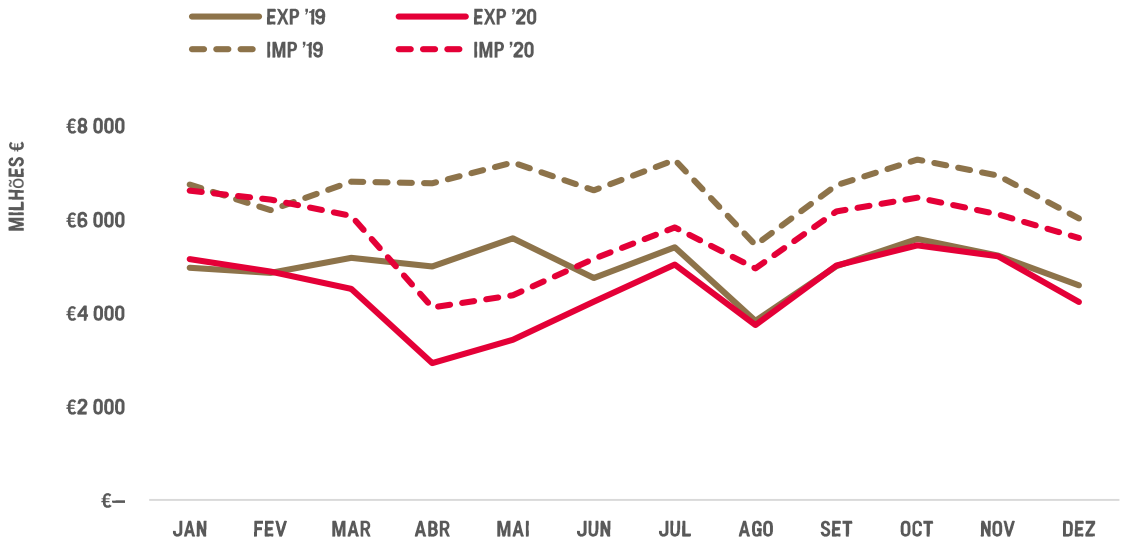
EXPORTAÇÕES E IMPORTAÇÕES EM PORTUGAL

AS EXPORTAÇÕES PORTUGUESAS REGISTARAM UM DECRÉSCIMO EM CERCA DE –10% FACE A 2019, SENDO ESTA A PRIMEIRA QUEBRA DESDE 2009 E INTERROMPENDO ASSIM O CRESCIMENTO DOS ÚLTIMOS ANOS. DO LADO DAS IMPORTAÇÕES TAMBÉM SE VERIFICOU UMA VARIAÇÃO ANUAL NEGATIVA, NA ORDEM DOS –15%. NO FINAL DO ANO, O SALDO DA BALANÇA COMERCIAL DE BENS CONTRAIU CERCA DE 6.024 MILHÕES DE EUROS, MARCANDO UM DÉFICE DE APROXIMADAMENTE 14.051 MILHÕES DE EUROS.

DURANTE O ÚLTIMO ANO, TANTO NAS EXPORTAÇÕES DE BENS COMO NAS IMPORTAÇÕES, VERIFICARAM-SE VARIAÇÕES HOMÓLOGAS MENSAIS NEGATIVAS, COM DESCIDAS ENTRE OS 35PP. E OS 15PP., NOMEADAMENTE NOS MESES DE ABRIL E AGOSTO.

