

# MARKETBEAT PORTUGAL

Fevereiro 2017

Uma publicação Cushman & Wakefield



# Em 2016 foram consolidados os máximos atingidos no ano anterior, tendo-se mantido um crescimento saudável.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

2016 foi mais um bom ano para o sector imobiliário em Portugal. A atividade de investimento, principal motor do sector, manteve-se extremamente dinâmica, atingindo-se o segundo maior volume da história. Por sua vez, o mercado de ocupação refletiu de forma transversal uma procura saudável e ativa, que consolidou em 2016 com volumes de transações que se alinham com os do período pré-crise.

No mercado de escritórios a procura registou um volume equivalente ao contratado em 2015 e muito superior à média da última década. O sector de retalho também verificou um crescimento significativo, sendo que o aumento no volume de vendas - impulsionado por um crescimento do consumo privado e pelo incremento do turismo - contribuiu para um acréscimo da procura por parte dos retalhistas.

No mercado imobiliário industrial, não obstante a evolução positiva do nível de confiança no sector, a procura manteve-se com pouco dinamismo. Os sectores de turismo e residencial mantiveram em 2016 a evolução positiva que se tem vindo a registar nos últimos anos.



# ECONOMIA

## Atividade económica no final do ano surpreendeu pela positiva, com Portugal a registar o maior crescimento da Zona Euro no terceiro trimestre.

Os mais recentes dados económicos refletem um bom desempenho da economia portuguesa ao longo de 2016, motivada em grande parte pelo consumo das famílias e pelas exportações de bens e serviços, para as quais o sector turístico teve um contributo essencial. A atividade de investimento do setor empresarial ficou aquém das expetativas, ainda que a construção tenha registado crescimento a partir da segunda metade do ano.

A fragilidade do sector financeiro, com o consequente impacto nas condições de financiamento, terá sido a principal razão para um decréscimo do volume de investimento privado.

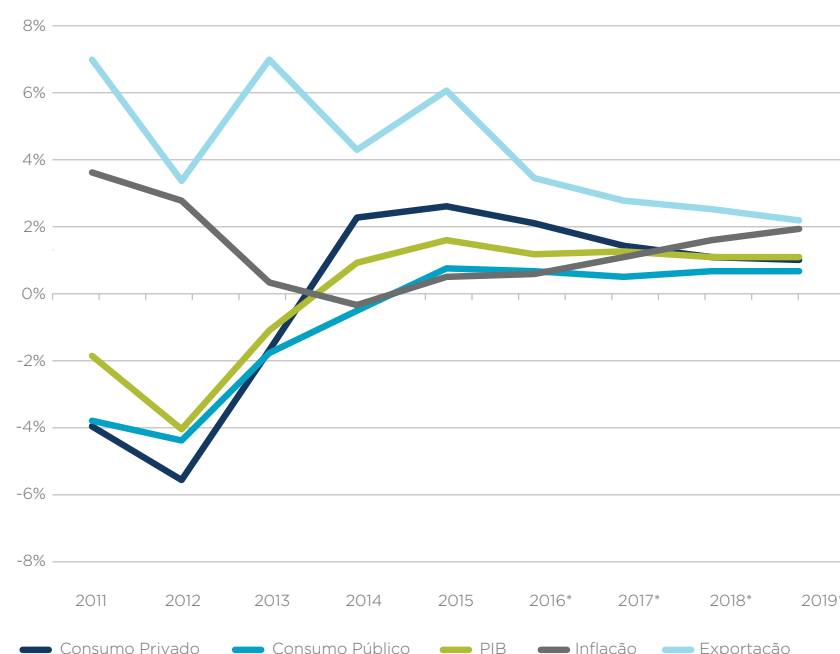
As perspetivas futuras de evolução da economia, de acordo com a Oxford Economics, apontam para um novo aumento do crescimento em 2017, 1,3%, seguido de uma estabilização até 2019.

A procura privada continuará a impulsionar o crescimento da economia, contando com o impacto positivo do alívio gradual da carga fiscal direta bem como um novo crescimento do emprego. A inflação seguirá um caminho inverso ao registado até ao momento, prevendo-se uma aceleração a partir de 2017, facto que poderá impactar negativamente a procura das famílias.

O investimento privado é outra rubrica das contas nacionais que deve contribuir em grande medida para a evolução positiva da economia, tendo em conta a melhoria consistente dos níveis de confiança no sector empresarial. Ainda assim esta é também a variável que apresenta maiores riscos face ao futuro, tendo em conta a fragilidade do sistema bancário nacional e as recentes flutuações das obrigações do tesouro em mercado secundário.

O consumo público terá também o seu contributo para a evolução positiva da economia, apontando as previsões para um crescimento positivo até 2019, ainda que em níveis sempre inferiores a 1%.

### INDICADORES ECONÓMICOS



Fonte: INE e Oxford Economics  
\* Projeção

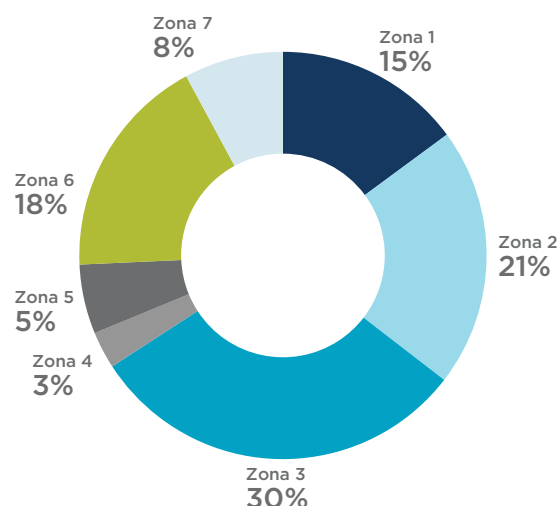
# ESCRITÓRIOS

Metros quadrados contratados em linha com 2015, e acima da média dos últimos 10 anos.

