

MID-YEAR

2022

WMarket Review

WORX[®]
Real Estate Consultants

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ÍNDICE

3 Economia

28 Retalho

52 Residencial

7 Investimento

35 Industrial

59 Alternativos

15 Escritórios

44 Turismo

63 Contactos

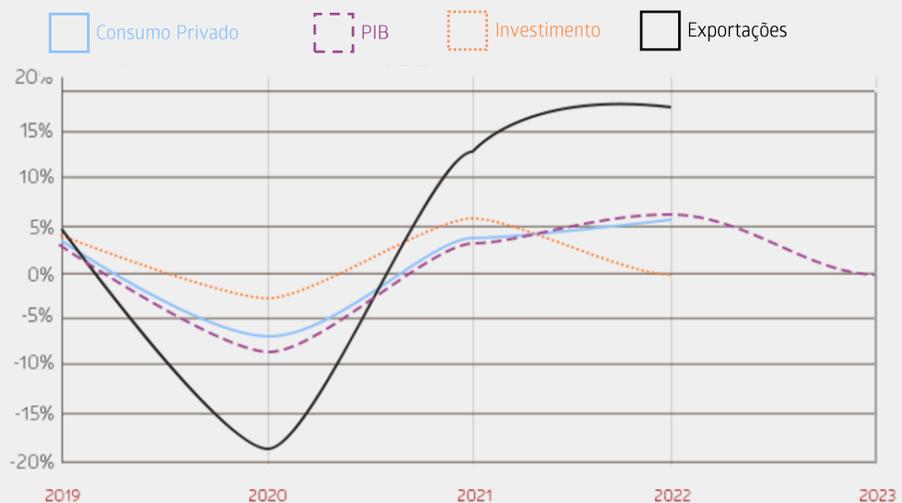
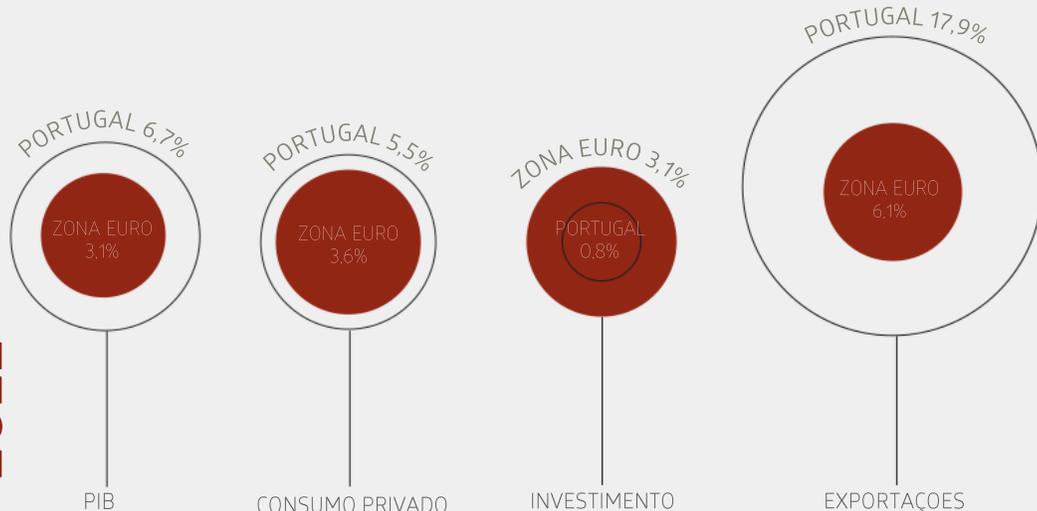
ECO NO MIA

O país deverá continuar a recuperar em 2022, com um crescimento de 6,3%, seguido de um abrandamento substancial para 0,7% em 2023.

ECONOMIA

PRINCIPAIS MOTORES DA ATIVIDADE ECONÓMICA

2022*



*Últimas previsões atualizadas a Outubro 2022 para Portugal e Setembro 2022 para a Zona Euro
** Últimas previsões atualizadas a Outubro 2022 para Portugal e Setembro 2022 para a Zona Euro
Fonte: Banco de Portugal | BCE | FMI

O período de crescimento económico que Portugal vinha a registar desde 2014 culminou num ano atípico em 2020, com uma diminuição histórica no PIB de 8,4%, na sequência dos efeitos marcadamente adversos da pandemia COVID-19 na atividade económica.

Desde então a economia portuguesa encontra-se em sólida recuperação, potenciado pelos principais contribuidores, tanto ao nível das exportações como do investimento privado.

As exportações de bens e serviços são tradicionalmente o motor da economia, sustentando a atividade económica mesmo em anos de crise, mas foram altamente afetadas pela disrupção do comércio internacional devido às restrições impostas pela COVID-19. Este ano estão a recuperar a par com a tendência global de restituição das cadeias de abastecimento, perspetivando-se um crescimento de 17,9% para 2022.

O consumo privado ainda tem suportado o crescimento económico dado que as famílias estão a gastar as suas poupanças acumuladas, e também está a ser reforçado pelas medidas de apoio do Governo para enfrentar os tempos difíceis que se avizinham. Para 2022, o consumo privado deverá contribuir com 5,5% de crescimento para a economia.

O investimento, que tradicionalmente é o que mais contribui para quebras no PIB em anos de crise, influenciado pela desaceleração do setor da construção, conseguiu neste período atípico manter os níveis de atividade graças à resiliência desse setor e, com isso, deverá contribuir com mais um aumento de 0,8% nesta rubrica para a economia portuguesa em 2022.

Segundo as projeções do Banco de Portugal (BdP), o país continuará a sua trajetória de recuperação em 2022, com um crescimento de 6,7%. A partir de 2023, espera-se que a atividade económica abrande substancialmente. Sem previsões recentes do BdP, o Fundo Monetário Internacional (FMI) apontou recentemente para um crescimento do PIB português de 0,7% para 2023. Adicionalmente, o Banco Central Europeu (BCE) aponta para um crescimento do PIB de 0,9% em 2023 e de 1,9% em 2024 para a Zona Euro.

EVOLUÇÃO COMPARATIVA

DOS PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS

TAXA DE INFLAÇÃO

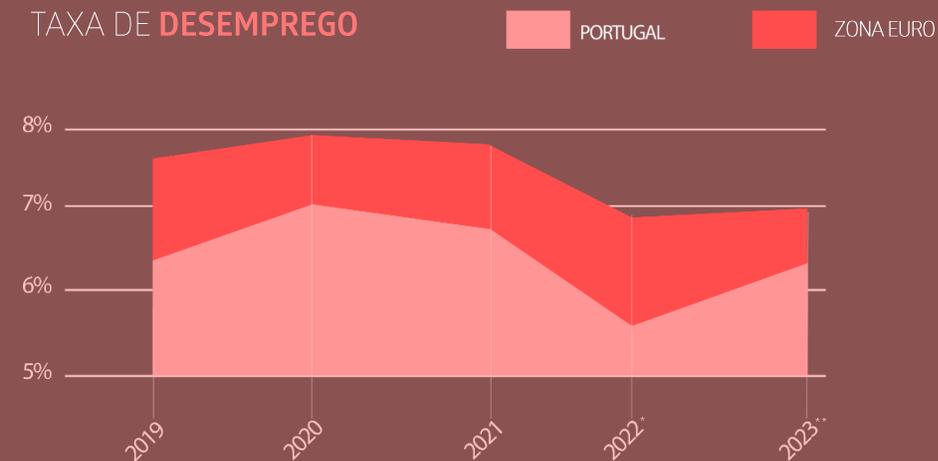


A taxa de inflação apresenta uma tendência de subida, de 0,9% em 2021 para 7,8% projetado para 2022.

O aumento do preço da energia, o desequilíbrio entre uma oferta limitada e uma procura elevada, aliado a um aumento ainda expressivo da base monetária criou um cenário propício à valorização do cabaz de bens e serviços.

E os eventos recentes à escala global, nomeadamente de conflitos armados e tensões geopolíticas, com impacto imediato na escassez de algumas matérias-primas (como cereais e gás natural), deverão criar uma pressão de subida maior e mais prolongada sobre a inflação. Para 2023, o FMI prevê uma taxa de inflação de 4,7%.

TAXA DE DESEMPREGO



Relativamente ao mercado de trabalho, a taxa de desemprego encontra-se bastante estabilizada tendo em conta as linhas de apoio criadas para as famílias e empresas aquando da pandemia com o principal intuito de assegurar os postos de trabalho.

A taxa de desemprego retomou para níveis próximos do período pré-COVID e deverá situar-se em 5,8% no final do ano, segundo o BdP, e 6,5% para o próximo ano, segundo as previsões do FMI.

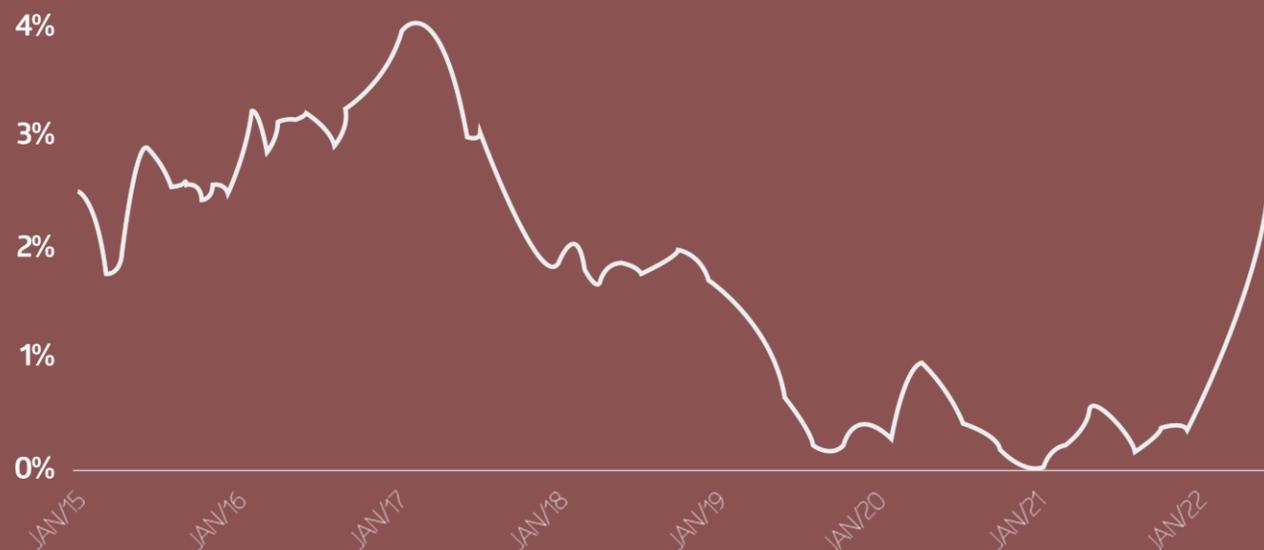
Como tal, a criação de emprego apresenta um crescimento de 2,3% projetado para 2022 e para os próximos anos perspetivam-se crescimentos quase nulos, fruto da escassez de mão-de-obra qualificada e disponibilidade para trabalhar.

* Últimas previsões atualizadas a Outubro 2022 para Portugal e Setembro 2022 para a Zona Euro
** Últimas previsões atualizadas a Outubro 2022 para Portugal e Setembro 2022 para a Zona Euro
Fonte: Banco de Portugal | BCE | FMI

DÍVIDA PÚBLICA

RENTABILIDADE & RATING

OBRIGAÇÕES DO TESOURO A 10 ANOS



Fonte: Banco de Portugal

RATING DA DÍVIDA PÚBLICA

MOODY'S	S&P	FITCH	DBRS
Baa2	BBB	BBB	A-
Estável	Estável	Positivo	Estável

As obrigações do tesouro (OTs) a 10 anos atingiram o pico da taxa de rentabilidade de 2,89% no passado mês de setembro, que compara com 0,26% no mesmo mês do ano 2021. E o valor mais elevado desde agosto de 2017.

Este aumento deveu-se essencialmente à normalização da política monetária seguida pelo BCE devido ao contexto macroeconómico de inflação elevada, que se materializou numa subida das três taxas de referência do Banco Central e têm um forte impacto imediato nos mercados monetários e nos mercados financeiros em geral.

Contudo, as principais agências de *rating* da dívida portuguesa mantiveram os níveis da categoria de investimento de qualidade em BBB ou equivalente, exceto a DBRS que elevou o rating para A-. E ainda, a Fitch melhorou a perspetiva para a evolução da qualidade da dívida soberana, de estável para positiva.

Não se espera que tal se altere dado que o BCE está a desenvolver uma ferramenta de Instrumento de Proteção da Transmissão (IPT) para impedir que haja um aumento de *spread* nos países periféricos.

Pelo que é pouco provável que o aumento das taxas das OTs tenha impacto na perceção de risco do país.

INVESTIMENTO

NO PRIMEIRO SEMESTRE DO ANO, PORTUGAL REGISTOU MAIS DE €1.100 MILHOES DE INVESTIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO COMERCIAL (*CRE*) ATÉ AO FINAL DE AGOSTO DE 2022.

PORTUGAL CONTINUA A ATRAIR CAPITAL ESTRANGEIRO EM *CRE*, REPRESENTANDO 88% DO VOLUME INVESTIDO ATÉ AGOSTO, FACE AOS 12% DE ORIGEM NACIONAL.

INVESTIMENTO

COMERCIAL NA EUROPA

Na Europa foram transacionados mais de €128 mil milhões de investimento em *CRE* no primeiro semestre do ano, que representa um crescimento homólogo de 8%.

O segmento dos escritórios voltou a captar a maior expressão do volume de investimento na Europa (38%), somando mais de €49 mil milhões. O setor industrial e logístico (I&L), que regista uma forte procura de operadores e investidores, contou com 23% do investimento total. Também o setor dos alternativos apresentou uma elevada representatividade (18%), tendo acumulado €23 mil milhões.

O setor de retalho recuperou com 20% de crescimento homólogo, para €19 milhões, 15% do total. E, por último, o setor hoteleiro apenas contou com 5% do volume de investimento total. Os principais mercados europeus em destaque foram o Reino Unido e a Alemanha que arrecadaram o maior volume de capitais alocados em *CRE*, representando 28% e 24% do investimento realizado na Europa, respetivamente. Em comparação com o período anterior, a Bélgica e a Bulgária foram os mercados onde se registaram maiores incrementos, marcando variações positivas na ordem dos 182% e 155%, respetivamente.

Relativamente às *yields prime* praticadas na Europa, os principais mercados da Alemanha, Reino Unido e França apresentam as *yields prime* mais baixas de forma transversal nos diversos setores, entre os 2,55% e os 3,3%, sendo que o setor I&L registou as maiores compressões.