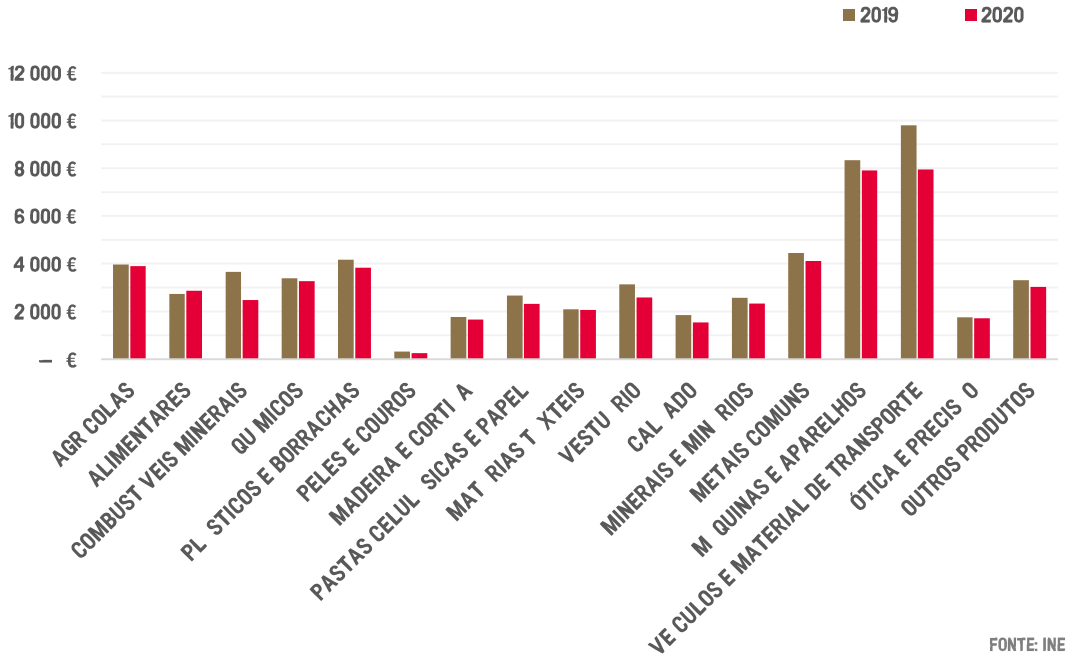
ANALISANDO AS EXPORTAÇÕES POR GRUPOS DE PRODUTOS, VERIFICOU-SE UMA QUEBRA GENERALIZADA EM RELAÇÃO AO ANO ANTERIOR, COM EXCEÇÃO PARA OS PRODUTOS ALIMENTARES QUE REGISTARAM UMA EXPECTÁVEL SUBIDA DE CERCA DE 5% AO ANO. ENTRE OS PRODUTOS QUE MAIS CONTRAÍRAM EM 2020, DESTACAM-SE OS COMBUSTÍVEIS MINERAIS (–32%) E PELES E COUROS (–20%).

EVOLUÇÃO DAS EXPORTAÇÕES E IMPORTAÇÕES



FONTE: INE

EXPORTAÇÕES PORTUGUESAS – GRUPOS DE PRODUTOS



FONTE: INE

WORX An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO NO SETOR INDUSTRIAL E LOGÍSTICO – 2020

Ativos	Localização	Comprador	Valor aprox. (€)
4 ATIVOS – LEROY MERLIN	VÁRIAS	BATIPART IMMOBILIER EUROPE	CONFIDENCIAL
PORTEFÓLIO LOGÍSTICO	VÁRIAS	M7 REAL ESTATE	CONFIDENCIAL
GREENYARD RIACHOS	SANTARÉM	SQUARE ASSET MANAGEMENT	14 000 000

FONTE: WORX

EM 2020, O INVESTIMENTO EM INDUSTRIAL E LOGÍSTICA ACUMULOU MAIS DE €110M, REGISTANDO ASSIM UM AUMENTO DE APROXIMADAMENTE +61% FACE AO ANO ANTERIOR.

A MAIOR TRANSAÇÃO DE INVESTIMENTO NESTE SETOR TRATA-SE DE UMA OPERAÇÃO DE *SALE & LEASEBACK* E REFERE-SE A UM CONJUNTO DE QUATRO ARMAZÉNS DA CADEIA FRANCESA *LEROY MERLIN*, COM UMA ÁREA ACUMULADA DE APROXIMADAMENTE 48.600 M², E INSERIDOS NUM PORTEFÓLIO DE 42 ATIVOS EM DIFERENTES LOCALIZAÇÕES DA EUROPA (NUM VALOR TOTAL DE €500M). PARA ALÉM DESTA OPERAÇÃO, DESTACA-SE TAMBÉM A AQUISIÇÃO DE UM PORTEFÓLIO DE SETE ATIVOS LOGÍSTICOS POR PARTE DA M7 REAL ESTATE, LOCALIZADOS EM ALCOCHETE, PORTO, LISBOA E FUNCHAL.

O CAPITAL INVESTIDO NESTE SETOR TEVE ORIGEM NA EUROPA, REPARTIDO ENTRE A FRANÇA (~60%), O REINO UNIDO (~27%) E PORTUGAL (~13%), OU SEJA, AS TRANSAÇÕES TRANSFRONTEIRIÇAS PREDOMINARAM (>87%) FACE AO INVESTIMENTO NACIONAL.

ORIGEM DOS INVESTIDORES

	Peso (%)
FRANÇA	60,2%
REINO UNIDO	27,2%
PORTUGAL	12,7%

FONTE: WORX

2021
TURISMO

A PANDEMIA TEVE SEM DúVIDA UM IMPACTO NOTóRIO NO TURISMO EM PORTUGAL, REGISTANDO QUEBRAS SEM PRECEDENTES. AS RECEITAS TURíSTICAS CONTRAíRAM PARA NíVEIS SEMELHANTES A 2010, NA ORDEM DOS 7,8 MIL MILHõES DE EUROS (–58% FACE A 2019).