Escassez de oferta é a principal limitação do sector que responde com subida na renda *prime* para os €19/m<sup>2</sup>/mês.

De janeiro a dezembro foram negociados no mercado um total de 143.800 m<sup>2</sup>, valor em linha com o verificado em 2015, bastante superior à média da última década. O dinamismo da procura foi constante ao longo do ano, no entanto a escassez de oferta de qualidade limitou de alguma forma a concretização de negócios.

## ABSORÇÃO POR ZONA

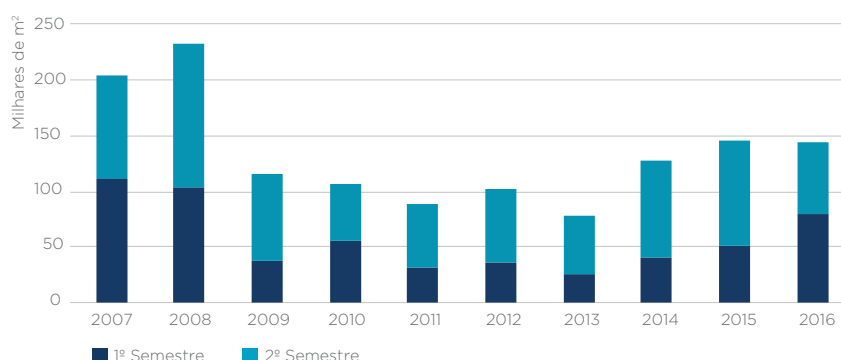


Fonte: Cushman & Wakefield / LPI

## RENDAS

| ZONA                                         | 2016  |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|
|                                              | Média | Prime |
| Zona 1<br>(Prime Central Business District)  | 16,0  | 19,0  |
| Zona 2<br>(Central Business District)        | 14,5  | 16,0  |
| Zona 3<br>(Novas zonas de escritórios)       | 12,5  | 15,0  |
| Zona 4<br>(Zonas secundárias de escritórios) | 13,0  | 16,0  |
| Zone 5<br>(Parque das Nações)                | 15,0  | 16,5  |
| Zone 6<br>(Corredor Oeste)                   | 9,5   | 13,0  |

## ABSORÇÃO POR SEMESTRE



A Zona 3 contou com maior volume de espaços contratados, 30%, e protagonizou as três maiores ocupações do ano. O maior negócio de 2016 correspondeu à inauguração da expansão da sede do Santander na Praça de Espanha numa área de 9.800 m<sup>2</sup>. A segunda maior operação do ano aconteceu na Torre G das Torres de Lisboa, com a ocupação de 7.900 m<sup>2</sup> por parte da Manpower. O BNP Paribas foi mais uma vez protagonista no sector, com a terceira maior transação do ano, tomando mais 6.100 m<sup>2</sup> nas Torres do Colombo.

A Zona 2 teve também um peso importante na procura, representando 21% do total contratado. O Corredor Oeste (Zona 6) foi a terceira zona mais procurada, representando 18% da área contratada.

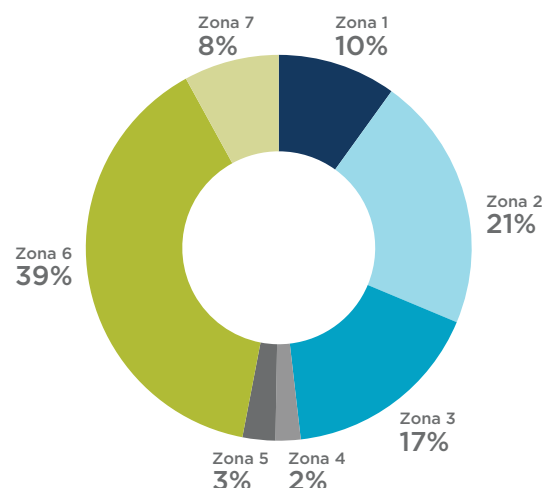
O crescimento da procura líquida e uma atividade de promoção ainda pouco dinâmica, tem vindo a resultar numa redução gradual do volume de espaços disponíveis. A taxa de desocupação global no mercado de Lisboa situou-se nos 8,8%, com o Corredor Oeste (Zona 6) e as Novas Zonas de Escritórios (Zona 3) a registarem as taxas mais elevadas, 17,4% e 12,9%, respetivamente.

No que se refere a volume de espaços disponíveis, a Zona 6 contribui maioritariamente, com 39% dos espaços desocupados, seguida pela Zona 2, cujos escritórios disponíveis representam 21% do total.

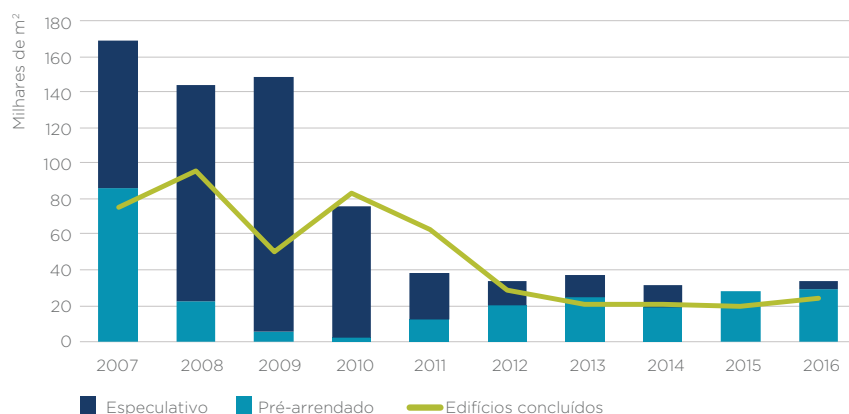


**4,59 Milhões**  
m<sup>2</sup> stock Grande Lisboa

## DESOCUPAÇÃO POR ZONA



## OFERTA FUTURA EM CONSTRUÇÃO\*



\*Com conclusão a 24 meses

Atualmente existem apenas 53.000 m<sup>2</sup> de novos espaços de escritórios previstos até ao final de 2018. De entre estes, cerca de 35.000 m<sup>2</sup> estão atualmente em construção e a quase totalidade conta com ocupante garantido.