INVESTIMENTO COMERCIAL

NA EUROPA POR SETOR

PRINCIPAIS MERCADOS COM YIELDS
MAIS BAIXAS

ALEMANHA
REINO UNIDO
FRANÇA

PRINCIPAIS SETORES COM
MAIORES
COMPRESSOES

INDUSTRIAL & LOGISTICA
ESCRITORIOS
COMERCIO DE RUA



Fonte: BNP Paribas Real Estate

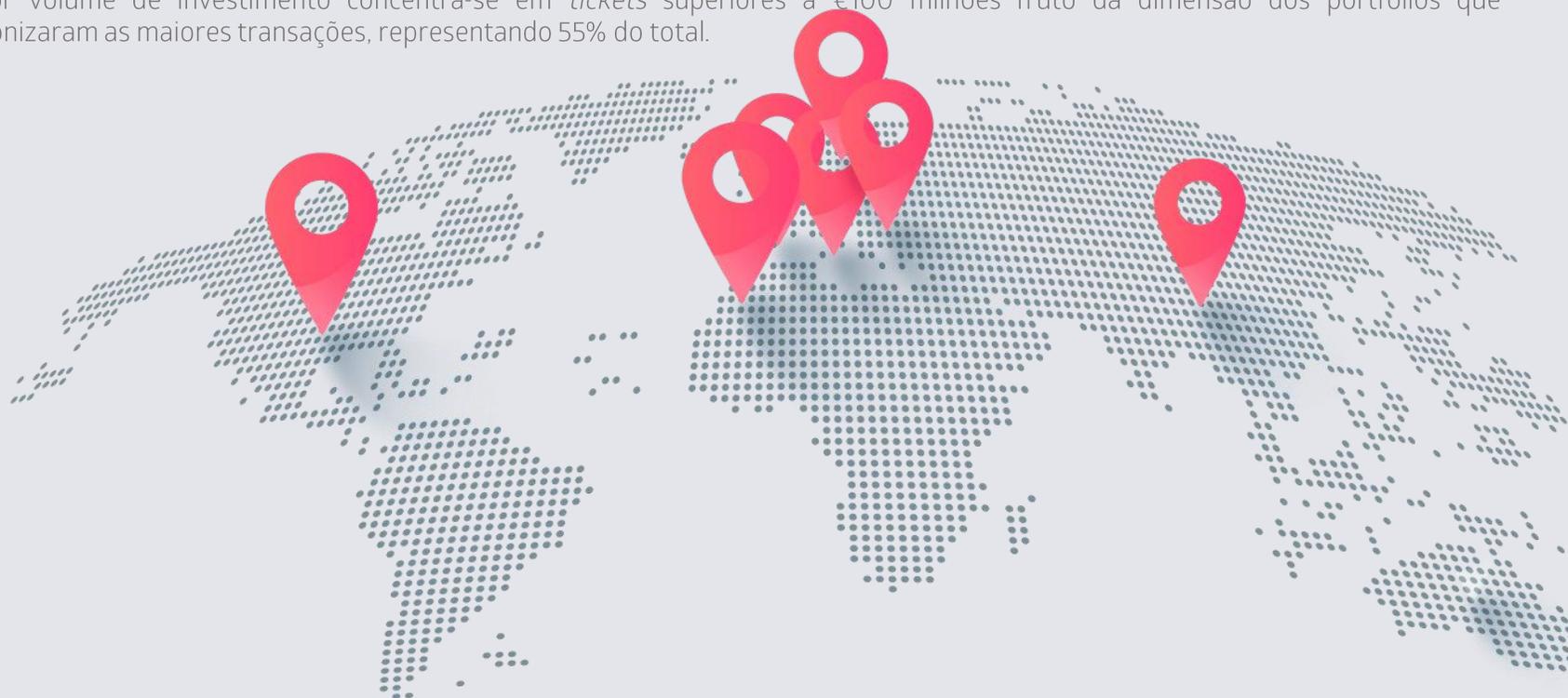
INVESTIMENTO COMERCIAL

EM PORTUGAL

No primeiro semestre do ano, o investimento em *CRE* ultrapassou os €780 milhões em Portugal, uma variação homóloga de 45%. A esse valor acresceram mais 4 transações recentes que contribuíram com €360 milhões, elevando o total para um valor superior a €1.100 milhões até ao final de agosto de 2022.

Portugal continua a atrair um elevado número de investidores e capital estrangeiro em *CRE*, 88% do volume investido, face aos 12% de origem nacional. O capital estrangeiro investido em Portugal foi maioritariamente proveniente dos EUA, representando 28% do total, e Espanha e Reino Unido, com 24% do total cada.

O maior volume de investimento concentra-se em *tickets* superiores a €100 milhões fruto da dimensão dos portfólios que protagonizaram as maiores transações, representando 55% do total.



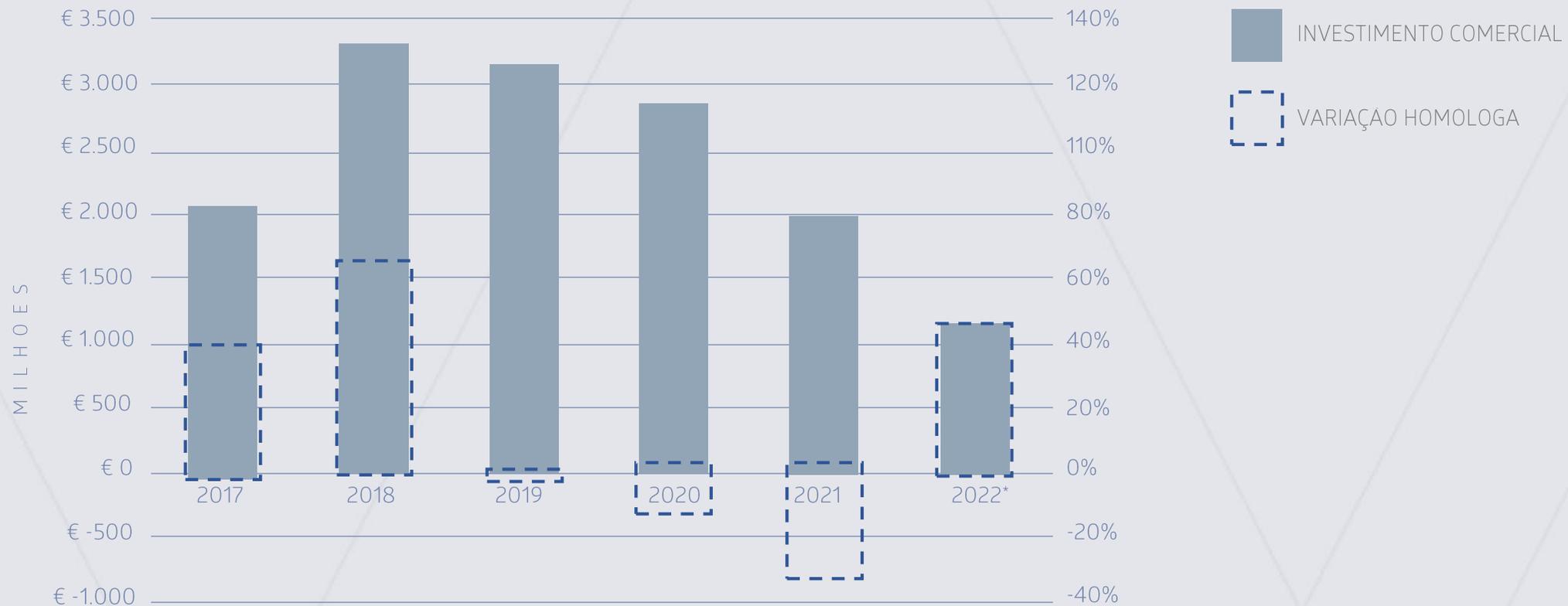
PRINCIPAIS ORIGENS DO INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL

EUA	€333 M
ESPAÑA	€282 M
REINO UNIDO	€275 M
PORTUGAL	€141 M
SUIÇA	€67 M
CHINA	€36 M
FRANÇA	€16 M
ALEMANHA	€15 M

Source: Worx

INVESTIMENTO COMERCIAL

P O R S E T O R



*Jan-Ago 2022
Fonte: Worx

Ao registar duas das maiores transações do ano, o setor I&L liderou o volume de investimento, com 37% dos capitais alocados.

Os setores alternativos continuam a ter uma grande expressão no volume transacionado, representando cerca de 36% do total de investimento. Destacam-se os segmentos de hotelaria e de residências de estudantes, onde a venda do Pestana Blue Alvor e o portfólio da Smart Studios foram, até agora, os maiores negócios do ano.

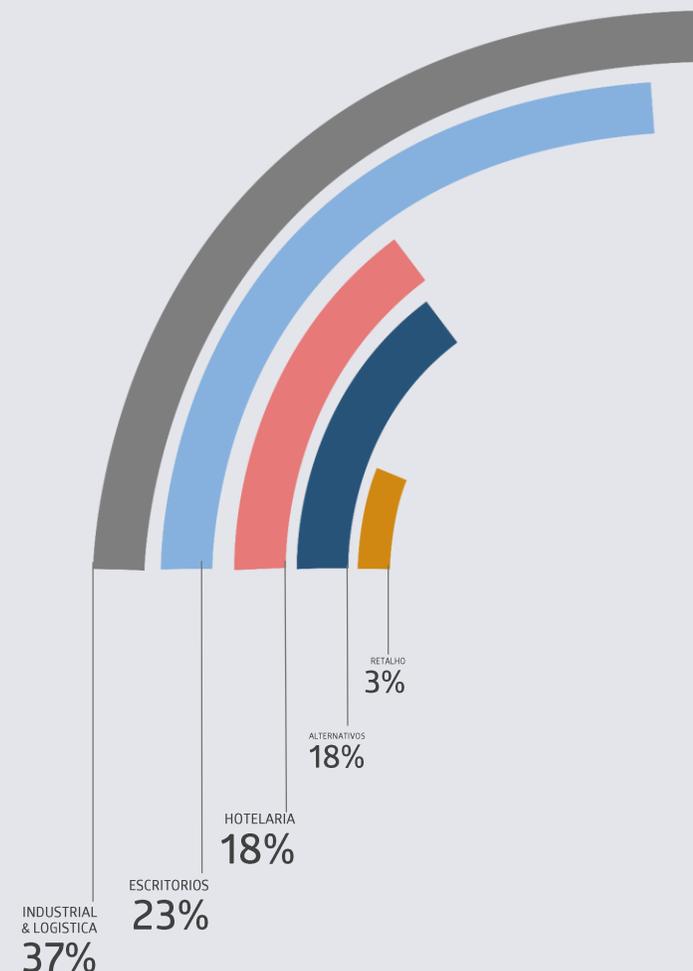
Entre as principais classes de ativos, o setor de escritórios ficou marcado por uma variação homóloga negativa, apesar de manter uma representatividade de 23% do volume total transacionado, com quase €270 milhões. A operação com a *yield* mais baixa no mercado registou-se no início do ano com a venda da Sede da Tranquilidade aos norte-americanos AFIAA por €67 milhões.

De referir também que o setor de retalho contraiu para um valor residual, contribuindo apenas com 3% do investimento total.

PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL

ATIVOS	LOCALIZAÇÃO	SETOR	COMPRADOR	AREA	PREÇO
Portfólio Connect	Várias	I&L	Blackstone	325.000 m ²	€208 M
Portfólio Smart Studios	Várias	Alternativos	Round Hill Capital & Canada Pension Fund	2.000 quartos	€200 M
Portfólio I&L	Várias	I&L	Blackstone	182.000 m ²	€125 M
Sede Novo Banco - Liberdade 195	Lisboa	Escritórios	Merlin Properties	15.500 m ²	€112,2 M
Pestana Blue Alvor 5*	Portimão	Hotelaria	Azora European Hotel & Lodging F.C.R	500 quartos	€75-80 M
Sede Tranquilidade - Liberdade 242	Lisboa	Escritórios	AFIAA	9.400 m ²	€67 M
Sede Santander - Ramalho Ortigão 51	Lisboa	Escritórios	Incus Capital	12.000 m ²	€50 M
Portfólio Rubric	Várias	I&L	Tristan	60.000 m ²	€40-47 M
Lx Factory	Lisboa	Uso Misto	Group Arié & Europi Property Group	n.d.	Confidencial
Hotel Infante Sagres 5*	Porto	Hotelaria	Gaw Capital	85 quartos	€34-38 M

INVESTIMENTO COMERCIAL EM PORTUGAL POR SETOR



YIELDS PRIME

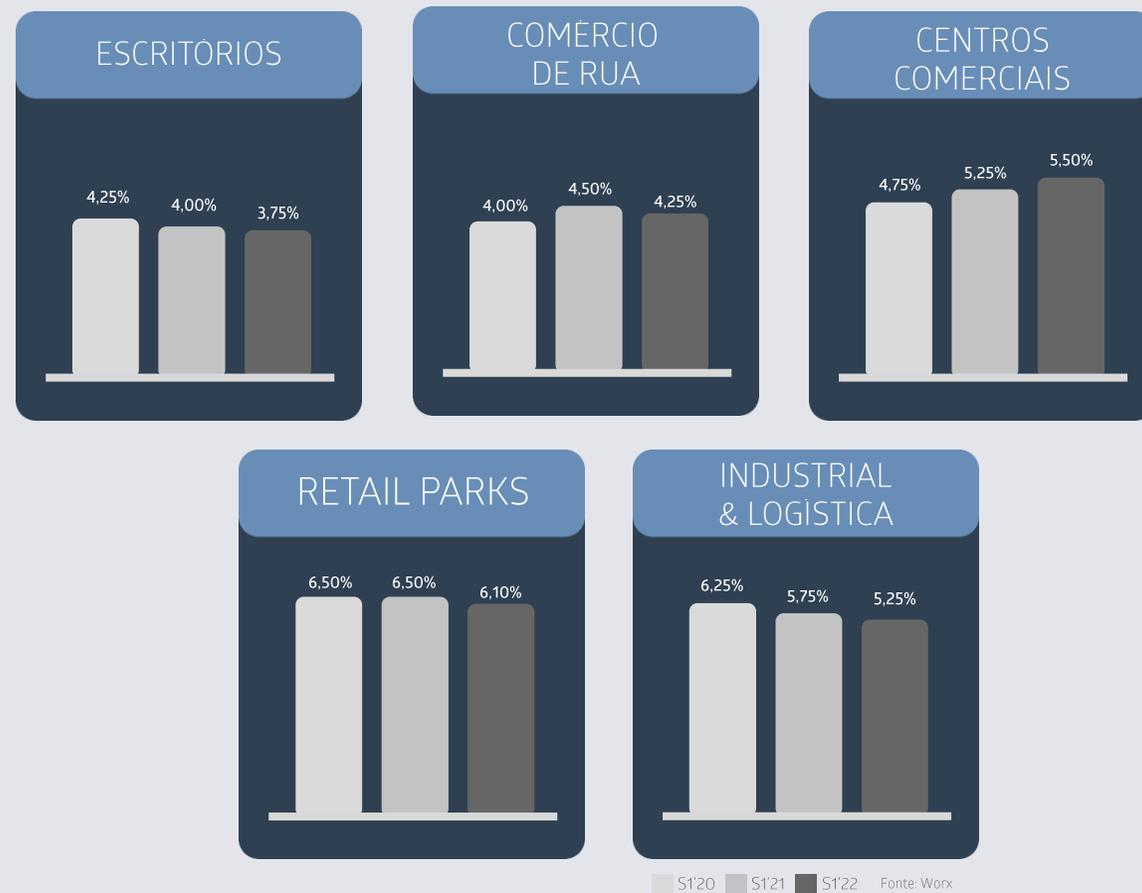
EM PORTUGAL

Relativamente às *yields prime* em Portugal, estas registaram na sua generalidade uma redução durante o último ano, com compressões de 25 pontos base (p.b.). Destacam-se o setor I&L e o segmento de retail parks com as maiores descidas nas *yields prime*, de 50 p.b. e 40 p.b., correspondendo a decréscimos de 9% e 6%, respetivamente.

Num cenário macroeconómico de aperto das condições financeiras, aumento das taxas de juro de referência (com o impacto expectável e visível nos mercados de capital), inflação alta, redução do rendimento real disponível das famílias e aumento dos custos de financiamento das empresas, o mercado português de *CRE* continua a beneficiar da sua principal característica – a dimensão.

A reduzida liquidez, baixo número de transações e volume quando comparado com os principais concorrentes por Investimento Direto Estrangeiro (IDE), aliado à forte procura de diversos *players* internacionais, tem levado a uma redução dos *spreads* para as *yields* de referência na Europa nos vários setores.

Apesar de a redução das *yields* não ser uma tendência que se deva manter, o cenário da Worx aponta para a sua estabilização em alguns setores e uma descompressão noutros num futuro breve.



INVSTIMENTO

PERSPETIVAS

Neste contexto, há várias forças que jogam entre si ao mesmo tempo.

A dificuldade de acesso a financiamento bancário, com a potencial subida das taxas de juro tanto pela normalização da política monetária do BCE como pela aplicação da Taxonomia, irá requerer que os investidores comecem a **diversificar a forma como se financiam** através de formas complementares (e.g. *joint ventures, mezzanine loans, equity finance*).

Adicionalmente, a desvalorização do euro, que à partida pode parecer um fator negativo, desempenha um papel na captação de investimento estrangeiro, particularmente norte-americano face à paridade do euro com o dólar.