A RECUPERAçãO DO SETOR CONTINUA ALTAMENTE DEPENDENTE DO EVOLUIR DA PANDEMIA E DOS PLANOS DE VACINAçãO, NO ENTANTO, DE SALIENTAR QUE PORTUGAL CONTINUA A REUNIR AS CONDIçõES FAVORáVEIS PARA VOLTAR A DESTACAR–SE ENTRE OS PRINCIPAIS DESTINOS TURíSTICOS NA EUROPA.

WORX
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

TURISMO EM PORTUGAL – PRINCIPAIS NÚMEROS 2020

OS PRINCIPAIS INDICADORES TURÍSTICOS REFLETEM O IMPACTO PREVISTO PELA PANDEMIA NO TURISMO NACIONAL, COM QUEBRAS GENERALIZADAS EM TODO O TERRITÓRIO.

A PROCURA EXTERNA CONTRAIU A PARTIR DO MÊS DE MARÇO, COM QUEBRAS ANUAIS NO NÚMERO TOTAL DE HÓSPEDES E DORMIDAS, EM APROXIMADAMENTE, –61% E –63%, RESPETIVAMENTE. ESTE IMPACTO PROLONGOU-SE POR TODA A CADEIA DE VALOR, AFETANDO NÃO SÓ OS SETORES DA HOTELARIA, COMO OUTROS RELACIONADOS (RESTAURAÇÃO E ATIVIDADES DE LAZER, POR EXEMPLO).

ESTIMA-SE QUE A RECUPERAÇÃO DO SETOR SEJA GRADUAL, DADA A EXPOSIÇÃO DO SETOR AOS CONTATOS PESSOAIS E À INCERTEZA QUANDO À IMUNIDADE GLOBAL. O BANCO DE PORTUGAL APONTA PARA 2023 COMO O ANO DE RETOMA DO SETOR PARA OS NÍVEIS PRÉ-CRISE.

DE SALIENTAR QUE A ATIVIDADE DESTE SETOR É CRUCIAL PARA A RECUPERAÇÃO DA ECONOMIA NACIONAL, DADO O PESO SIGNIFICATIVO NO PIB NACIONAL. EM 2019, AS EXPORTAÇÕES DO TURISMO CONTRIBUÍRAM COM CERCA DE 8,6% DO PIB.

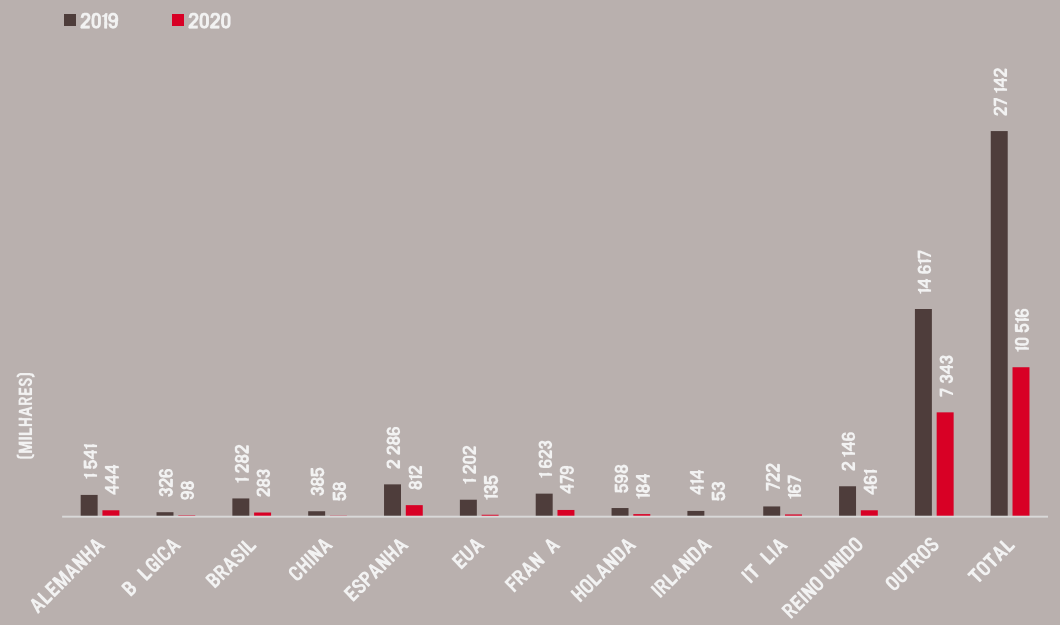
APESAR DA CONTRAÇÃO ACENTUADA NO ÚLTIMO ANO, PORTUGAL CONTINUA A DISPOR DE UMA OFERTA DIVERSIFICADA E ATRATIVA DE ALOJAMENTOS E ATIVIDADES TURÍSTICAS, TENDO REFORÇADO PROTOCOLOS DE SEGURANÇA E HIGIENE, POR FORMA A GARANTIR A CONFIANÇA DOS CONSUMIDORES AQUANDO DA RETOMA.