Tendo em conta que a nova oferta prevista para o mercado nos próximos dois anos tem já a sua ocupação praticamente garantida, bem como a correção continuada da taxa de desocupação, a retoma da promoção no sector de escritórios é urgente, sob pena de condicionar a evolução futura da procura e, em última análise, o crescimento potencial da economia e a redução do desemprego.



**144.000**  
m<sup>2</sup> transacionados



**199**  
Operações



**8,8%**  
Taxa desocupação

O volume de espaços de escritórios hoje desocupados na cidade de Lisboa ultrapassa os 400.000 m<sup>2</sup>, no entanto este valor agrega uma oferta de natureza granular, com características e dimensões muito variadas, sendo escassos os espaços com qualidade, de média e grande dimensão.

As rendas aumentaram de forma generalizada ao longo do ano, resultado da elevada procura potencial em conjugação com a escassez de oferta.

A renda *prime* do mercado registou uma subida de 2,7% situando-se no final do ano nos €19/m<sup>2</sup>/mês.



Procura de espaços de retalho registou um crescimento de 13% em 2016, impulsionada maioritariamente pelo comércio de rua que duplicou o número de operações.\*

# RETALHO

O sector de retalho verificou um crescimento significativo ao longo de 2016. O aumento no volume de vendas do sector - impulsionado por um crescimento do consumo privado e pelo incremento do turismo - contribuíram para um acréscimo da procura por parte dos retalhistas.

Os indicadores da indústria de centros comerciais, de acordo com a Associação Portuguesa de Centros Comerciais, refletem uma subida continuada nas vendas médias em Portugal desde 2013, resultado de aumentos no volume de vendas associados a alguma correção em baixa do fluxo de visitantes.

A recuperação da procura de espaços de retalho ao longo do ano deixou de se confinar às localizações *prime*, alargando-se também à generalidade dos centros comerciais em Portugal e a um vasto conjunto de ruas em Lisboa e Porto. Na amostra estudada pela Cushman & Wakefield foram registados cerca de 500 novos contratos de retalho, correspondendo na sua grande maioria a novas aberturas.