Mesmo considerando as subidas de taxa de juro recentes por parte do BCE, o imobiliário comercial europeu continua a ser **uma alternativa de investimento atrativa** e, apesar dos spreads para os ativos sem risco (OTs) poder diminuir – mesmo assumindo uma estabilização das *yields* de CRE – uma parte substancial das mais-valias deste tipo de ativos advém dos ganhos de saída (maior *exit yield*), algo que não acontece noutros ativos de menor risco.

ESCRITÓRIOS

TÓRIOS

O mercado de escritórios transacionou um volume de **207.200 m²** colocados na Grande Lisboa até ao mês de agosto, ultrapassando o registado no ano de 2021.

A renda *prime* aumentou ligeiramente, para €25,5/m²/mês, e a *yield prime* comprimiu 25 p.b., para 3,75%.

ESCRITÓRIOS NA EUROPA

Na Europa, o mercado de escritórios registou um bom dinamismo na atividade ocupacional de forma transversal, com crescimentos na ordem dos 40%, destacando-se Dublin (Irlanda), Lisboa (Portugal) e Londres (Reino Unido). As exceções foram os mercados de Bruxelas (Bélgica), Amsterdão (Holanda) e Budapeste (Hungria) que registaram variações homólogas negativas.

Paris (França), Londres (Reino Unido) e Munich (Alemanha) foram as cidades que concentraram a maior parte da área colocada, entre 400 e 900 mil m² transacionados no primeiro semestre.

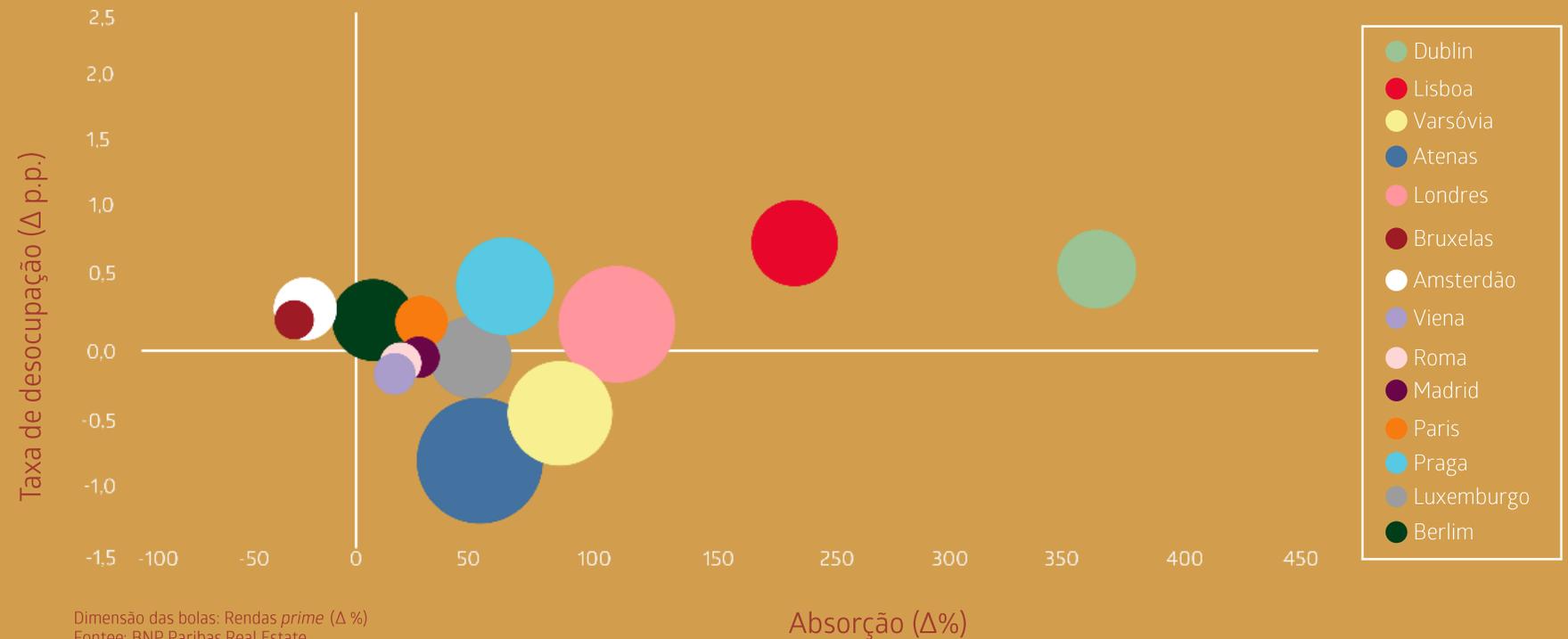
A taxa de disponibilidade geral no mercado europeu situou-se nos 7,1% no 2º trimestre de 2022, em linha com o período homólogo. Berlim (Alemanha) apresenta a taxa mais baixa (3,2%) e Bucareste (Roménia) a mais alta (13,2%), sendo que registou a maior subida, de 1,8 pontos percentuais (p.p.). Por outro lado, Milão (Itália) e Atenas (Grécia) foram os mercados com maior decréscimo na taxa de desocupação, de 1 p.p..

Os valores de renda *prime* na Europa continuaram a trajetória de subida na sua maioria. Atenas (Grécia) registou o maior crescimento de renda *prime* (18%), seguido de Londres (Reino Unido) (16%) que também regista a renda *prime* mais elevada do mercado europeu, com €137,5/m²/mês.

De referir ainda que Lisboa (Portugal) e Praga (República Checa) são as capitais com rendas *prime* mais baixas, de €25,5/m²/mês.

Em suma, os mercados de Dublin (Irlanda), Lisboa (Portugal) e Londres (Reino Unido) encontram-se no quadrante com maior crescimento de volume de absorção e de rendas, ainda que tenham evidenciado um aumento de taxa de desocupação.

As capitais de Atenas (Grécia) e Varsóvia (Polónia) e as cidades de Milão (Itália) e Lille (França) destacam-se no quadrante com maiores aumentos de volume de absorção e rendas, assim como reduções na taxa de desocupação.



ESCRITÓRIOS

EM PORTUGAL



O mercado de escritórios transacionou um volume de 168.300 m² colocados na Grande Lisboa no 1º semestre do ano, distribuídos por 105 operações. A estas acresceram mais 36 operações que colocaram o volume de absorção em níveis de 207.200 m² até ao mês de agosto. Este nível de procura efetivada quase triplicou face ao período homólogo e já ultrapassou o valor registado no final do ano 2021, de 161.600 m².

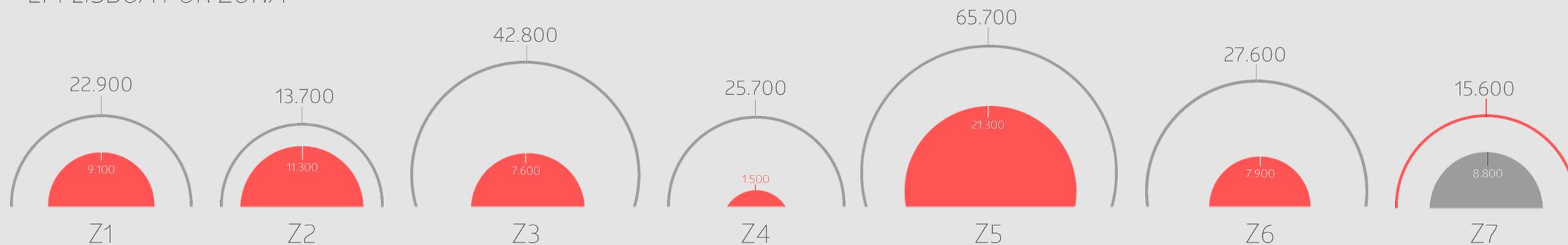
GRANDE LISBOA

A procura mantém-se robusta, mesmo perante o contexto atual de relativa incerteza. O aumento da inflação, aliado à escassez de matérias-primas (com impacto no setor da construção) e as taxas de juros são alguns temas que levantam apreensão, estando a ser ultrapassados pelos *players* do mercado.

Porém, a recente instabilidade do mercado das *fintech* nos EUA levou e poderá levar a que algumas das empresas mais expostas a estes mercados não se encontrem num momento propício de tomada destas decisões, colocando-as *on hold*.

ABSORÇÃO

EM LISBOA POR ZONA



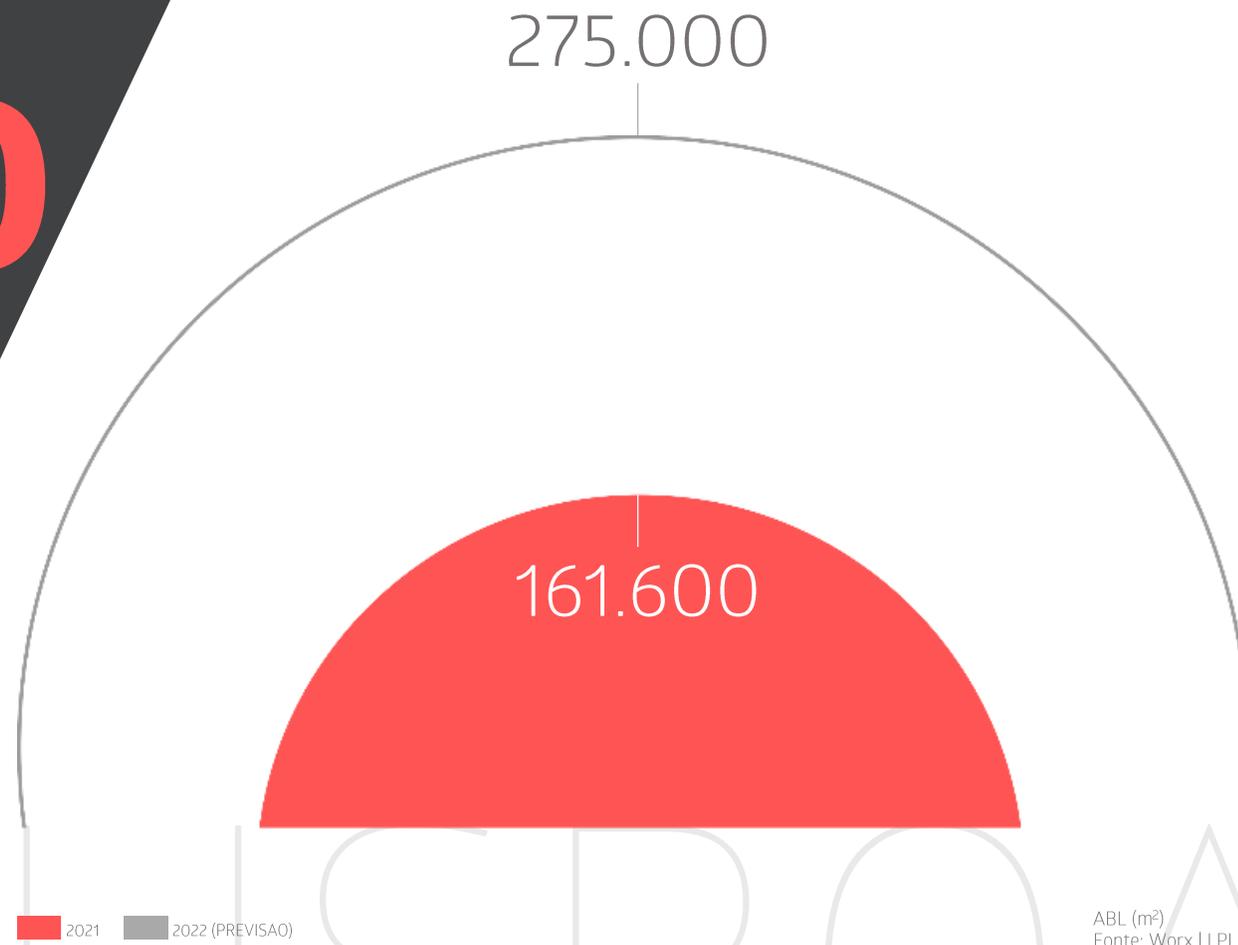
JAN-AGO 2021 JAN-AGO 2022

ABL (m²)
Fonte: Worx | LPI

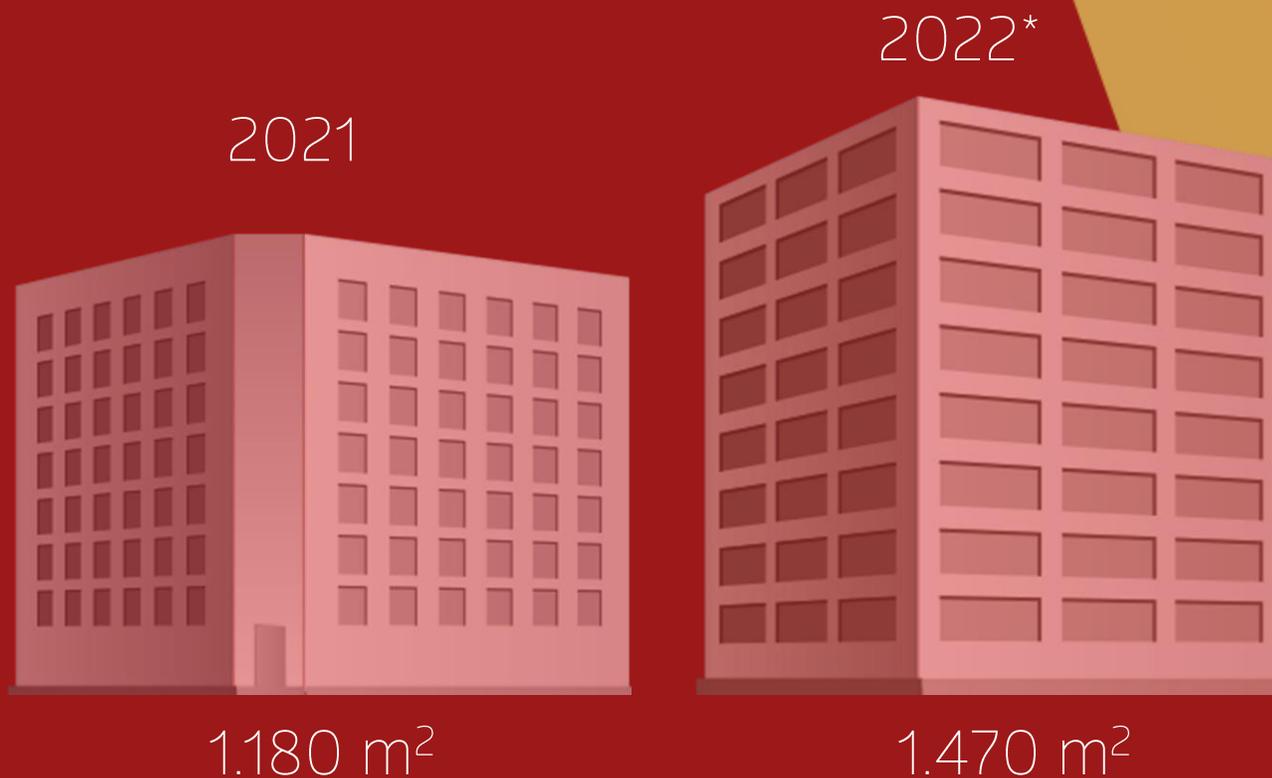
PREVISÃO ABSORÇÃO

Ainda assim, até ao final do ano são esperados mais de 65.000 m² de área absorvida de acordo com a previsão desenvolvida pela Worx com base em negócios em curso, pelo que 2022 deverá contabilizar um total de 275.000 m² de espaços de escritórios colocados.

Este representará um máximo histórico, ultrapassando o volume registado em 2018, de 206.100 m².



PERFIL DA PROCURA



O perfil da procura está a mudar dado que o negócio médio aumentou de 1.180 m² em 2021 para 1.470 m² até agosto de 2022 e o volume de pré-arrendamentos foi bastante elevado, com 108.000 m², que perfaz 52% do total absorvido.

A procura está, em parte a ser mais influenciada por operações de ocupação própria e também por um grande número de pré-arrendamentos dado que há mais produto novo no mercado, após anos de incrementos quase nulos na oferta.