RELATIVAMENTE AO VERÃO DE 2021, É EXPECTÁVEL QUE AS VIAGENS DOMÉSTICAS RECUPEREM EM PRIMEIRO LUGAR, OBSERVANDO-SE EM SIMULTÂNEO UMA LIGEIRA DINAMIZAÇÃO DA PROCURA EXTERNA, AINDA QUE EM NÍVEIS BAIXOS, MAS DANDO INÍCIO A UMA NORMALIZAÇÃO E SUPORTE NA RETOMA DO SETOR.

HÓSPEDES (T.V.A.) **–61%**	**DORMIDAS** (T.V.A.) **–63%**	**PROVEITOS TOTAIS** (T.V.A.: –66%) **€1.457** MILHÕES
REVPAR (REND. MÉDIO POR QUARTO DISPONÍVEL) **22,6€** (T.V.A.: –54%)	**ADR** (REND. MÉDIO POR QUARTO OCUPADO) **78,0€** (T.V.A.: –11%)	**TAXA DE OCUPAÇÃO-QUARTO** **26,3%**
SALDO DA BALANÇA TURÍSTICA **€4.958** MILHÕES	**FLUXOS NOS AEROPORTOS** (EM MILHARES) **8.800** (T.V.A.: –70%)	**MAIOR MERCADO EMISSOR** **FRANÇA** **€1.551** MILHÕES

FONTE: WORX / INE E TURISMO DE PORTUGAL
T.V.A.: TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL

HÓSPEDES POR MERCADO EMISSOR



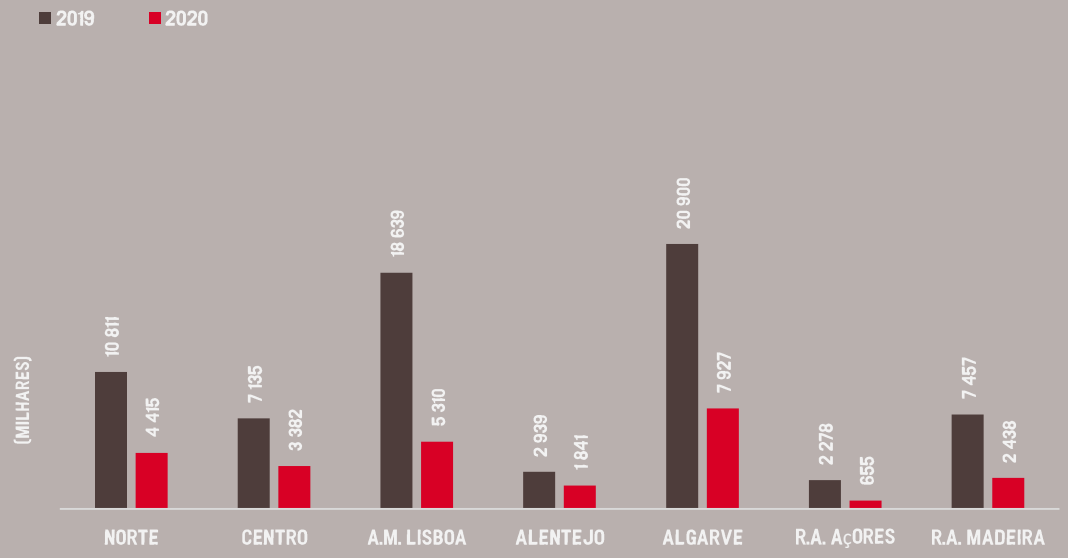
FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