**500**  
Operações  
retalho\*

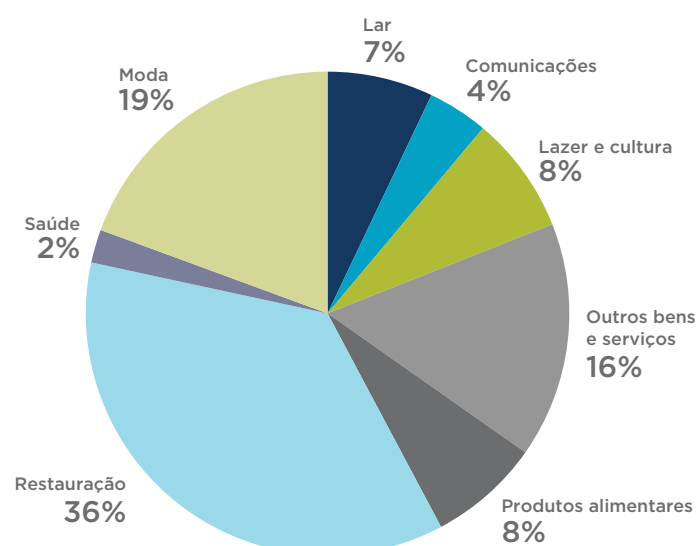


**37%**  
Aberturas  
Norte e  
Grande Porto



**45%**  
Negócios  
de Comércio  
de Rua

## PROCURA POR SECTOR\*

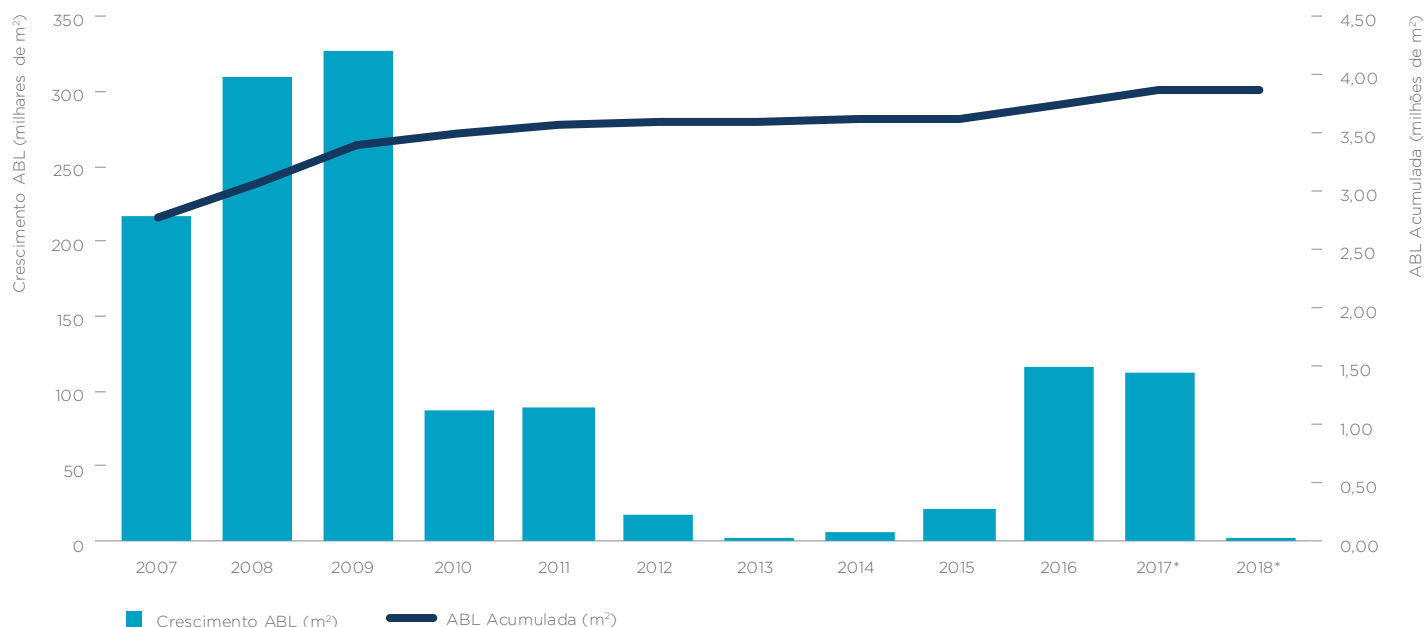


À semelhança de 2015, o sector da restauração manteve uma elevada atividade, tendo representado 36% das novas aberturas, num total de 179 unidades. Na moda verificou-se uma ligeira quebra face a 2015, mantendo-se ainda assim o segundo sector de comércio mais representativo, com 20% das aberturas e 96 novas lojas.

Uma economia mais sólida, a retoma nos níveis de procura, a subida continuada (ainda que ténue) nos volumes de vendas e a correção em alta das rendas, foram os principais fatores que contribuíram para dar um novo fôlego à atividade de promoção de retalho em Portugal. Em 2016 registou-se um novo pico de novas aberturas, tendo chegado ao mercado mais de 150.000 m<sup>2</sup> de nova oferta com a inauguração do Nova Arcada, um centro comercial em Braga, e três *retail parks*.

\* Estudo realizado pela Cushman & Wakefield com base numa amostra não aleatória baseada em fontes públicas e trabalho de campo direcionado.

## OFERTA CONJUNTOS COMERCIAIS



Ao longo deste ano a atividade de promoção irá manter-se dinâmica, estando já em construção 100.000 m<sup>2</sup> de novos espaços de retalho com abertura prevista para 2017. A zona sul do país será a protagonista das inaugurações de centros comerciais este ano: entre março e junho o Grupo Ikea inaugura de forma faseada o seu segundo conjunto comercial em Portugal, o Mar Shopping Algarve, com um total de 83.000 m<sup>2</sup> ABL. No terceiro trimestre abrirá portas o Évora Shopping, o primeiro centro comercial de Évora que contará com 16.400 m<sup>2</sup>. A remodelação de centros existentes é uma tendência que irá manter-se nos próximos anos, incluindo em algumas situações aumento da área comercial. O NorteShopping, Oeiras Parque e Centro Colombo são exemplos de centros que contam com projetos de expansão.

## RENDAS 2016 (€/m<sup>2</sup>/mês)

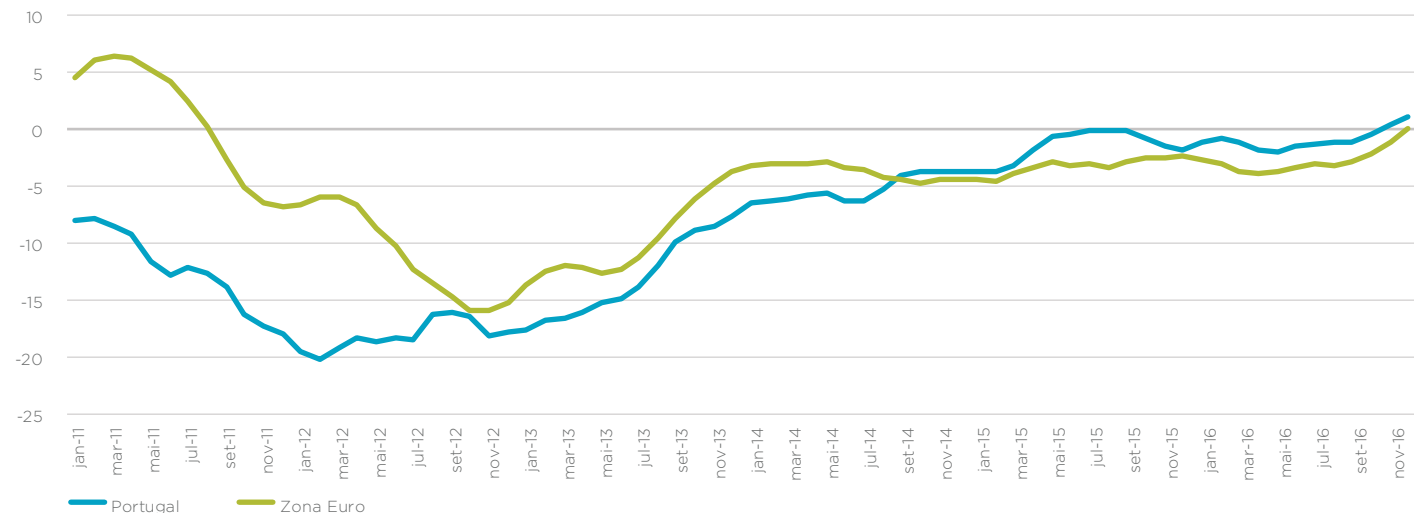
| ZONA                                           | Média       | Prime  |
|------------------------------------------------|-------------|--------|
| Centros Comerciais                             | €27,5 - €30 | €95,0  |
| Retail Parks                                   | €6 - €8     | €9,5   |
| Comércio de Rua - Lisboa (Chiado)              | €40 - €50   | €105,0 |
| Comércio de Rua - Porto (Rua de Sta. Catarina) | €20 - €25   | €55,0  |

A evolução positiva da procura permitiu um aumento significativo das rendas *prime* em centros comerciais e comércio de rua. Os valores médios registaram também correções em alta.