Existe ainda um processo de convergência de empresas que estavam em várias localizações, designadamente para edifícios novos (incluindo novas sedes) que respondam a requisitos técnicos mais modernos e a questões relacionadas com a sustentabilidade, que é visto atualmente como um fator distintivo.

O Parque das Nações (zona 5) e a Zonas Emergentes (zona 3) foram as zonas mais procuradas, com uma representatividade de 32% e 21% na absorção total, respetivamente, influenciadas pelos maiores negócios do ano.

A ocupação de quase 28.000 m² da Fidelidade na sua futura sede em Entrecampos e a compra pelo BNP Paribas de dois edifícios em construção no Parque das Nações com mais de 38.000 m² protagonizaram as maiores operações até agora.

As zonas *prime* (zonas 1 e 2) continuam a concentrar uma grande parte da procura por parte das empresas (18%), com destaque para dois negócios de operadoras de espaços flexíveis em localizações centrais, nomeadamente a Wework com 5.810 m² e o Ideia Spaces com 4.210 m², protagonizadas pela Worx em representação do proprietário.

Para além destes negócios, foram registadas outras 34 colocações com áreas superiores a 1.000 m², um aumento de 18 negócios em relação ao mesmo período do ano anterior.

PRINCIPAIS

NEGÓCIOS DE OCUPAÇÃO

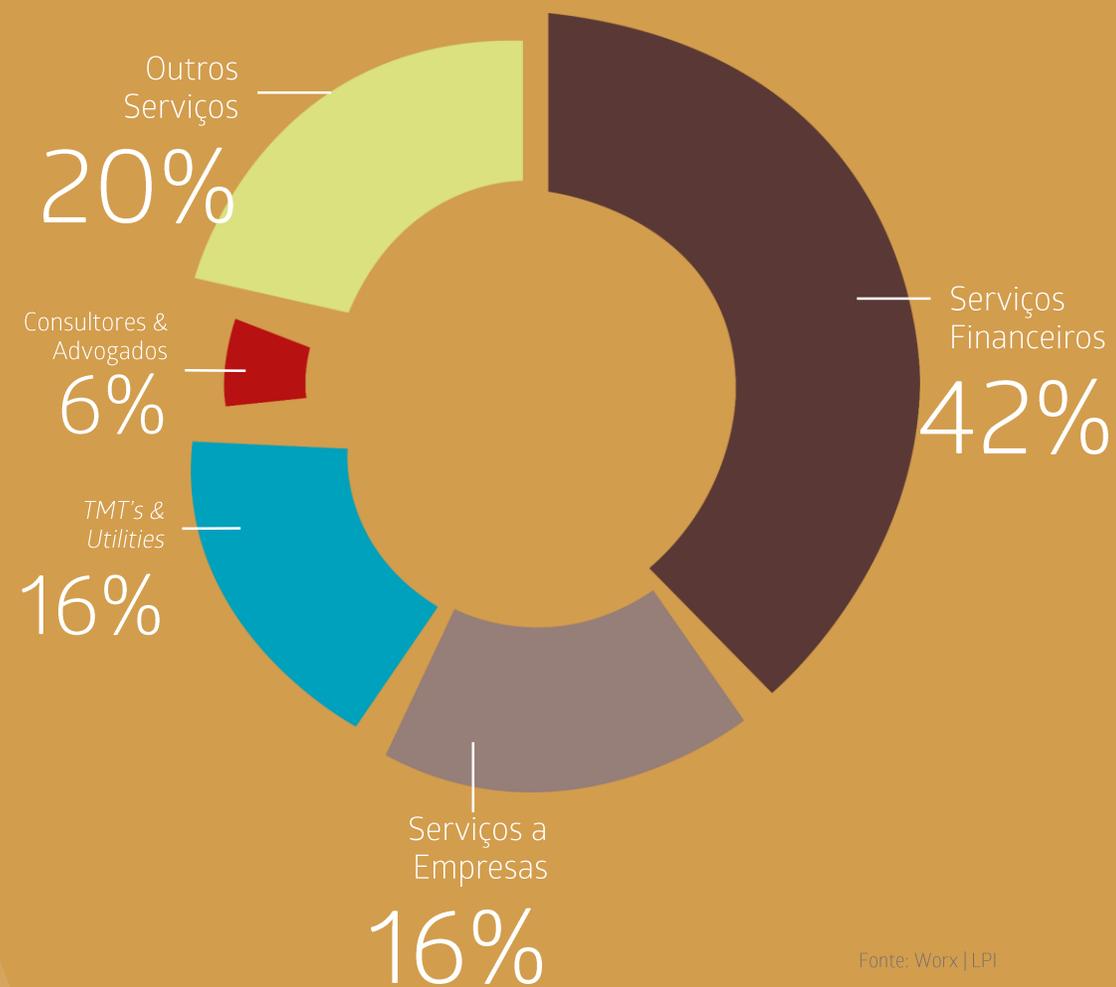


ABSORÇÃO

POR SETOR

Os Serviços Financeiros reuniram a maior parte da procura, seguido dos Serviços a Empresas, representando 42% e 16% da área colocada, respetivamente.

Para além deste peso significativo no volume de absorção, o setor das *TMT's & Utilities* (16%), que tipicamente lidera a procura, destaca-se com uma variação negativa na representatividade de 28 p.p..



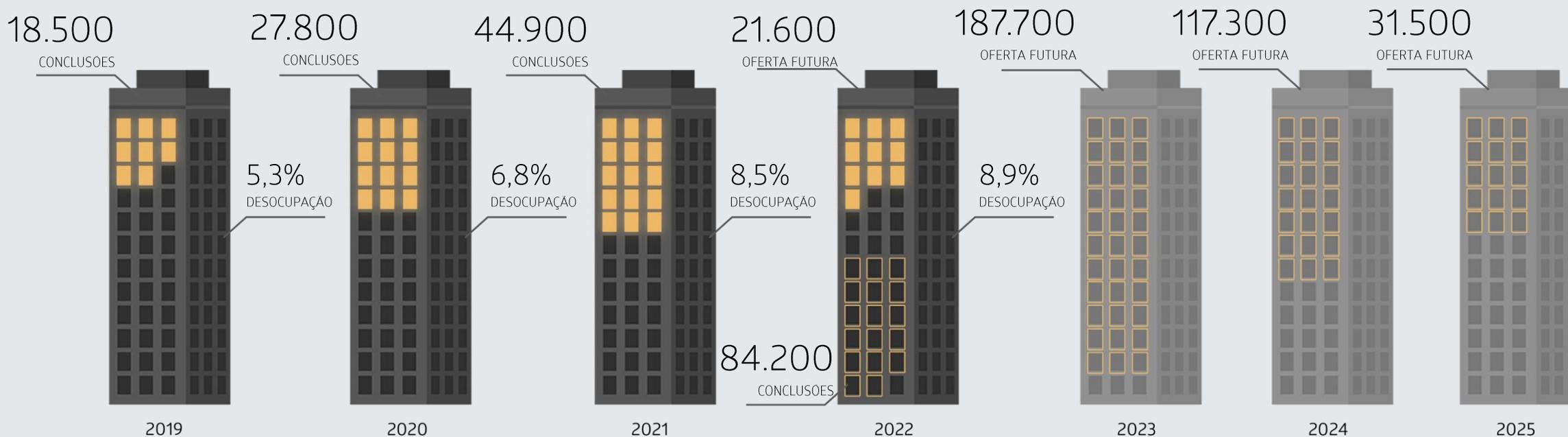
DESOCUPAÇÃO & OFERTA

A taxa de desocupação em 2022 aumentou, cerca de 1,4 p.p. face ao 2º trimestre de 2021, tendo recentemente estabilizado em 8,9%. A entrada de novos edifícios no mercado e a desocupação de espaços usados durante a pandemia incrementaram os espaços disponíveis no mercado.

De entre a oferta de escritórios disponível na Grande Lisboa, apenas 215.300 m² se localizam no concelho de Lisboa. O Corredor Oeste (zona 6) continua a apresentar a maior disponibilidade, 17,6%. Por outro lado, a Zona Histórica (zona 4) tem a taxa mais baixa do mercado, na ordem dos 0,8%.

O elevado nível de pré-arrendamentos nos edifícios que se prevê concluir até ao final do ano (100%) e a retoma da procura sustentam uma tendência moderada da subida da taxa de desocupação para este ano, que se deverá fixar em torno dos 9,5% de acordo com as estimativas da Worx.

Desde o início do ano foram concluídos 5 novos edifícios num total de 84.200 m², alcançando os 4,34 milhões de m² de oferta total de escritórios na Grande Lisboa. Este é o maior acréscimo de nova oferta dos últimos 10 anos.



OFERTA

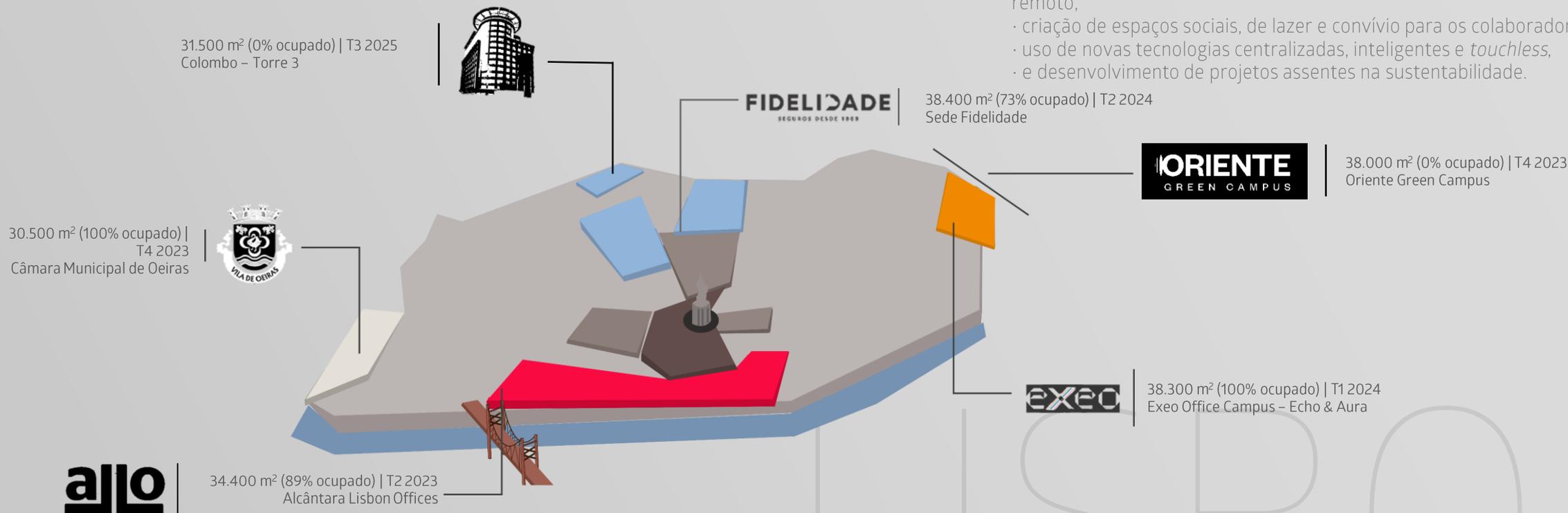
FUTURA PARA OS PRÓXIMOS ANOS

Esta tendência de crescimento da oferta vai manter-se nos próximos anos. Atualmente existem 12 projetos em construção que trarão ao mercado cerca de 240.600 m² de novos edifícios de qualidade acrescida, sendo que uma parte muito significativa se encontra já pré-arrendada, cerca de 78%.

A este valor acrescem ainda um conjunto de projetos previstos para os próximos 3 anos que acrescentarão mais de 117.400 m² de nova oferta, sem pré-arrendamentos fechados.

Os novos projetos têm-se ajustado por forma dar resposta às novas tendências, nomeadamente:

- equipamentos de conectividade virtual para conciliar com o trabalho remoto,
- criação de espaços sociais, de lazer e convívio para os colaboradores,
- uso de novas tecnologias centralizadas, inteligentes e *touchless*,
- e desenvolvimento de projetos assentes na sustentabilidade.



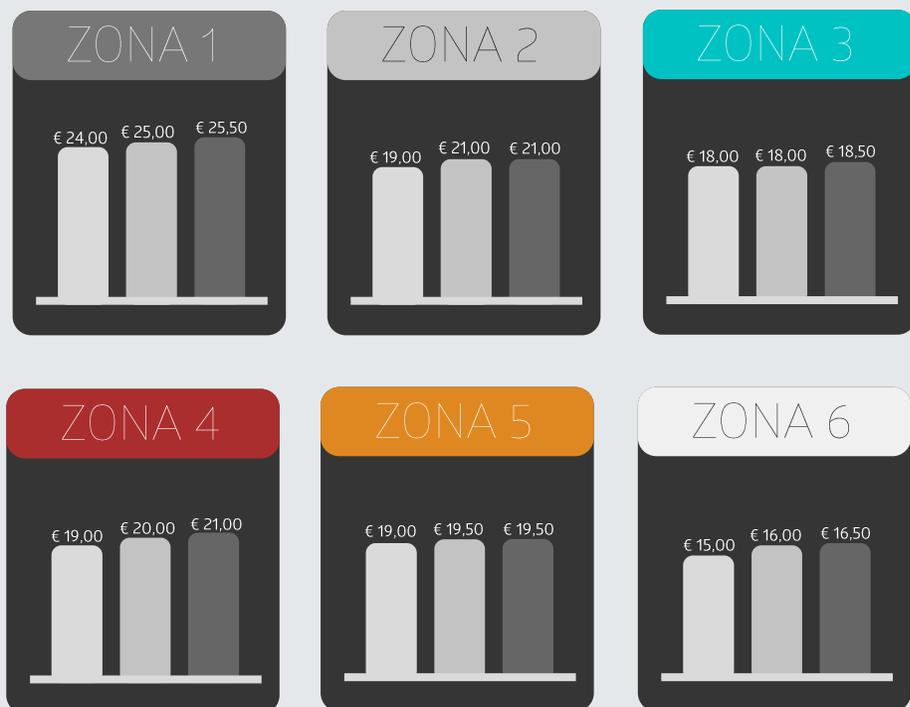
allo

ABL (m²)
Fonte: Worx | LPI

RENDAS PRIME

L I S B O A

€/M²/MES



□ S1'20 □ S1'21 ■ S1'22

Fonte: Worx

As rendas *prime* no mercado de escritórios têm registado ligeiros aumentos ao longo do último ano, até 5%. Destacam-se o Prime CBD (zona 1) e a Zona Histórica (zona 4) onde o surgimento de projetos novos e diferenciadores, face à escassez de oferta disponível que caracteriza estas zonas, têm elevado os valores de mercado para €25,5/m²/mês e €21,0/m²/mês, representando crescimentos homólogos de 5% e 2%, respetivamente.

Os proprietários mantêm a tendência de conceder incentivos, nomeadamente períodos de carência e contribuições de *fit-out*, e/ou também diminuir a duração dos contratos de arrendamento através de cláusulas de rescisão (ou *break options*). Os contratos de menor duração permitem, essencialmente, uma maior flexibilidade aos arrendatários, facilitando uma saída mais rápida caso seja necessário. Por norma, os contratos são de 5 anos e incluem uma *break option* no terceiro.

Os negócios em curso apontam para que haja novas evidências até ao final do ano que suportem uma renda *prime* a atingir os €26,0/m²/mês.

INVESTIMENTO COMERCIAL

PRINCIPAIS NEGÓCIOS NO SETOR



O investimento comercial no setor de escritórios acumulou um volume na ordem dos €270 milhões até agosto, sendo que a maioria deste capital (94%) foi aplicado na cidade de Lisboa.

Entre as três maiores operações de investimento neste setor destacam-se a Sede do Novo Banco adquirida pela Merlin Properties por €112 milhões, a aquisição da Sede da Tranquilidade pela AFFIA por €67 milhões, seguida da antiga Sede do Santander comprada pela Incus Capital por €50 milhões.