PORTUGAL REGISTOU CERCA DE 10,5 MILHÕES DE HÓSPEDES NOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO NO FINAL DE 2020, MARCANDO UMA VARIAÇÃO ANUAL NEGATIVA NA ORDEM DOS –61% FACE A 2019. OS PRIMEIROS MESES DO ANO APRESENTARAM UMA EXPRESSÃO SIGNIFICATIVA, DE APROXIMADAMENTE 35% DO VOLUME TOTAL, DADA A AUSÊNCIA DO IMPACTO DA PANDEMIA, REGISTANDO UMA VARIAÇÃO HOMÓLOGA NEGATIVA NA ORDEM DOS 18% (FACE A IGUAL PERÍODO DE 2019). CONTUDO, OS MESES DE JULHO, AGOSTO E SETEMBRO SUPERAM O VOLUME DOS PRIMEIROS MESES DO ANO, MARCANDO UM ACUMULADO DE APROXIMADAMENTE 4,3 MILHÕES DE HÓSPEDES ESTRANGEIROS, CONTRIBUINDO COM CERCA DE 41% DO VOLUME TOTAL (–53% FACE A IGUAL PERÍODO DE 2019), OU SEJA, 6PP. ACIMA DOS PRIMEIROS TRÊS MESES DO ANO.

A ORIGEM PREDOMINANTE DOS HÓSPEDES NÃO RESIDENTES CONTINUOU A SER ESPANHA, COM UMA EXPRESSÃO RESIDUAL DE 8%, SEGUIDO DA FRANÇA (4,6%), REINO UNIDO (4,4%) E ALEMANHA (4,2%).

CONTUDO, OS HÓSPEDES PORTUGUESES DESTACARAM–SE COM A MAIOR FATIA (60%), MARCANDO UMA VARIAÇÃO HOMÓLOGA DE –23PP. FACE AO CONTRIBUTO DE 2019.

DORMIDAS POR REGIÃO



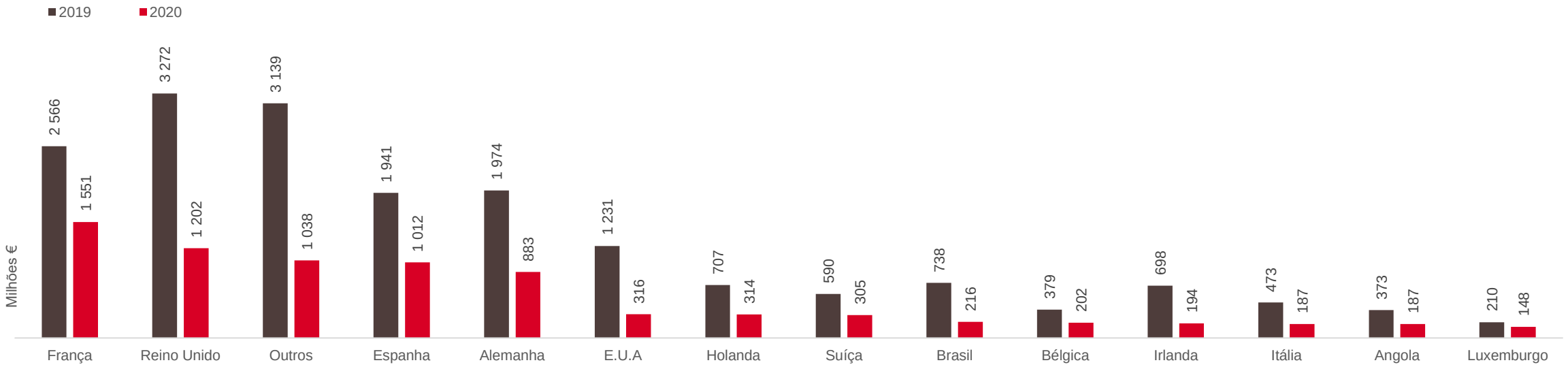
FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

NO FINAL DO ANO REGISTARAM–SE CERCA DE 26 MILHÕES DE DORMIDAS, SENDO ESTA A MAIOR VARIAÇÃO NEGATIVA REGISTADA ATÉ À DATA (NA ORDEM DOS 63%).

AS DORMIDAS DE RESIDENTES REPRESENTARAM UM AUMENTO DE 22,4PP., COM UM CONTRIBUTO DE 53% NO VOLUME TOTAL.

A REGIÃO DO ALGARVE VOLTOU A DESTACA–SE COM O MAIOR NÚMERO DE DORMIDAS DO PAÍS, ACUMULANDO CERCA DE 8 MILHÕES (COM UM PESO DE 31%, APENAS 1PP. INFERIOR AO PERÍODO DE 2019). APESAR DAS QUEBRAS, NO GERAL, OS PESOS DE CADA REGIÃO MANTIVERAM–SE ESTÁVEIS, COM A EXCEÇÃO PARA A A. M. DE LISBOA QUE MARCOU UMA DESCIDA DE –7PP., FACE A 2019, REGISTANDO UM CONTRIBUTO DE 20% PARA O TOTAL DE 2020.