# INDUSTRIAL

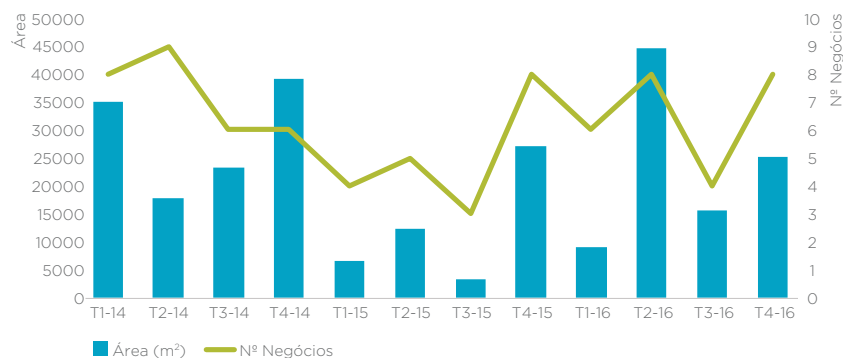
## INDICADOR DE CONFIANÇA DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA



Fonte: INE

O nível de confiança no sector transformador nacional em 2016 manteve a melhoria que se sentia ao longo dos últimos anos, registando um crescimento em dezembro de 1,1 pontos. No enquadramento europeu os resultados são igualmente favoráveis: desde o início do ano a confiança no sector industrial nacional revela-se mais alta que a média da zona Euro.

## EVOLUÇÃO DA PROCURA - LISBOA



Fonte: LPI Industrial

Não obstante a evolução do nível de confiança no sector, a procura do mercado imobiliário industrial em 2016 refletiu uma atividade pouco dinâmica. Ao longo do ano foram identificadas na Grande Lisboa 26 transações que envolveram 95.000 m² de área contratada. O maior negócio do ano foi a ocupação de um armazém em Loures com 28.000 m². Em novembro verificou-se a segunda maior - a ocupação de 11.600 m² do Edifício Palmela 6 por parte de um operador logístico.

## RENDAS NOS PRINCIPAIS EIXOS INDUSTRIAIS - 2016

| ZONA | EIXO                | ZONAS                                                                   | INTERVALO DE RENDAS (€/M²/MÊS) | OFERTA   | PROCURA  |
|------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|
| 1    | Alverca - Azambuja  | Póvoa de Santa Iria, Alverca, Vila Franca de Xira, Azambuja e Carregado | 3,25 - 3,50                    | Moderada | Moderada |
| 2    | Almada - Setúbal    | Almada, Seixal, Quinta do Anjo, Palmela e Setúbal                       | 2,00 - 2,75                    | Elevada  | Reduzida |
| 3    | Loures              | Loures, Odivelas, São Julião do Tojal e MARL                            | 3,25 - 3,50                    | Reduzida | Reduzida |
| 4    | Montijo - Alcochete | Montijo e Alcochete                                                     | 3,00 - 3,50                    | Moderada | Reduzida |
| 5    | Sintra - Cascais    | Sintra, Cascais, Oeiras e Amadora                                       | 3,50 - 3,75                    | Reduzida | Reduzida |
|      | Grande Porto        |                                                                         | 3,25 - 3,50                    | Reduzida | Moderada |

# HOTÉIS

O sector de hotelaria manteve em 2016 a evolução positiva que se tem vindo a registar desde 2014. Os dados mais recentes de evolução da procura\* apontam para uma melhoria muito significativa. O número de hóspedes nos primeiros 11 meses do ano situou-se nos 18 milhões, com um crescimento homólogo de 9,9%. O número de dormidas teve evolução equivalente, com os estabelecimentos turísticos nacionais a registarem 51 milhões de dormidas, mais 9,5% que em 2015.

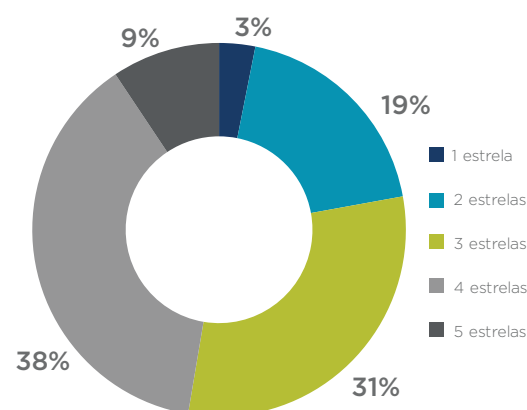
Os proveitos de hotelaria ultrapassaram os €2.760 milhões, traduzindo um impressionante aumento de 17,1% face ao período homólogo anterior. Os proveitos médios por dormida subiram 6,9%, fixando-se nos €54,2. Estes indicadores demonstram um aumento do preço médio praticado, e uma evolução no padrão de consumo dos turistas por serviços hoteleiros complementares às tradicionais dormidas.

## INDICADORES TURÍSTICOS\*

| INDICADORES                        | 2012 | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | VAR. %<br>2015/16 | VAR. %<br>2014/15 |
|------------------------------------|------|---------|---------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| Hóspedes (milhões)                 | 13,1 | 13,6    | 15,2    | 16,4    | 18,0    | 9,9%              | 8,1%              |
| Dormidas (milhões)                 | 38,0 | 39,8    | 43,8    | 46,6    | 51,0    | 9,5%              | 6,4%              |
| Proveitos hotelaria (milhões de €) | n/a  | 1 864,0 | 2 089,4 | 2 360,8 | 2 764,1 | 17,1%             | 13,0%             |
| Proveitos por Dormida (€)          | n/a  | 46,9    | 47,7    | 50,7    | 54,2    | 6,9%              | 6,2%              |

Fonte: INE  
\* Portugal; janeiro a novembro

## OFERTA HOTELEIRA\*\*



\*\* Exclui alojamento local

A oferta de estabelecimentos hoteleiros em Portugal, excluindo alojamento local e unidades de residencial turístico, ultrapassa os 76.000 quartos distribuídos por mais de 2.100 projetos.