Neste seguimento, com uma elevada procura por este produto, valorizado pela estabilidade de cash flow, e face a uma escassez de oferta de qualidade, a *yield prime* registou uma compressão face ao ano passado, de 25 p.b., para 3,75% no último trimestre.

Em comparação com os outros mercados europeus, Portugal encontra-se na 23ª posição de *yield prime* mais baixa. Destacam-se as cidades de Berlim, Munich e Hamburgo (Alemanha) e Paris (França) com as *yields* mais baixas, entre os 2,4% e 2,7%.

YIELDS PRIME DE ESCRITÓRIOS NA EUROPA

Mercados com
yields mais baixas

- Berlim
- Munich
- Hamburgo
- Paris

Mercados com
maiores compressões

- Bruxelas
- Glasgow
- Marselha

SUS TENTA BILIDADE

ESCRITÓRIOS

Outra tendência que tem vindo a ganhar destaque no mercado de escritórios é o tema da sustentabilidade. O setor já representa 56% das certificações LEED aprovadas e 14% das certificações BREEAM concedidas.

Os proprietários de edifícios de escritórios estão a apostar em força na obtenção das principais certificações de sustentabilidade desde o início dos projetos, principalmente na construção nova, mas também nos projetos de reabilitação, ainda que com uma dificuldade acrescida.

Considerando o atraso que existe no mercado português face ao contexto europeu, é relevante que as certificações sejam agora vistas como algo imperativo e não apenas como um extra nos edifícios de escritórios, dado que há empresas multinacionais que praticamente já só olham para edifícios certificados e os investidores também apresentam requisitos nesse sentido.

RETAILHO

Registaram-se **200** novas aberturas no primeiro semestre, principalmente no formato comércio de rua (70%).

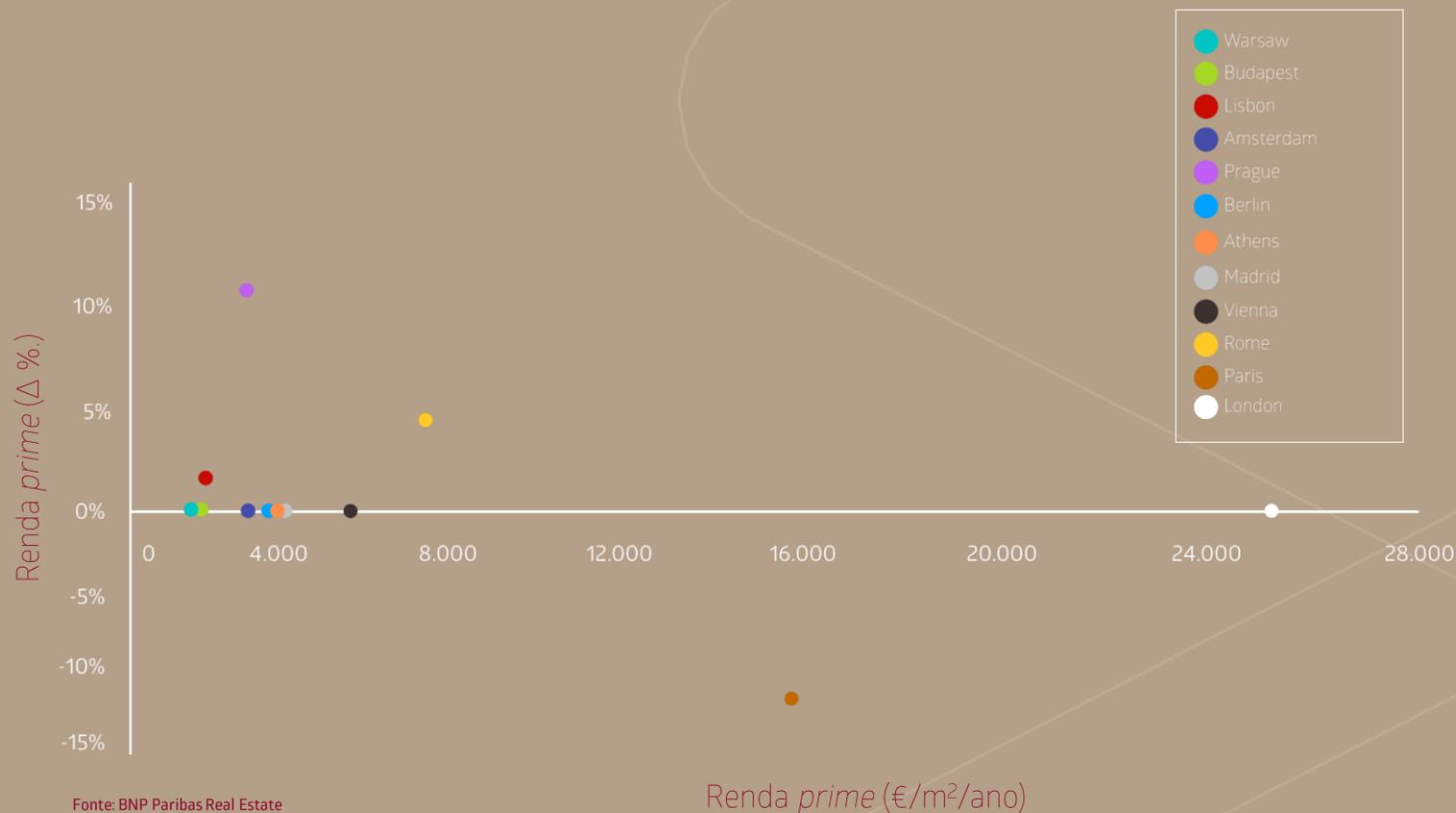
A renda *prime* recuperou para €127,5/m²/mês, e a *yield prime* manteve-se em 4,25%.

RETAILHO NA EUROPA

As rendas *prime* de comércio de rua na Europa mantiveram-se relativamente estabilizadas face ao ano passado.

Praga (República Checa) registou o maior crescimento de renda *prime* (14%), ao passo que Paris (França) seguiu no sentido contrário, com um decréscimo de 12%, sendo o mercado europeu que regista a segunda renda *prime* mais elevada, de €1.250/m²/mês.

A capital britânica, Londres (Reino Unido), apresenta a renda *prime* de comércio de rua mais elevada, de €2.170/m²/mês. De referir ainda que Varsóvia (Polónia) é das capitais com rendas *prime* mais baixas, de €100/m²/mês.



RETA LHO

EM PORTUGAL

O setor de retalho encontra-se num período de recuperação, com o consumo privado e a atividade turística a suportarem a performance dos lojistas e a procura por novos espaços de retalho.

O índice de volume de negócios no comércio a retalho cresceu 9% até julho em comparação com o período anterior, fortemente potenciado pelos produtos não alimentares que revelaram uma variação homóloga positiva de 19%, refletindo o gasto crescente dos consumidores.

A atividade ocupacional no setor de retalho revela uma trajetória crescente, após ter sido um dos mais afetados pela pandemia da COVID-19, ainda que de forma heterogénea nos seus diversos segmentos, sendo que:

O comércio de rua, muito afetado pela quebra no turismo e pelos sucessivos confinamentos, encontra-se agora numa rápida retoma das vendas, do tráfego e da absorção com a recuperação da atividade turística.

Os centros comerciais, foram altamente afetados em termos de vendas e de rendimento dos proprietários dada a suspensão, por decreto-lei, das rendas fixas durante o período de pandemia.

Os retail parks, que tipicamente têm inquilinos de setores mais resilientes (alimentação, decoração, eletrónica), foram os menos impactados e continuam com grande procura, estando a oferta a ser aumentada.



Fonte: Worx

Da amostragem recolhida pela Worx, registaram-se cerca de 200 novas aberturas no primeiro semestre. Estas recaíram maioritariamente sobre a Área Metropolitana de Lisboa que continua a registar o maior número de inaugurações, representando 59%. Seguiu-se a Área Metropolitana do Porto, com a segunda maior fatia, de 12%.

Uma vez mais, o comércio de rua manteve a sua elevada representatividade (70%). Também os espaços nos centros comerciais foram rapidamente absorvidos, compondo 17% das aberturas realizadas. E o maior interesse por lojas de grande dimensão, nomeadamente unidades *stand alone*, contribuiu com 7% no número de negócios concluídos.

Os setores da restauração e do alimentar foram os mais ativos, com 57% e 12% da atividade ocupacional do primeiro semestre, respetivamente.

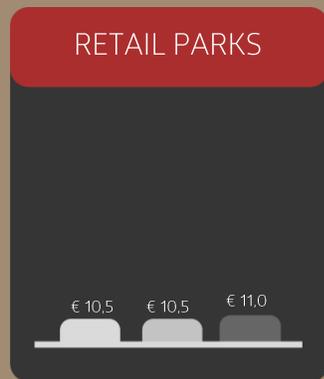
Paralelamente, os lojistas têm procurado várias alternativas para atrair e fidelizar os consumidores e recuperar os volumes de vendas. Entre estas, observou-se um crescimento do comércio *online*, com particular enfoque sobre soluções omnicanais que conciliam as vendas online com as físicas.

Há ainda uma tendência das marcas se realizarem para mais perto dos consumidores, nomeadamente em zonas centrais e residenciais, no sentido de dar resposta à procura pelo consumo local. Sinal disso é a crescente procura por lojas de retalho de conveniência e proximidade, nomeadamente por parte de setores da restauração e do alimentar.

RENDAS PRIME

P O R T U G A L

€/M²/MES



■ S1'20 ■ S1'21 ■ S1'22

Fonte: Worx

De acordo com a análise subsequente, as rendas *prime* do último trimestre registam os seguintes valores:

- o comércio de rua em Lisboa regista a renda *prime* mais elevada, de €127,5/m²/mês, valor que representa uma descida face a 2019, de 9%.
- a renda *prime* do comércio de rua no Porto está próxima da sua total recuperação, encontrando-se nos €67,5/m²/mês.
- a renda *prime* cobrada nos centros comerciais registou um decréscimo face a 2019 de 5%, para €95/m²/mês.
- nos retail parks, as rendas *prime* mantiveram-se estáveis durante muito tempo, tendo agora sofrido um ligeiro aumento para os €11/m²/mês.

INVESTIMENTO COMERCIAL

PRINCIPAIS NEGÓCIOS NO SETOR



O investimento comercial registou um total de apenas €33 milhões até agosto, representando apenas 3% do volume total. Entre as 3 transações realizadas, destaca-se uma galeria comercial vendida por um valor de €20-25 milhões.

Neste seguimento, as *yields prime* registaram os seguintes valores no final do último trimestre:

- o comércio de rua em Lisboa manteve uma *yield prime* estabilizada em 4,25% no último ano, encontrando-se a 25 p.b. do valor de 2019.
- os centros comerciais apresentam o maior impacto dentro dos setores imobiliários, com um aumento homólogo de 25 p.b., atingindo uma *yield prime* de 5,50%.
- as *yields prime* para os retail parks registaram uma compressão homóloga de 40 p.b., alcançando os 6,10%.

Em comparação com os outros mercados europeus, Portugal encontra-se na 21ª posição de *yield prime* mais baixa para o comércio de rua. Destacam-se as cidades de Berlim, Munich e Hamburgo (Alemanha) com as *yields* mais baixas, entre os 2,8% e 3,0%.

YIELDS PRIME DE COMÉRCIO DE RUA NA EUROPA

Mercados com *yields* mais baixas

- Berlim
- Munich
- Hamburgo

Mercados com maiores compressões

- Oslo
- Londres
- Dublin
- Lisboa

RETAILHO SUS TENTA BILIDADE

Os centros comerciais e os supermercados, nomeadamente da insígnia Continente, são os principais ativos a liderar a procura por certificações de sustentabilidade onde o selo BREEAM se destaca.

No comércio de rua existe uma expressão muito menor dado que a relevância percecionada pelos proprietários e investidores é ainda baixa e a dispersão geográfica e de propriedade se apresentam como grandes desafios à disseminação destes selos e abordagens estruturadas ao tema.

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

A atividade no setor I&L em Portugal registou mais de 210.000 m² de absorção no primeiro semestre de 2022, com tendência de subida de rendas *prime* nas localizações mais próximas dos centros urbanos.

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

NA EUROPA

No geral, o setor industrial e logístico na Europa demonstrou uma procura resiliente, com crescente interesse devido à evolução do comércio *online* e com perspectivas de continuar robusta nos próximos tempos.

A Alemanha alcançou um novo volume recorde de absorção de espaços logísticos, enquanto a Espanha e a Polónia mantiveram uma atividade de ocupação elevada na primeira metade do ano. Berlim (Alemanha), Roterdão (Holanda) e Varsóvia (Polónia) foram os mercados que registaram os maiores aumentos na área absorvida.

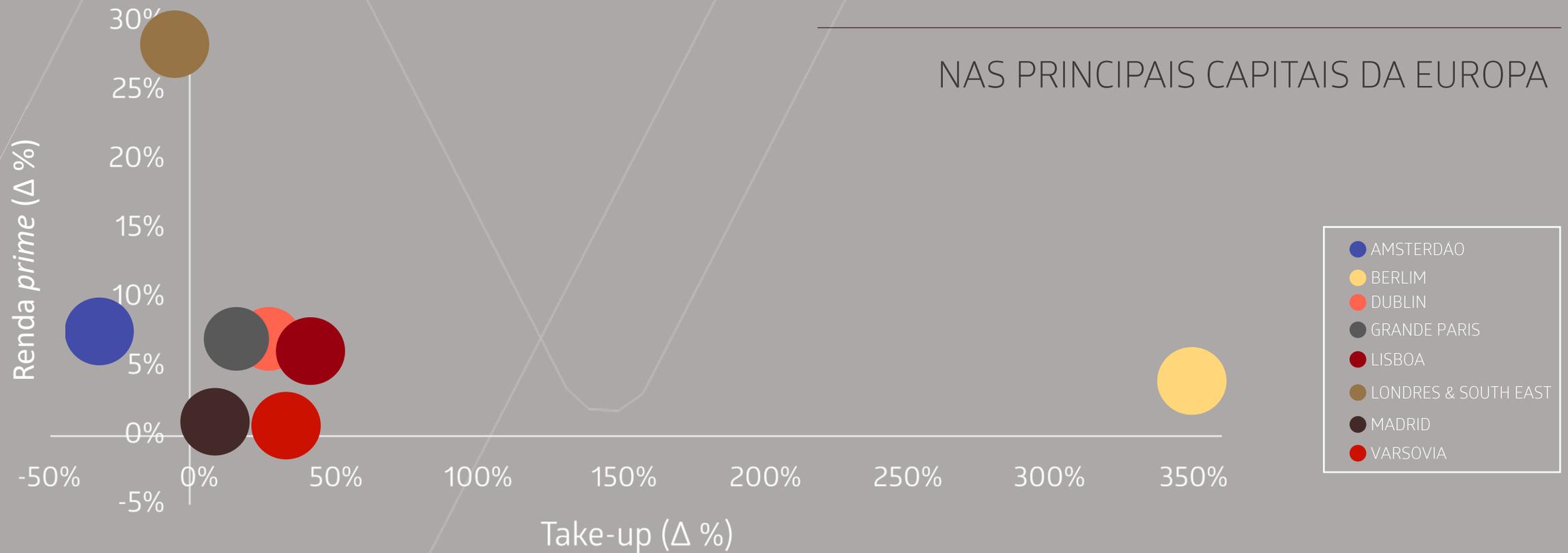
As rendas *prime* na Europa refletem a elevada procura, registando variações anuais positivas. Londres (Reino Unido) marca a renda *prime* mais alta do mercado europeu, com cerca de €26,4/m²/mês, e o terceiro maior crescimento em comparação com o primeiro semestre do ano passado (28%).

Entre as maiores subidas destaca-se sobretudo Praga (República Checa) com um aumento de 37% da renda *prime*, fixando-se nos €7,3/m²/mês, e Birmingham (Reino Unido) com um aumento de 29% da renda *prime*, fixando-se nos €10,6/m²/mês.

Portugal compete com a Polónia no contexto europeu pelas rendas *prime* mais baixas, entre os €3,5 e os €4,0/m²/mês.