RECEITAS TURÍSTICAS POR PAÍS DE ORIGEM



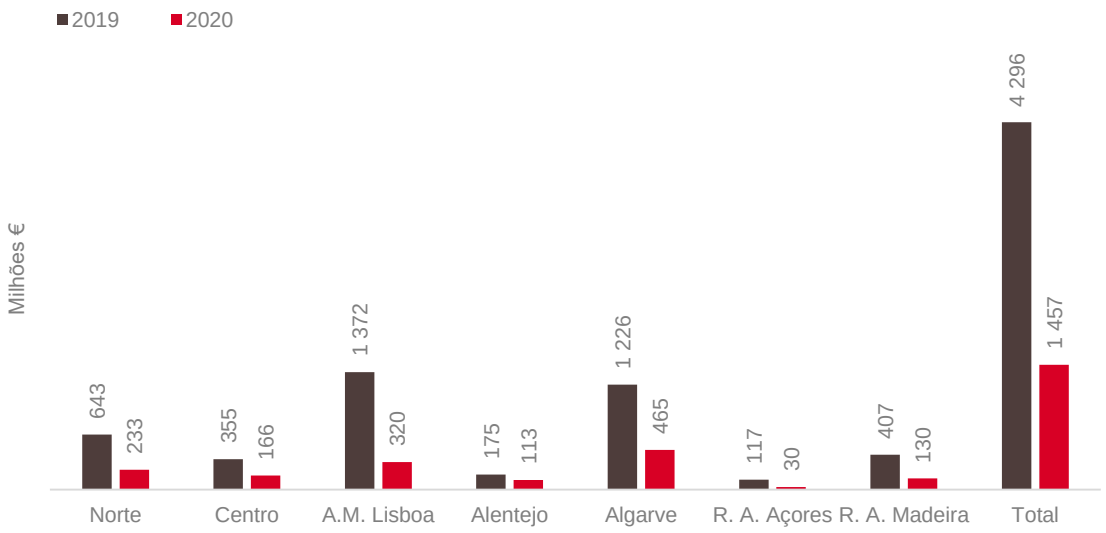
FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

AS RECEITAS TURÍSTICAS ACUMULARAM CERCA DE 7,8 MIL MILHÕES DE EUROS EM 2020, COM CAPITAL PROVENIENTE DE VÁRIOS PAÍSES DA EUROPA, ESSENCIALMENTE, SENDO QUE A FRANÇA CONTRIBUIU COM CERCA DE 20% DESTE MONTANTE (+4PP. FACE A 2019), SEGUIDO DO REINO UNIDO, QUE NORMALMENTE OCUPA O TOPO DA LISTA, COM UMA EXPRESSÃO DE 16% (–2PP. QUE EM IGUAL PERÍODO DE 2019). ESTE DECRÉSCIMO RELATIVAMENTE AO PAÍS BRITÂNICO DEVE–SE ESSENCIALMENTE ÀS RESTRIÇÕES TRANSFRONTEIRIÇAS IMPOSTAS PELO GOVERNO DURANTE O PERÍODO DE FÉRIAS.

PARA ALÉM DESTES PAÍSES, A ESPANHA E A ALEMANHA TAMBÉM CONTRIBUÍRAM COM UM VOLUME SIGNIFICATIVO, NA ORDEM DOS 13% E 11%, RESPETIVAMENTE. OS RESTANTES PAÍSES EM DESTAQUE NO GRÁFICO, COM RECEITAS INFERIORES A MIL MILHÕES DE EUROS, GERARAM UMA MÉDIA DE 295 MILHÕES DE EUROS, CONTRAINDO CERCA DE 43% EM RELAÇÃO A 2019.