A oferta é maioritariamente composta por hotéis, que representam 70% do total de estabelecimentos e cerca de 90% dos quartos. Em termos de distribuição por categoria, os hotéis de quatro estrelas são predominantes, representando 38%, seguidos dos de três estrelas, que representam 31% do total.

Em 2016 inauguraram em Portugal 65 estabelecimentos hoteleiros que trouxeram ao mercado cerca de 2.800 quartos. Este crescimento deve manter-se nos anos seguintes: Estão previstas 70 aberturas nos próximos 2 anos aumentando a oferta em mais de 5.000 quartos. Analisando apenas as dez principais aberturas previstas até 2018, conclui-se uma oferta adicional de quase 1.900 quartos. Do ponto de vista da oferta denota-se uma evolução na qualificação do produto oferecido, contribuindo desta forma para a melhoria contínua do desempenho do sector.

No que se refere à atividade de investimento, destaque para duas aquisições feitas pela Square Asset Management: o Hotel Regency na Madeira e o complexo de Apartamentos Turísticos Viking no Algarve por um valor de cerca de €45 milhões. O Hotel GAT no Rossio foi também vendido a um investidor privado.

## PRINCIPAIS ABERTURAS 2017/2018

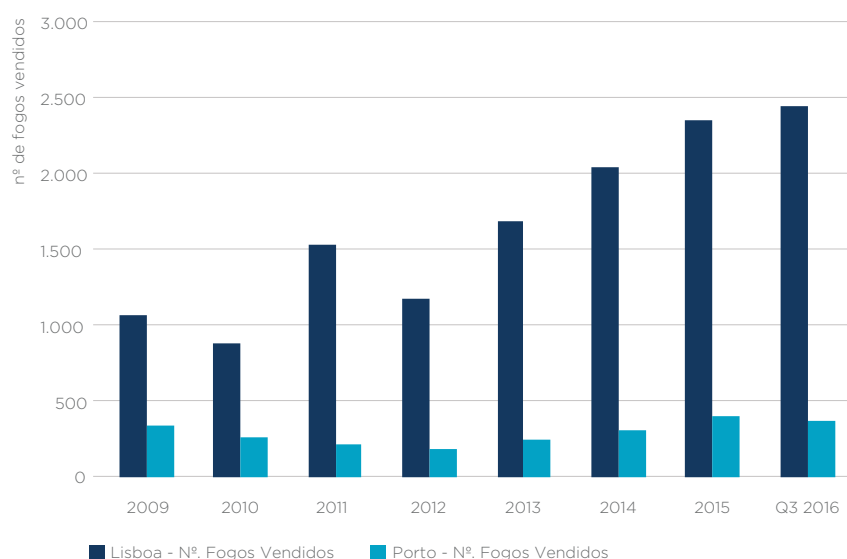
| HOTEL                      | CIDADE    | Nº QUARTOS   |
|----------------------------|-----------|--------------|
| Hotel Savoy Palace         | Funchal   | 380          |
| Meliá Lisboa               | Lisboa    | 239          |
| Moov Lisboa Oriente        | Lisboa    | 180          |
| Douro Marina Hotel         | Porto     | 180          |
| StarInn (Aeroporto Lisboa) | Lisboa    | 173          |
| Convento de Santa Joana    | Lisboa    | 160          |
| Moov Lisboa Centro         | Lisboa    | 154          |
| Jupiter Marina Hotel       | Portimão  | 150          |
| Viceroy at Ombria Resort   | Loulé     | 147          |
| W Algarve                  | Albufeira | 134          |
| <b>Total</b>               |           | <b>1 897</b> |

# RESIDENCIAL

Em linha com a evolução da economia, o mercado residencial em Portugal continuou a demonstrar ao longo de 2016 a recuperação que vinha a ser sentida já desde 2013.

A análise dos dados do SIR, que estuda uma amostra de transações de imóveis residenciais localizados nas cidades de Lisboa e Porto, confirma a evolução positiva do mercado; tanto ao nível da procura, como em preços praticados.

## FOGOS VENDIDOS - LISBOA E PORTO

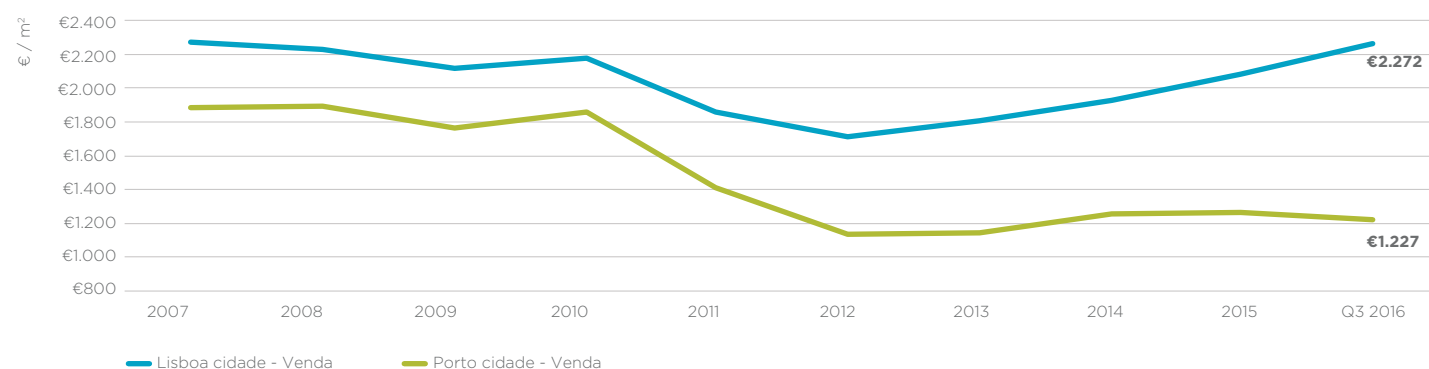


Fonte: CI SIR

A evolução dos dados do SIR demonstra uma subida do volume de vendas na cidade de Lisboa, sendo os dados disponibilizados à data, de janeiro a setembro, já superiores ao volume de vendas nos 12 meses de 2015. No Porto a evolução é igualmente positiva, ainda que com menor intensidade.