ATIVIDADE OCUPACIONAL

NAS PRINCIPAIS CAPITAIS DA EUROPA



INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

EM PORTUGAL

Os principais indicadores impulsionadores da atividade I&L registam incrementos face a anos anteriores.

O volume de trocas comerciais da União Europeia já recuperou dos efeitos da pandemia para acima dos níveis de 2019, impulsionado pelo aumento dos custos das matérias-primas, restabelecimento das cadeias de abastecimento e pela retoma da procura no seguimento dos pacotes de estímulos dos vários países.

Portugal, à semelhança da União Europeia, regista níveis robustos de comércio internacional. Os indicadores económicos apontam para:

A atividade exportadora, principal motor da economia portuguesa, deverá crescer 17,9% em 2022.

Nas importações aponta-se para um crescimento de 10,8% previsto para 2022.

O índice de produção da indústria transformadora situou-se nos 99,4 até julho, um aumento de 2% face ao período homólogo.

ABSORÇÃO EM PORTUGAL

A atividade no setor I&L em Portugal registou mais de 210.000 m² de absorção no primeiro semestre de 2022, refletindo uma quebra homóloga de 40%.

Esta quebra justifica-se pela forte procura registada em 2021, uma vez que a pandemia da COVID-19 alterou drasticamente o cenário do setor com o incremento do comércio online e da procura dos consumidores de forma geral. Esta renovada procura colocou pressão sobre a necessidade de stockagem e de expansão dos operadores logísticos, o que resultou em níveis de ocupação elevados em 2021.

Com um total de 26 operações contabilizadas, o negócio médio aumentou para 8.000 m² este ano, que compara com 7.290 m² em 2021.

Na Área Metropolitana de Lisboa, a atividade ocupacional transacionou um volume de 81.200 m² no primeiro semestre. Com um total de 12 operações contabilizadas, o negócio médio aumentou ligeiramente de 6.660 m² em 2021 para 6.770 m².

ABSORÇÃO POR REGIÃO



Fonte: Worx | IPI

A Lingote Alumínios que iniciou a construção da sua nova unidade fabril de 41.000 m² em Fafe, a compra pela Newcold do armazém refrigerado de logística de 38.300 m² em Palmela e o arrendamento de 16.100 m² da Garland em Leiria foram os maiores negócios do ano.

O mercado de arrendamento/compra de ativos foi muito mais dinâmico em comparação com as operações de ocupação própria, ao contrário do ano passado. As necessidades mais imediatas e que requerem menos capital inicial por parte dos operadores tem levado ao crescimento deste mercado que durante muito tempo esteve adormecido.

É expectável que a absorção continue em níveis elevados face aos últimos anos, a par do crescimento do comércio online e tendo em conta que as empresas procurarão reduzir o risco de disrupções nas cadeias de abastecimento, podendo vir a optar por estratégias de *nearshoring* e *onshoring*, ao invés do *offshoring*.

Atendendo à atual dinâmica do mercado, o stock existente poderá não ser suficiente para colmatar a procura. A escassez de produto no mercado para dar resposta aos operadores logísticos e investidores despoletou um renovado interesse por parte dos promotores em desenvolver produto novo. A rápida construção permite um ajustamento mais rápido entre a oferta e a procura neste setor em comparação com outros, e tem menor risco de incerteza face aos custos de construção.

Este interesse dos promotores levou ao desenvolvimento de alguns projetos de construção nova de forma especulativa, sendo os *players* mais relevantes a Merlin Properties, a VGP Parks, a Aquila Capital e a Panattoni.

A nova oferta deverá cumprir com os novos requisitos dos operadores, que assentam sobretudo numa localização estratégica, incluindo a relevância da proximidade dos grandes centros urbanos (*last mile delivery*) e com boas acessibilidades rodoviárias, cais de carga e descarga e pé direito elevado.

Oferta futura para os próximos anos:

Plataforma Logística Lisboa Norte da Merlin Properties em Vila Franca de Xira com mais 180.000 m² de construção nas próximas fases,

Azambuja Green Logistics Park da Aquila Capital com 115.000 m²,

Panattoni Park Porto em Valongo com 75.000 m², entre outros.

PRINCIPAIS NEGOCIOS DE OCUPAÇÃO

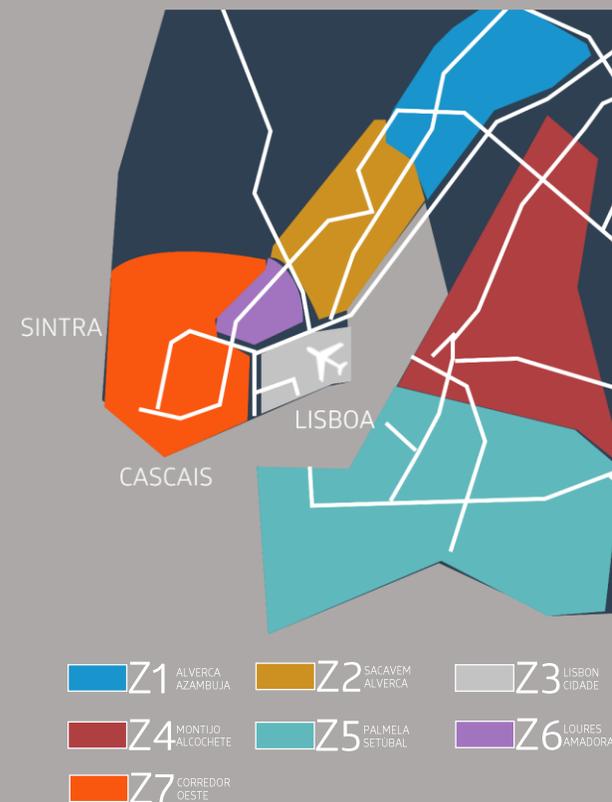


RENDAS PRIME

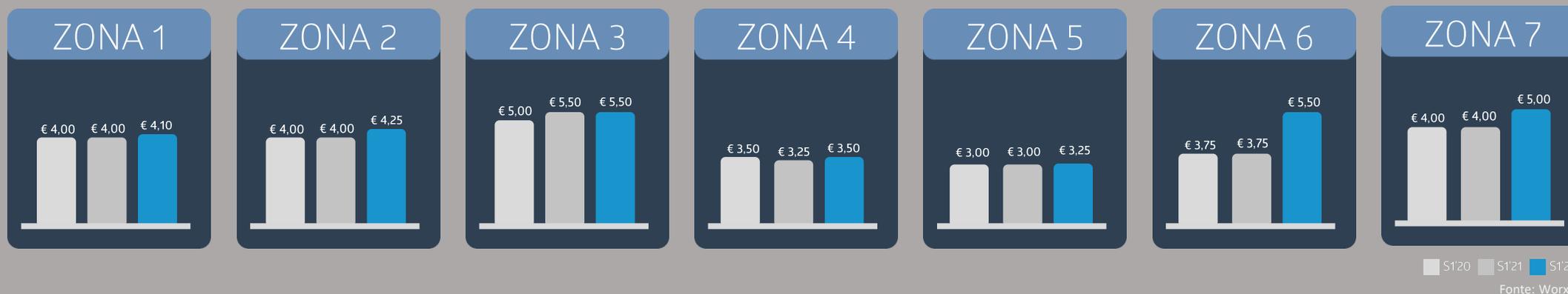
No 2º trimestre de 2022, houve uma tendência de subida de rendas *prime* nas localizações mais próximas dos centros urbanos de elevada densidade e nas principais zonas com projetos novos na Área Metropolitana de Lisboa, sendo que:

- as rendas na cidade de Lisboa praticam o valor mais elevado e cresceu 10% no último ano, encontrando-se nos €5,50 /m²/mês de renda *prime*.
- a renda *prime* no Eixo Alverca-Azambuja aumentou ligeiramente em €4,10 /m²/mês.
- o Eixo Sacavém-Alverca e o Corredor Oeste registam a segunda e terceira renda mais elevada do mercado da Grande Lisboa dada a proximidade aos centros urbanos, com €4,25 /m²/mês e €4,10 /m²/mês de renda *prime*, respetivamente.

Estima-se que a reduzida oferta de qualidade no mercado, em conjunto com a entrada de novos espaços modernos, originará uma subida nas rendas no curto prazo, sendo que este aumento será superior no caso dos espaços destinados ao *last mile*.



RENDAS *PRIME* NA GRANDE LISBOA POR ZONA



O investimento comercial no setor I&L acumulou um volume na ordem dos €427 milhões até agosto de 2022.

Este é um volume recorde histórico desde que há registo, sinal da elevada procura por parte dos investidores. O elevado apetite dos investidores por este tipo de produto está a comprimir as *yields* e a levar muitos proprietários a estar dispostos a vender para encaixar o mais alto nível de capital, aproveitando o bom momento de mercado.

De destacar dois grandes portfólios de I&L que representam as maiores transações de investimento em *CRE* até agosto. Estes foram:

- o portfólio Connect composto por 20 ativos vendido pelo Novo Banco à Blackstone por €208 milhões. Este é o segundo maior negócio desde que há registo, a seguir ao portfólio Logikor vendido em 2017 pela Blackstone por €260 milhões.
- e um outro portfólio composto por 15 ativos comprado também pela Blackstone à M7 Real Estate por €125 milhões.

Neste seguimento, com uma elevada procura por este produto e uma escassez de oferta de qualidade, a *yield prime* registou uma forte compressão face ao ano anterior, de 50 p.b., para 5,25% no último trimestre.

Em comparação com os outros mercados europeus, Portugal encontra-se na 8ª posição de *yield prime* mais alta. Destacam-se as cidades de Londres (Reino Unido) com a *yield* mais baixa, de 3,00%, e Bucareste (Roménia) com a *yield* mais elevada, de 7,75%.

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	COMPRADOR	AREA	PREÇO
Portfólio Connect	Várias	Blackstone	325.000 m ²	€208 M
Portfólio I&L	Várias	Blackstone	182.000 m ²	€125 M
Portfólio Rubric	Várias	Tristan	60.000 m ²	€40-47 M

Fonte: BNP Paribas Real Estate | Worx

INVESTIMENTO COMERCIAL

PRINCIPAIS NEGÓCIOS NO SETOR

YIELDS PRIME DE I&L NA EUROPA

Mercados com
yields mais baixas

- Londres
- Berlim
- Frankfurt
- Hamburgo
- Munich

Mercados com
maiores compressões

- Budapeste
- Estocolmo
- Milão

INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

SUS TENTA BILIDADE

Do lado operacional, a escalada do preço do gás natural (para as indústrias mais dependentes desta fonte), do preço da energia (particularmente para as indústrias eletrificadas e espaços de logística com refrigeração) e dos preços dos combustíveis (para operadores logísticos de distribuição) criou grandes necessidades no setor para adotar, sempre que possível, produção de energia a partir de fontes renováveis.

O solar passou a ser uma aposta segura já que a curva de consumo coincide com o pico de produção e, perante os preços atingidos no mercado grossista ao qual a maior parte dos contratos destas empresas são indexados, atingem-se retornos em cerca de 3-4 anos. Também a aposta na eletrificação conjugada com a produção de energia a partir de biomassa e hidrogénio verde é uma das propostas do *REPower EU* para a indústria, plano com vista à redução da dependência dos combustíveis fósseis provenientes da Rússia, o que representa um desafio acrescido para o setor.

Do lado imobiliário, a regulamentação acrescida por parte da União Europeia, com metas ambiciosas de redução de CO₂ para novos edifícios numa altura em que existe muita construção nova de espaços de I&L, leva os proprietários que querem tornar os seus ativos mais líquidos e vendê-los com um prémio a apostar em certificações energéticas mais eficientes e em selos de sustentabilidade. Esta aposta acabará também por beneficiar os operadores com custos operacionais menores.

Ainda assim, as características do setor I&L nacional, sendo grande parte um mercado patrimonialista (ativos detidos por empresas que elas próprias ocupam) em comparação com a menor dimensão do mercado de arrendamento, pode trazer dificuldades acrescidas à transição sustentável do setor como um todo.

TURISMO

A procura hoteleira alcançou 14,3 milhões de hóspedes e 37,2 milhões de dormidas até julho deste ano, valores triplicaram face ao período homólogo.



TURISMO

EM PORTUGAL

A pandemia teve um impacto notório no setor do turismo em Portugal, registando quebras sem precedentes. Este setor é preponderante para o crescimento económico do país, sendo que representou 10,1% do PIB em 2021, ainda abaixo do nível pré-pandemia que rondava os 15,0%.

Por isso, é relevante suportar o desenvolvimento do setor que teve uma evolução tão positiva nos últimos anos, comprovado pelos inúmeros prémios atribuídos a Portugal pelo *World Travel Awards*.

A procura hoteleira alcançou 14,3 milhões de hóspedes e 37,2 milhões de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico até julho deste ano, sendo que estes valores triplicaram face ao período homólogo e que se encontram cerca de 4-5% abaixo do período homólogo de 2019.

DORMIDAS
JUL22

37,2 M

HÓSPEDES
JUL22

14,3 M

PRINCIPAL
ORIGEM
JUL22

REINO UNIDO
20%

REVPAR
JUL22

€47,9

ADR
JUL22

€90,6

TAXA DE
OCUPAÇÃO
POR QUARTO
JUL22

49,6%

PROVEITOS
TOTAIS
JUL22

€2.600 M

PROVEITOS
DE APOSENTO
JUL22

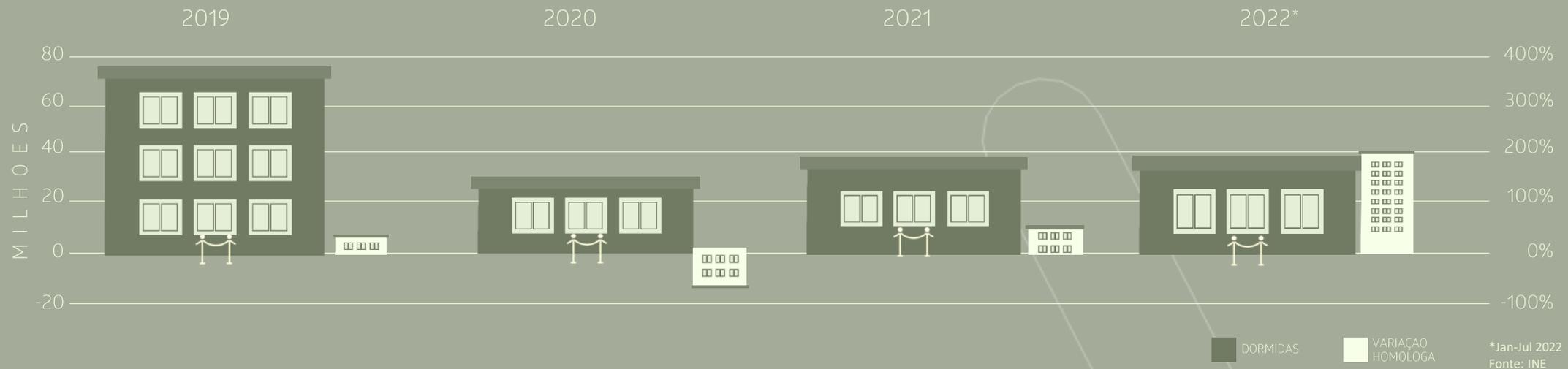
€1.900 M

PESO DO
TURISMO
NO PIB
2021

10,1%

DORMIDAS

EM ESTABELECIMENTOS TURÍSTICOS



O perfil da procura alterou-se desde o início da pandemia no que respeita à distribuição geográfica, ao peso da procura interna, origem da procura externa e tipo de estabelecimentos reservados.

As regiões de Lisboa e do Algarve voltaram a destacar-se com o maior número de dormidas do país, acumulando cerca de 10 milhões cada, com pesos de 26% e 28%, respetivamente.

A procura interna suportou maioritariamente a atividade turística enquanto não estavam reunidas as condições favoráveis à entrada de estrangeiros no país. Chegou a representar 62% do total de dormidas no período homólogo de 2021, mas agora contou apenas com 33% da procura até julho de 2022, em linha com os níveis pré-pandemia.