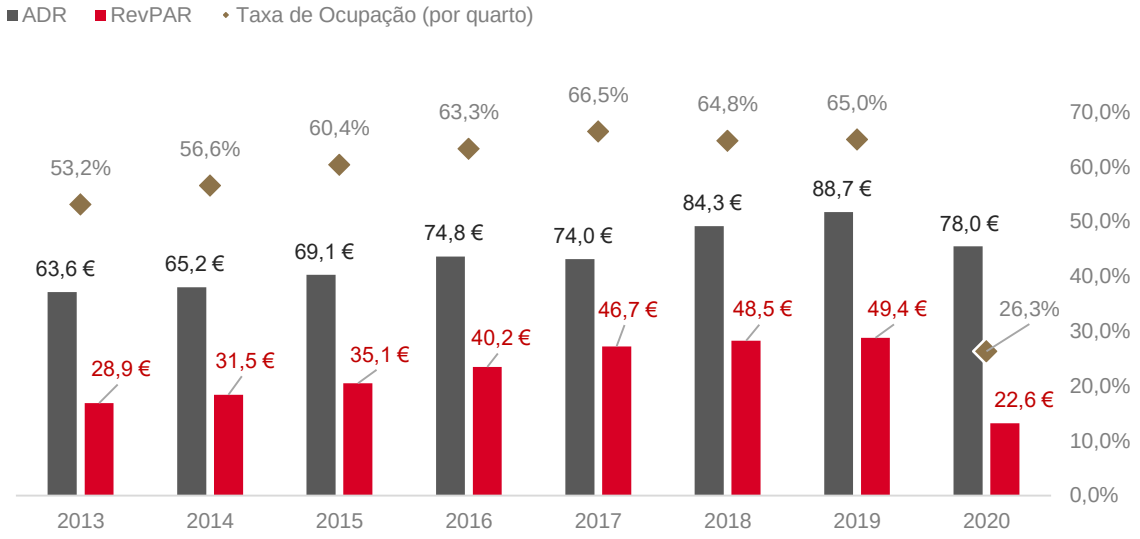
NOTE–SE QUE ESTAS QUEBRAS SÃO O REFLEXO DAS RESTRIÇÕES E CONSTRANGIMENTOS DERIVADOS DA CRISE PANDÉMICA.

PROVEITOS TOTAIS POR REGIÃO



FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

REVPAR E TAXA DE OCUPAÇÃO



FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

NO ÚLTIMO ANO, OS PROVEITOS TOTAIS GERARAM CERCA DE 1,5 MIL MILHÕES DE EUROS EM PORTUGAL, CONTRAINDO CERCA DE 66% FACE A 2019.

APESAR DAS QUEBRAS GENERALIZADAS, O VOLUME DISTRIBUÍDO PELAS REGIÕES PORTUGUESAS AUMENTOU APENAS NO ALGARVE (+3P.P., MARCANDO NO FINAL DO ANO UM PESO DE 32%), NA REGIÃO CENTRO (+3P.P., COM 11%) E NA REGIÃO NORTE (+1P.P., COM 16%), SENDO QUE A REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA MANTEVE UM CONTRIBUTO ESTÁVEL NA ORDEM DOS 9%. AS REGIÕES NORTE, CENTRO E DO ALGARVE, COMBINADAS, GERARAM CERCA DE 70% DO VOLUME TOTAL DE PROVEITOS EM PORTUGAL DURANTE 2020, –5P.P. COMPARATIVAMENTE A 2019.

EM RELAÇÃO À RETOMA DA ATIVIDADE DESTE SETOR, PERSPETIVA-SE UMA RECUPERAÇÃO MAIS RÁPIDA NA REGIÃO DO ALGARVE, ESSENCIALMENTE, DADA A SUA PROCURA SAZONAL E POR SE CARATERIZAR COMO UM DESTINO DE TURISMO E LAZER. RELATIVAMENTE À ZONA DO ALENTEJO, E TENDO EM CONTA A SUA BAIXA DENSIDADE POPULACIONAL E O PANORAMA ATUAL, TORNA-SE UMA REGIÃO MUITO ATRATIVA PARA UM DESTINO/REFÚGIO DE FÉRIAS.

A PANDEMIA INTERROMPEU A TENDÊNCIA DE CRESCIMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO (POR QUARTO), CAINDO CERCA DE 38,7P.P. EM RELAÇÃO A 2019 E SITUANDO-SE NOS 26,3% NO FINAL DO ANO 2020. COMO TAL, OS RENDIMENTOS MÉDIOS POR QUARTO DISPONÍVEL *(REVPAR)* TAMBÉM REGISTARAM QUEBRAS ACENTUADAS, FIXANDO-SE NA MARCA DOS 22,6€, CONTRAINDO CERCA DE 54% COMPARATIVAMENTE A 2019.

ESTES INDICADORES FORAM ALTAMENTE PREJUDICADOS SOBRETUDO PELOS ENCERRAMENTOS DE VÁRIAS UNIDADES HOTELEIRAS, PERÍODO DE CONFINAMENTO E RESTRIÇÕES TRANSFRONTEIRIÇAS.