Os valores médios pedidos evoluíram em consonância, registando em Lisboa um crescimento de 9% face a 2015, situando-se nos €2.272/m<sup>2</sup>. Na cidade do Porto, no entanto, registou-se uma quebra nos valores médios de acordo com a amostra do SIR, situando-se em setembro nos €1.227/m<sup>2</sup>.

## VALORES DE MERCADO



Fonte: CI SIR

No segmento *prime*, os valores registaram novas subidas na cidade de Lisboa, no entanto com uma evolução menos marcada na segunda metade do ano.

No que se refere à procura, manteve-se a forte atividade por parte de particulares estrangeiros, bem como o crescimento do segmento de reabilitação urbana em centro de cidade.



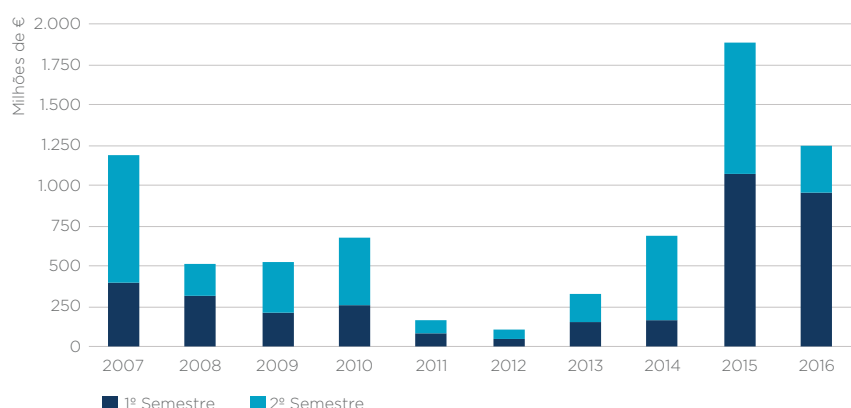
As perspetivas  
para 2017 são  
moderadamente  
otimistas.

# INVESTIMENTO

€1,3 mil milhões investidos em imobiliário comercial em 2016, o segundo valor mais alto de sempre.

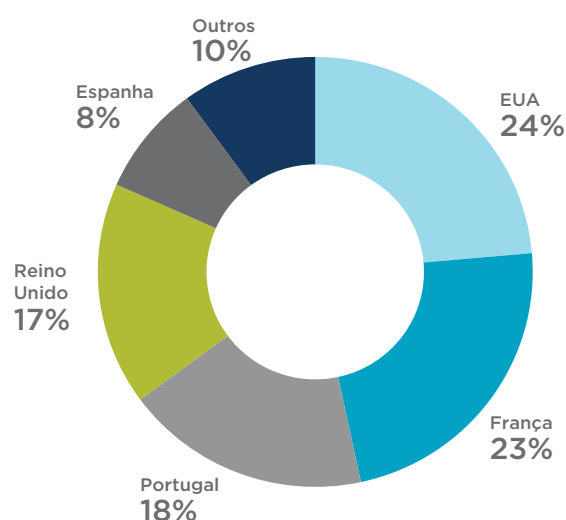
2016 foi mais um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de €1,3 mil milhões - o segundo mais alto desde que existe registo. O ano foi extremamente dinâmico e só não marcou um novo máximo histórico devido a um conjunto de operações de dimensão muito relevante que atrasaram a sua concretização para os primeiros meses de 2017.

## INVESTIMENTO COMERCIAL



O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade, mas reduziu o seu peso face ao ano anterior, representando 82% do total. Os investidores nacionais foram responsáveis por um volume de €229 milhões, maioritariamente alocados ao sector de escritórios, 60% do total. Os fundos de investimento foram o tipo de investidor mais ativo, responsáveis por 77% do volume.

## INVESTIMENTO COMERCIAL POR ORIGEM



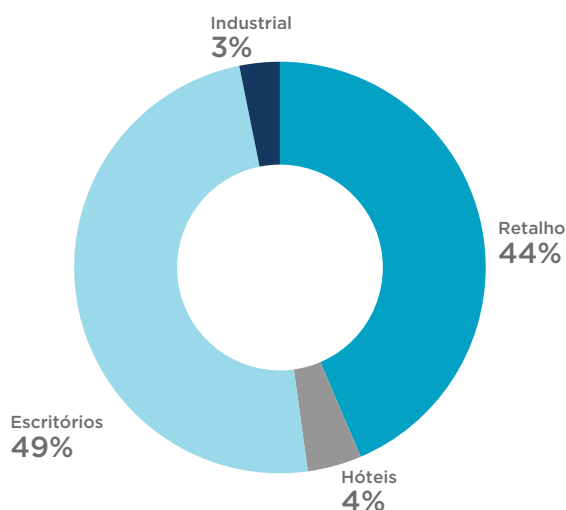
Os capitais americanos voltaram a ser maioritários no investimento imobiliário em Portugal, representando 24% do volume total. Os investidores franceses registaram uma subida significativa, com um peso de 23%.

Os investidores tradicionalmente mais ativos em Portugal, como são os originários do Reino Unido e da Alemanha, tiveram pesos inferiores, 17% no caso do Reino Unido e apenas 2% para os alemães. No entanto, há diversas transações em curso envolvendo investidores destes países e que transitaram para 2017, pelo que não se trata de um menor interesse destas geografias, mas um mero "deslizar" de transações em curso.



O sector de escritórios recebeu 49% do capital investido em imobiliário comercial em 2016, cerca de €600 milhões, que representam o volume de investimento mais alto de sempre. Os ativos de retalho seguiram-se em volume, representando 44% do capital investido.