PRINCIPAIS ORIGENS DAS DORMIDAS

A procura externa registou um aumento por parte de países europeus durante a pandemia, nomeadamente de Espanha e França pela proximidade geográfica e facilidade de travessia fronteiriça. Este ano manteve-se a predominância de turistas oriundos do Reino Unido e Alemanha em linha com os níveis pré-pandemia, com 20% e 12% das dormidas, respetivamente.

Também ao nível do tipo de estabelecimentos reservados assinalaram-se alterações, com uma maior procura por unidades independentes e isoladas durante a pandemia, nomeadamente de turismo rural, aldeamentos turísticos e alojamento local.

Ainda assim, manteve-se a predominância dos hotéis e do alojamento local ao longo deste período, contando com 61% e 14% da procura, respetivamente.



PERFORMANCE OPERACIONAL

Desde o início da pandemia, várias unidades hoteleiras tiveram que encerrar ou não registaram movimento de hóspedes, altamente prejudicadas pelo período de confinamento, restrições de acesso e quebra nas viagens internacionais.

Segundo estimativas do INE, esse valor atingiu cerca de 85% dos estabelecimentos em abril de 2020 e voltou a registar o pico em fevereiro de 2021, com 64%. No último mês de julho, esse valor ficou limitado a 13%.

Os proveitos totais na hotelaria geraram cerca de €2,6 mil milhões em Portugal até julho, valor que mais que triplicou em termos homólogos e que se encontra 10% acima do mesmo período de 2019.

Esta redução deu-se essencialmente por via dos proveitos de aposento, já que os operadores hoteleiros têm vindo nos últimos anos a incrementar as suas receitas através da diversificação das fontes (como serviços de quarto, restauração, bem-estar, espaços para conferências, etc), as quais mantiveram a sua margem.

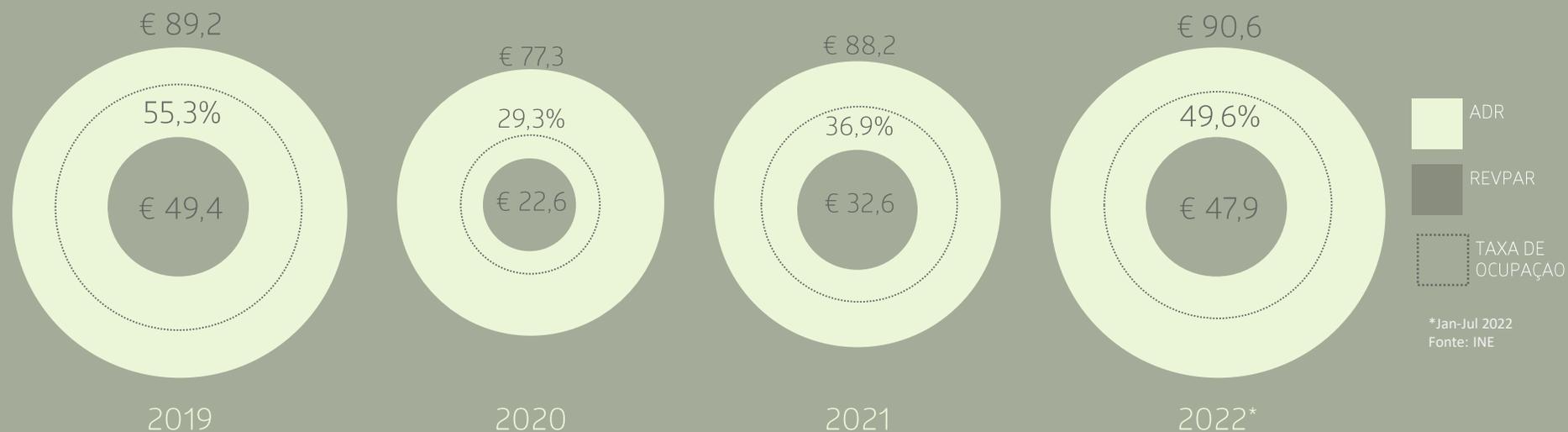
Acompanhando a tendência da procura, a região de Lisboa é a que apresenta maior contributo nos proveitos hoteleiros e a que mais recuperou essa representatividade face ao ano passado, perfazendo 30% dos proveitos hoteleiros (+12 p.p.).

O Algarve representa a segunda maior fatia dos proveitos, com 29%, ainda que tenha perdido representatividade (-4 p.p.).

O RevPAR (*Revenue per Available Room*) fixou-se em €47,9, cujo valor quase duplicou face ao ano anterior e encontra-se 7% acima de 2019.

As unidades que se mantiveram em funcionamento foram maioritariamente impactadas pela componente da taxa de ocupação do que pelo ADR (*Average Daily Rate*), situando-se em valores médios acumulados a julho de 49,6% e €90,6, respetivamente.

INDICADORES DE PERFORMANCE



PRINCIPAIS

ABERTURAS HOTELEIRAS

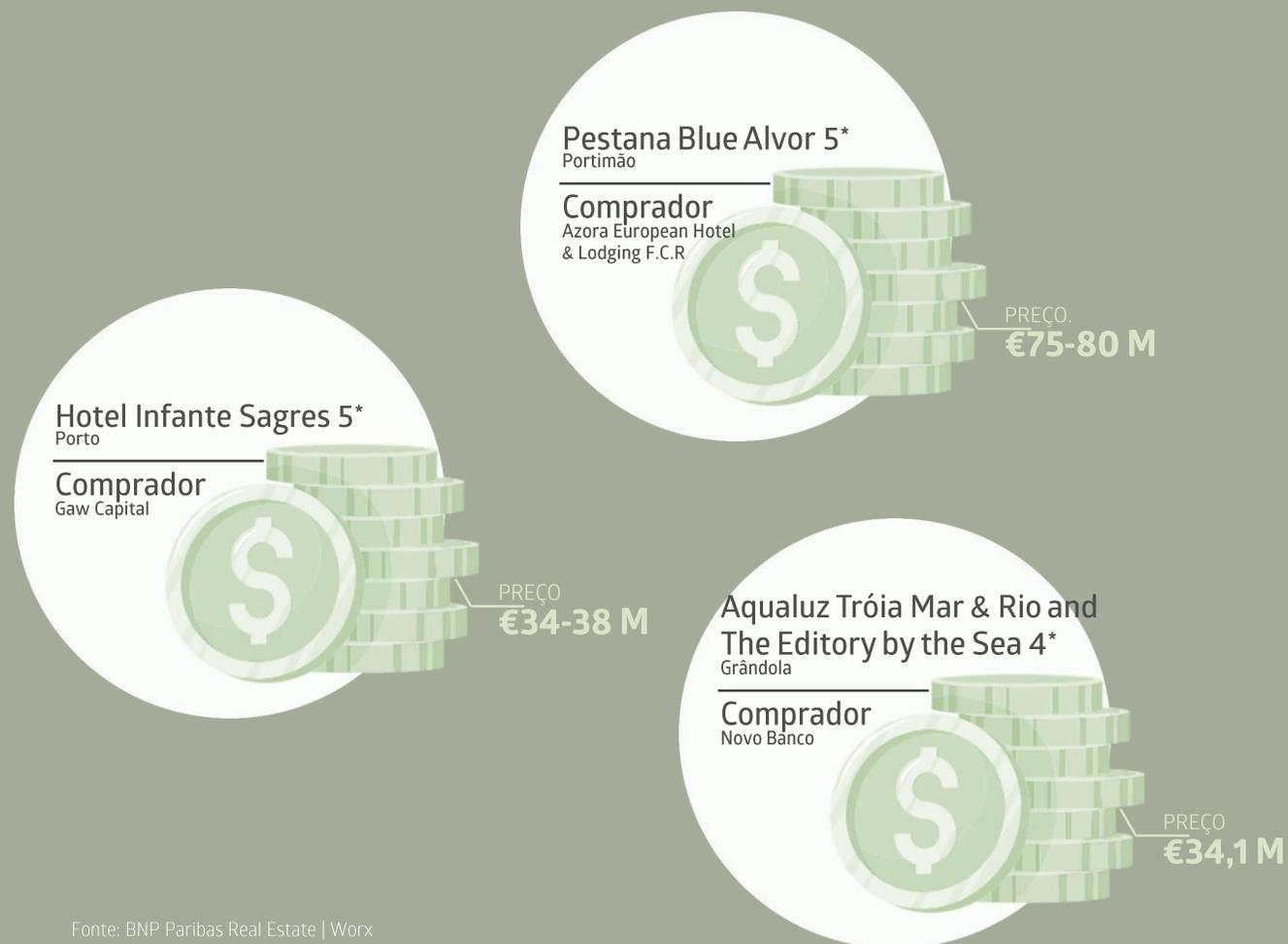
	OPERADOR	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES DE ALOJAMENTO	CATEGORIA
AP Cabanas Beach & Nature	AP Hotels & Resorts	Tavira	182	★★★★★
Pestana Douro Riverside	Pestana Hotel Group	Gondomar	165	★★★★★
W Algarve Hotel	Marriott International	Albufeira	134	★★★★★
Mama Shelter Lisboa	Mama Shelter	Lisboa	130	★★★★
The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel	Sonae Capital	Lisboa	126	★★★★★
Four Points by Sheraton Matosinhos	Marriott International	Matosinhos	108	★★★★★
B&B Hotel Famalicão	Porto Covo Praia Hotel & Spa	Vila Nova de Famalicão	98	★★★★
Porto Covo Praia Hotel & Spa	Porto Covo Praia Hotel & Spa	Sines	95	★★★★★
D. Amélia Hotel	RIDAN Hotels	Ourém	91	★★★★
W Algarve Residences	Marriott International	Albufeira	83	★★★★★

Portugal continua a dispor de uma oferta diversificada e atrativa de alojamentos e atividades turísticas. Até ao momento, em 2022, inauguraram-se 47 novos estabelecimentos hoteleiros com cerca de 2.330 quartos.

Entre as principais aberturas registadas destacam-se o AP Cabanas Beach & Nature (Tavira) com 182 quartos, o Pestana Douro Riverside (Gondomar) com 165 quartos e o W Algarve (Albufeira) com 134 quartos e 83 apartamentos.

INVESTIMENTO COMERCIAL

PRINCIPAIS NEGÓCIOS NO SETOR



O investimento comercial no setor hoteleiro acumulou um volume na ordem dos €200 milhões até agosto de 2022.

De destacar, entre as maiores operações de investimento neste setor, a venda do Hotel Infante Sagres à Gaw Capital por €34-38 milhões e ainda a aquisição do Pestana Blue Alvor pela Azora por €75-80 milhões.

A *yield prime* de referência no mercado encontra-se fixada em 5,75%, refletindo uma compressão face ao ano passado de 25 p.b..

TURISMO & HOTELARIA

SUS TENTA BILIDADE

A semelhança de outros setores, também na hotelaria a sustentabilidade ganhou relevância, especialmente a eficiência energética motivada pela poupança financeira num contexto de aumento dos preços da energia. Ao passo que há pouca penetração dos selos de sustentabilidade até ao momento.

Soluções solares e bombas de calor para produção de eletricidade ou para aquecimento de águas têm-se revelado das mais vantajosas no setor hoteleiro.

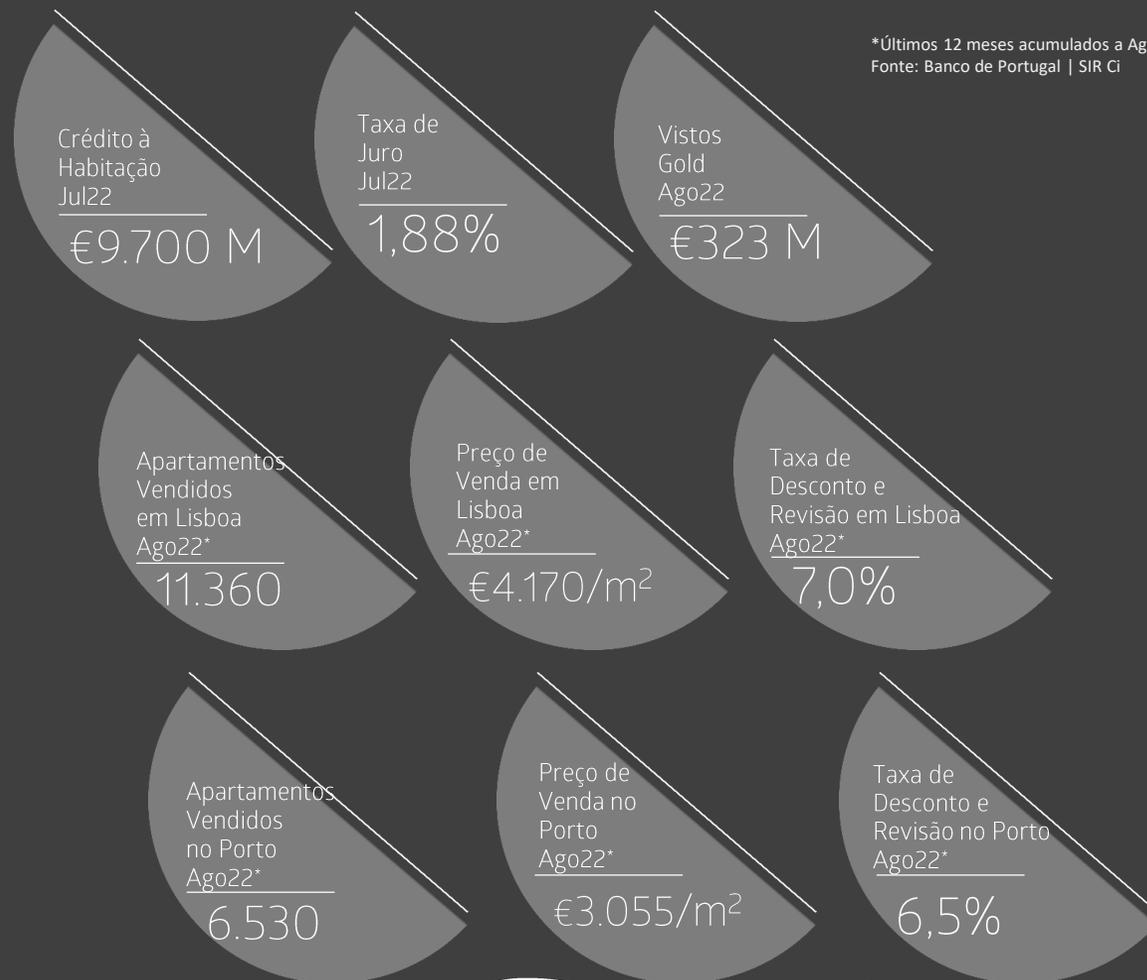
Mantendo-se os fundamentais de mercado, os valores de venda aumentaram 12% em Lisboa e 29% no Porto no primeiro semestre. Em agosto, os respetivos valores encontram-se em €4.170/m² e €3.055/m², respetivamente.

RESIDENCIAL

Os fundamentais de mercado no setor residencial mantêm-se, com uma oferta escassa face à forte procura das famílias portuguesas e dos investidores estrangeiros. Esta procura é motivada por vários fatores desde mudança de habitação para tipologias maiores e com espaços exteriores, vinda de nómadas digitais, alternativa segura de investimento, destino de férias, e outros.

O mercado de crédito bancário à habitação refletiu um crescimento de 13% face ao acumulado a julho de 2021, tendo sido concedidos €9,7 mil milhões este ano. As taxas de juro na concessão de crédito estão a aumentar, para 1,88% em julho, que é o valor mais alto desde agosto de 2016.

Foram ainda atribuídos €323 milhões em Vistos Gold para aquisição de imóveis, com uma variação positiva de 20%, mesmo apesar das alterações aos Vistos Gold. Estas entraram em vigor no início do ano e findam a atribuição de Vistos Gold nas Áreas Metropolitanas e zonas litorais. Ainda assim, mantêm-se os benefícios fiscais para não-residentes que também é um incentivo ao investimento estrangeiro.