DADA A INCERTEZA RELATIVAMENTE AO EVOLUIR DA PANDEMIA, E DO PROCESSO DE VACINAÇÃO, ESPERAM-SE INDICADORES EM LINHA COM 2020, ATENDENDO A QUE OS TRÊS PRIMEIROS MESES DO ÚLTIMO ANO NÃO TIVERAM IMPACTO DA PANDEMIA. O VERÃO VOLTARÁ A DINAMIZAR LIGEIRAMENTE A ECONOMIA, O QUE SERÁ CRUCIAL PARA A SOLVÊNCIA DE MUITAS EMPRESAS RELACIONADAS COM O SETOR DO TURISMO.

PRINCIPAIS ABERTURAS HOTELEIRAS - 2020

	Localização	#Quartos	Categoria
HOTEL EUROSTARS ALIADOS	PORTO	296	☆☆☆☆☆
MOXY ORIENTE	LISBOA	222	☆☆☆
FOUR POINTS BY SHERATON	SETúBAL	207	☆☆☆☆
ÉDEN RESORT	ALBUFEIRA	191	☆☆☆☆
B&B HOTEL LISBOA AEROPORTO	LISBOA	190	☆☆☆
WYNDHAM GRAND ALGARVE	ALGARVE	132	☆☆☆☆☆

FONTE: WORX

APESAR DE EM 2020 TEREM SIDO PREVISTAS MAIS DE 70 ABERTURAS, GRANDE PARTE DOS PROJETOS FORAM ADIADOS, ORA POR MOTIVOS ESTRATéGICOS OU POR CONSTRANGIMENTOS OPERACIONAIS, TENDO SE REGISTADO EFETIVAMENTE CERCA DE 41 NOVAS ABERTURAS (OU SEJA, UM NúMERO MUITO SEMELHANTE AO ANO ANTERIOR), UM EQUIVALENTE A 3.456 QUARTOS.

ENTRE AS PRINCIPAIS ABERTURAS REGISTADAS EM 2020 DESTACAM-SE O HOTEL *EUROSTARS* ALIADOS (PORTO) COM 296 QUARTOS, O *MOXY* ORIENTE (LISBOA) COM 222 QUARTOS E O *FOUR POINTS BY SHERATON* (SETúBAL) COM 207 QUARTOS.

EM *PIPELINE* PARA OS PRóXIMOS ANOS ESTãO PREVISTOS CERCA DE 200 PROJETOS, DOS QUAIS 20% SãO UNIDADES HOTELEIRAS QUE TRANSITARAM DE 2020 PARA 2021. DE SALIENTAR QUE ESTE *PIPELINE*, PREVISTO PARA 2021-23, TAMBéM PODERá SER ALVO DE REVISãO EM BAIXA, UMA VEZ QUE A PANDEMIA CONTINUARá A ATRASAR ALGUMAS TOMADAS DE DECISãO, A PAR DO ATRASO NOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO E NAS ATIVIDADES DE CONSTRUÇãO.

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

Ativos	Localização	Comprador	#Quartos	Valor (€)
PORTEFóLIO HOTéIS (HOTéIS REAL)	VáRIAS	PALMINVEST, S.A.	1384	300 000 000
GALO RESORT (GALOMAR, GALOSOL E ALPINO ATLâNTICO)	MADEIRA	DER TOURISTIK GROUP	183	CONFIDENCIAL
HOTEL THE LAKE SPA RESORT	VILAMOURA	HOTEL INVESTMENT PARTNERS	192	CONFIDENCIAL
AQUALUZ – SUITE HOTEL APARTAMENTOS, LAGOS	LAGOS	BPI FUNDO DE PENSÕES	163	20 650 000
STAY HOTEL LISBOA AEROPORTO	LISBOA	FAMILY OFFICE	84	CONFIDENCIAL

FONTE: WORX

O INVESTIMENTO NO SECTOR HOTELEIRO GEROU CERCA DE €466M (+10% FACE A 2019), CONTRIBUINDO COM CERCA DE 16% PARA O VOLUME TOTAL INVESTIDO EM IMOBILIáRIO COMERCIAL EM PORTUGAL DURANTE 2020.

ESTE VOLUME FOI ESSENCIALMENTE ALAVANCADO PELA AQUISIÇãO DO PORTEFóLIO DE HOTéIS REAL POR PARTE DA PALMINVEST S.A., COM UM *TICKET* NA ORDEM DOS €300M, ENVOLVENDO CERCA DE 1.384 QUARTOS, COM UNIDADES HOTELEIRAS EM VáRIAS LOCALIZAÇõES DO PAíS.

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.

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.

Real Estate Consultants

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

'21 WMarket Review

WWW.WORX.PT