RESIDENCIAL

EM PORTUGAL

MERCADO DE VENDA EM LISBOA

No concelho de Lisboa foram vendidos 11.360 apartamentos novos e usados no último ano acumulado a agosto de 2022, sendo que as freguesias das Avenidas Novas, Arroios e Lumiar concentraram a maior parte da procura, representando 22% dos fogos vendidos.

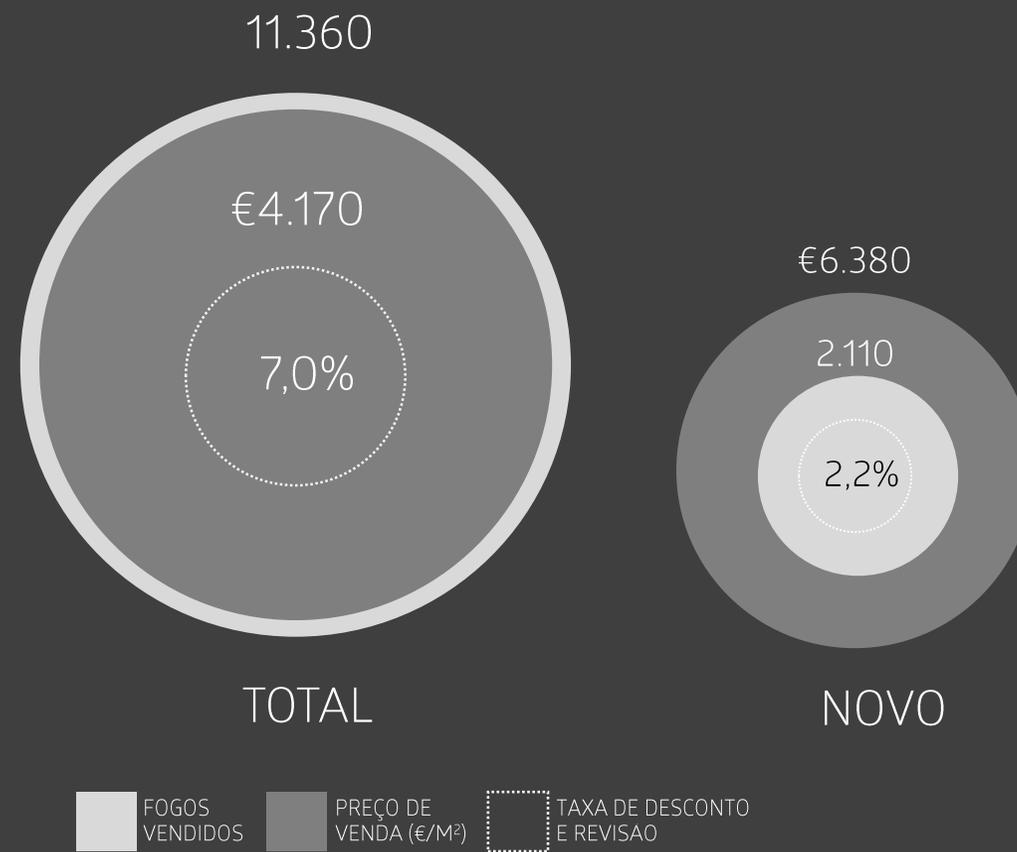
A valorização homóloga anual até junho deste ano foi de 12%, sendo que atualmente o preço médio dos fogos vendidos em Lisboa chega aos €4.170/m². Santo António, Avenidas Novas e Estrela registaram os preços médios de venda mais elevados, situando-se entre os €5.360 e os €6.320/m².

Nas zonas da Estrela e de Alcântara/Belém ocorreram os maiores crescimentos no preço médio de venda dado que se encontram em comercialização empreendimentos novos como o Rivart, Hyatt Residences, Unique Belém, Alcântara Gardens e Sky Restelo.

As freguesias próximas do Centro Histórico (Estrela, Santo António e Santa Maria Maior) atingiram os valores mais elevados de transações registadas, influenciados pela venda de apartamentos novos, com valores entre os €9.020 e €10.020/m² no percentil 95 (excluindo possíveis *outliers*).

No segmento dos novos, a valorização homóloga anual até junho deste ano foi de 6%. Entretanto, até agosto, foram transacionados 2.110 apartamentos em Lisboa com um preço médio de €6.380/m². Destacam-se as freguesias de Avenidas Novas e Estrela com mais fogos vendidos, com 29% do total, e o Centro Histórico (Santa Maria Maior e Santo António) com os preços médios mais elevados, entre os €7.870 e €7.900/m².

VENDA DE APARTAMENTOS EM LISBOA*



*Últimos 12 meses acumulados a Agosto 2022
Fonte: SIR Ci

FOGOS VENDIDOS
PREÇO DE VENDA (€/M²)
TAXA DE DESCONTO E REVISÃO

O tempo de absorção encontra-se estabilizado nos apartamentos totais vendidos e aumentou ligeiramente nos novos, fixando-se em 7 e 13 meses, respetivamente. O tempo de absorção é mais elevado para os apartamentos novos dado que este contabiliza-se desde o momento da primeira oferta e muitos empreendimentos encontram-se em comercialização por um período prolongado, alguns ainda antes do início de construção.

A taxa de desconto e revisão aumentou ligeiramente de forma transversal em todos os segmentos de apartamentos, fixando-se em 7,0% para os fogos totais e 2,2% para os fogos novos.

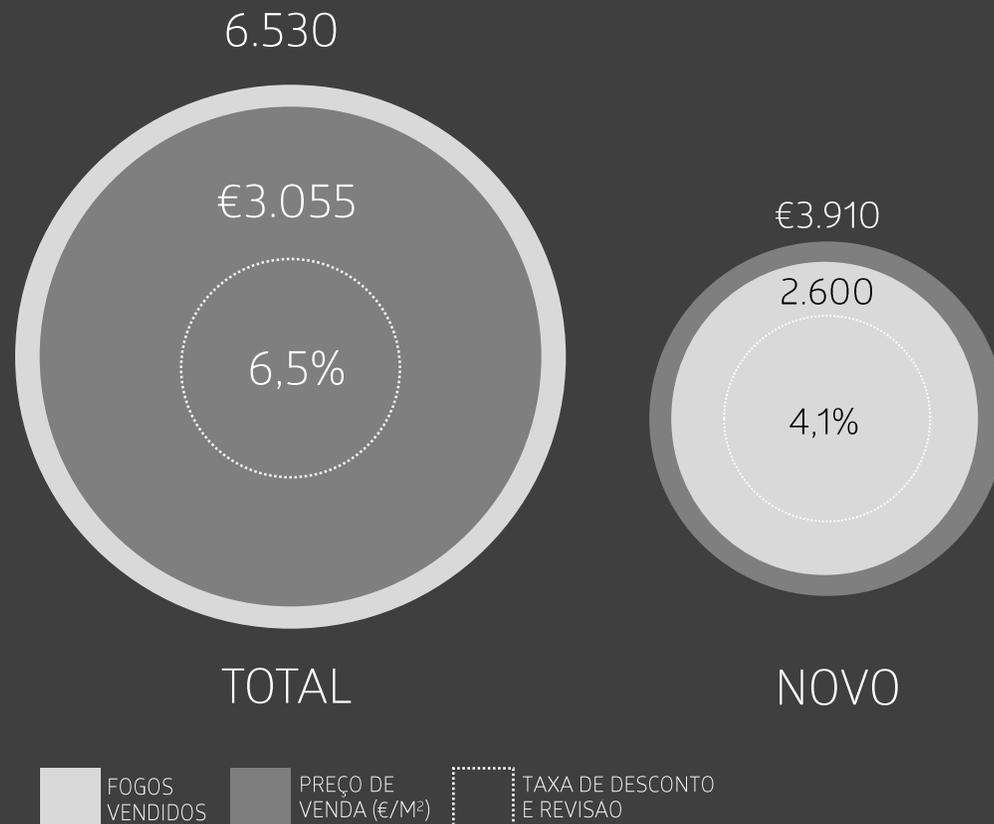
Uma menor oferta de fogos em comercialização no mercado tem permitido aos promotores e vendedores manter os preços elevados, com algum grau de incremento.

A incerteza em torno dos custos de construção e da capacidade de as famílias suportarem o seu poder de compra, num cenário inflacionista e de medidas macro prudenciais mais restritivas na concessão de crédito à habitação (montante de empréstimo, taxa de esforço e maturidade), representam fatores de risco no prosseguimento dos planos de desenvolvimento dos promotores.

Quer os fogos licenciados (e, portanto, em construção eminente), quer os fogos em licenciamento, estão a reduzir na ordem dos 43% e 32% em termos de área de construção em edifícios de apartamentos até junho deste ano. Além do tempo de licenciamento dos projetos (19 meses) e custo inerente a essa demora, a incerteza mencionada pode ser outro fator contribuidor para este decréscimo.

MERCADO DE VENDA NO PORTO

VENDA DE APARTAMENTOS NO PORTO*



No concelho do Porto foram vendidos 6.530 apartamentos novos e usados no último ano acumulado a agosto de 2022, sendo que a freguesias do Centro Histórico e de Lordelo do Ouro e Massarelos concentraram a maior parte da procura, representando 44% dos fogos vendidos.

A valorização homóloga anual até junho deste ano foi de 29%, sendo que atualmente o preço médio dos fogos vendidos no Porto chega aos €3.055/m². As zonas do Centro Histórico e da Foz registaram os preços médios de venda mais elevados, situando-se entre os €3.680 e os €3.830/m², sendo também as que atingiram os valores mais elevados no percentil 95. Os projetos Bonjardim, Panorama Douro Residences e V Porto são alguns dos principais projetos que apresentam os valores mais elevados.

No segmento dos novos, a valorização homóloga anual até junho deste ano foi de 18%. Entretanto, até agosto, foram transacionados 2.600 apartamentos no Porto com um preço médio de €3.910/m². Também neste segmento destacam-se as freguesias do Centro Histórico e de Lordelo do Ouro e Massarelos com mais fogos vendidos, com 57% do total, e o Centro Histórico e Foz com os preços médios mais elevados, entre os €4.500 e €5.020/m².

*Últimos 12 meses acumulados a Agosto 2022

Fonte: SIR Ci

O tempo de absorção aumentou ligeiramente nos apartamentos totais e novos vendidos, fixando-se em 9 e 13 meses, respetivamente.

A taxa de desconto e revisão aumentou ligeiramente de forma transversal em todos os segmentos de apartamentos, fixando-se em 6,5% para os fogos totais e 4,1% para os fogos novos. Também neste mercado, a menor oferta de fogos em comercialização tem permitido a sustentação dos preços elevados.

À semelhança de Lisboa, os fogos licenciados e em licenciamento reduziram na ordem dos 11% e 32% em termos de área de construção até junho deste ano. O elevado tempo de licenciamento dos projetos (23 meses) e o cenário atual de incerteza macroeconómica devem contribuir para este decréscimo.

MERCADO DE VENDA NO PORTO

RESIDENCIAL

PERSPETIVAS

Os elevados custos de construção enfrentados neste momento de mercado, que podem ascender a mais de €1.900/m² segundo estimativas do SICCC da Confidencial Imobiliário, colocam uma forte pressão sobre a oferta com limitações particularmente sobre a construção nova.

E, mesmo com a ligeira redução da procura por dificuldades acrescidas na contração de empréstimos à habitação e o consequente possível desvio para o mercado de arrendamento, o **desequilíbrio da oferta e da procura** deverá manter-se no futuro breve, devendo repercutir-se em primeira instância no número de vendas.

Isto representa uma oportunidade para o desenvolvimento e consolidação do **mercado de arrendamento em Portugal (PRS)** com grandes portfólios de fogos residenciais para arrendamento detidos por investidores institucionais.

ALTER NATIVOS

Áreas de *Healthcare, Living e data centres* com potencial de crescimento no mercado nacional.

NA ÁREA DO **HEALTHCARE E DO LIVING**, OS HOSPITAIS, AS RESIDÊNCIAS SÊNIOR, AS RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES E O RESIDENCIAL PARA ARRENDAMENTO SÃO ALGUNS DOS SEGMENTOS QUE ATUALMENTE SE ESTÃO A CONSOLIDAR NO MERCADO NACIONAL COM A ENTRADA DE NOVOS *PLAYERS*, MUITO POR VIA DE INVESTIDORES E OPERADORES INTERNACIONAIS ESPECIALIZADOS QUE COMPRAM GRANDES PORTFÓLIOS DE ATIVOS.

A EMERGÊNCIA DESTES SEGMENTOS SURTIU NUMA PROCURA DE ALTERNATIVAS DE INVESTIMENTO COM RENTABILIDADES MAIS ELEVADAS QUE OS SETORES TRADICIONAIS, NUMA ALTURA DE FORTE COMPRESSÃO DAS YIELDS, QUE TIVESSEM NATURALMENTE FORTES FUNDAMENTAIS DE MERCADO NOS QUAIS ASSENTASSE O SEU CRESCIMENTO. MAIS RECENTEMENTE, DESTAQUE PARA A VENDA À ROUND HILL CAPITAL DO PORTFÓLIO DAS RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES OPERADAS PELA SMART STUDIOS, POR €200 MILHÕES.

ALLIANCE
ANALYTICS
EM PORTUGAL

ALTIEROS ANALISAS EM PORTUGAL

TAMBÉM OS **DATA CENTERS**, AINDA EM MATURAÇÃO EM PORTUGAL, APRESENTAM GRANDE POTENCIAL DE CRESCIMENTO MOTIVADO PELA CRESCENTE DIGITALIZAÇÃO E CONEXÃO DE PORTUGAL A OUTROS CONTINENTES POR CABOS SUBMARINOS.

MESMO PERANTE OS REQUISITOS MAIS EXIGENTES (LONGE DE ZONAS RESIDENCIAIS, SEGURANÇA, REFRIGERAÇÃO, ALTO CONSUMO ENERGÉTICO, ETC) E, POR ISSO, COM CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO MUITO MAIORES NUM CONTEXTO DE CUSTOS POR SI JÁ ELEVADOS.

NÃO HAVENDO AINDA TRANSAÇÕES DE INVESTIMENTO EM CURSO, ESTE SEGMENTO ENCONTRA-SE MAIORITARIAMENTE EM FASE DE EXPANSÃO DA OFERTA COM NOVA PROMOÇÃO, HAVENDO VARIOS PROJETOS EM PIPELINE.

ALTIEROS ATIVOS

EM PORTUGAL

A OFERTA FUTURA CONTA COM VÁRIOS PROJETOS:

- SINES VAI CONTAR COM UM DOS MAIORES *DATA CENTER* EUROPEUS, SENDO QUE O PRIMEIRO EDIFÍCIO DE 5.000 M² E 15MW JÁ COMEÇOU CONSTRUÇÃO E TEM DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO PARA 2023. DEPOIS ACRESÇERÃO MAIS 8 EDIFÍCIOS COM 60 MW CADA. QUANDO O PROJETO DA SMART CAMPUS ESTIVER CONCLUÍDO, EM 2027, TERÁ 495 MW DE CAPACIDADE TOTAL.
- EM VILA FRANCA DE XIRA, UM *DATA CENTRE* PROMOVIDO PELA MERLIN PROPERTIES E EXPLORADO POR UMA *JOINT VENTURE* COM A EDGE ENERGY TERÁ PARA JÁ 33.000 M² COM A POSSIBILIDADE DE CHEGAR AOS 73.000 M².
- SÃO AINDA CONHECIDOS OUTROS TRÊS PROJETOS, A CONSTRUÇÃO DE 1.400 M² PELA ARTELECOM ATÉ 2023, PODENDO CHEGAR AOS 4.200 M², UM DA PROFILE COM 2 MW EM ALVERCA E OUTRO NO PORTO DE LEIXOES PELA APDL.

OBRI GADDO

CONTACTOS

(+351) 217 99 99 60

www.worx.pt

worx@worx.pt

MORADA

Palacete Duque d'Ávila,

Av. 5 de Outubro, 38

1050-057 Lisboa

Portugal

WORX[®]
Real Estate Consultants

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

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.

MID-YEAR

2022

WMarket Review

Todos os textos, imagens, gráficos, e outros materiais incluídos no presente estudo WMarket Review, estão protegidos pelas Leis de Proteção 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.