## INVESTIMENTO COMERCIAL POR SECTOR



Os centros comerciais foram o tipo de ativos de retalho que maior volume atraíram, cerca de €250 milhões. O investimento em unidades de retalho alimentar foi também significativo, somando mais de €200 milhões, que corresponderam à venda de portfólios de unidades alimentares do Grupo Sonae.

O sector industrial que desperte hoje maior interesse junto dos investidores, representou apenas 3% do total.

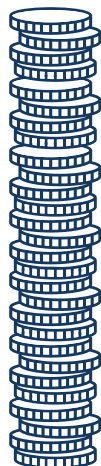
Para além de transações de investimento imobiliário comercial, a reabilitação urbana manteve uma forte atratividade junto de investidores. Numa amostra de cerca de 30 aquisições, o valor total transacionado ultrapassou os €480 milhões, revelando um valor médio de transação por metro quadrado de construção próximo dos €1.700.



€220-230 M



€170-190 M



€160-170 M



€55-65 M



€50-55 M



€40-45 M



€35-45 M



€30-35 M



€28-32M



€28-30M



# PRINCIPAIS NEGÓCIOS DO ANO

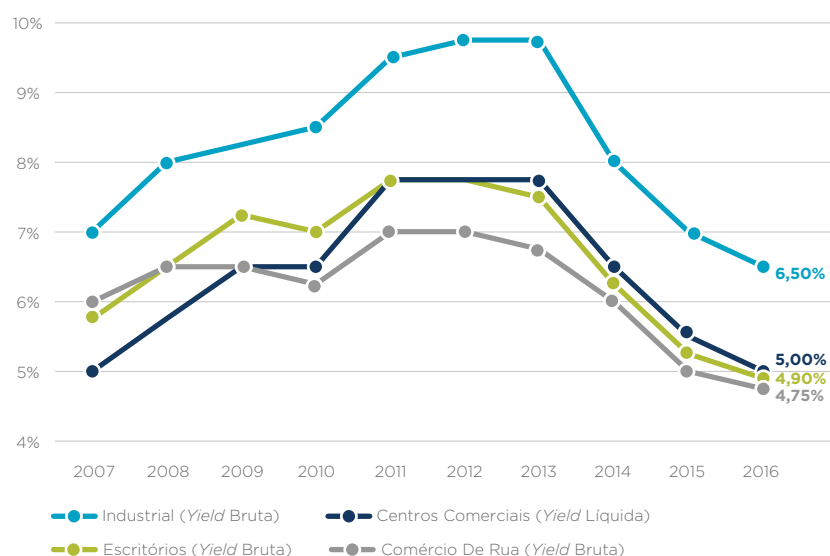
|                                 |                                  |                                   |                              |                              |                              |                                   |                        |                                 |                         |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| CAMPUS DE JUSTIÇA               | ALGARVE SHOPPING + ESTAÇÃO VIANA | PORTFÓLIO DE SUPERMERCADOS        | EDIFÍCIO MONUMENTAL          | EDIFÍCIO NOS                 | TORRES DE LISBOA - TORRE A   | PORTFÓLIO DE SUPERMERCADOS        | ALEXANDRE HERCULANO 53 | CAMILO CASTELO BRANCO 43        | REPÚBLICA 25            |
| ESCRITÓRIOS                     | RETALHO                          | RETALHO                           | ESCRITÓRIOS                  | ESCRITÓRIOS                  | ESCRITÓRIOS                  | RETALHO                           | ESCRITÓRIOS            | ESCRITÓRIOS                     | ESCRITÓRIOS             |
| 80.918 M²                       | 47.600 M²                        | 58.050 M²                         | 22.400 M²                    | 14.423 M²                    | 14.900 M²                    | 23.000 M²                         | 13.000 M²              | 9.300 M²                        | 6.000 M²                |
| VENDEDOR: OFFICE PARK EXPO FUND | VENDEDOR: SIERRA FUND            | VENDEDOR: SONAE RETAIL PROPERTIES | VENDEDOR: LONE STAR FUNDS    | VENDEDOR: MULTI / BLACKSTONE | VENDEDOR: LONE STAR FUNDS    | VENDEDOR: SONAE RETAIL PROPERTIES | VENDEDOR: INTERFUNDOS  | VENDEDOR: GAC FUND              | VENDEDOR: CERQUIA       |
| COMPRADOR: SG TRUST             | COMPRADOR: IBERIA COOP           | COMPRADOR: M&G                    | COMPRADOR: MERLIN PROPERTIES | COMPRADOR: SG TRUST          | COMPRADOR: MERLIN PROPERTIES | COMPRADOR: ABERDEEN               | COMPRADOR: FIDELIDADE  | COMPRADOR: BPI GESTÃO DE ATIVOS | COMPRADOR: CORPUS SIREO |

A correção em baixa das *yields* manteve-se ao longo de 2016 e de forma muito acentuada no final do ano.

Em dezembro de 2016 as *yields prime* do mercado imobiliário situam-se nos 4,90% para escritórios, 5% para centros comerciais, 4,75% para comércio de rua e 6,50% para industrial.

Estes valores refletem mínimos históricos para os ativos de comércio de rua, escritórios e centros comerciais.

## YIELDS PRIME







## O QUE ESPERAR PARA 2017

As perspetivas para 2017 são moderadamente otimistas.

A economia tem vindo a percorrer um caminho de correção ao longo dos últimos anos e tudo aponta para uma manutenção do crescimento que se iniciou em 2014. Os sectores de escritórios e retalho serão os mais dinâmicos, ainda que a escassez de oferta de escritórios de qualidade em Lisboa possa atenuar o volume de procura. A atividade de investimento deverá ultrapassar os níveis de 2016, podendo mesmo chegar a um novo recorde histórico, tendo em conta o vasto conjunto de operações que se encontram em fase avançada de negociações, bem como alguns portfólios prestes a entrar para o mercado. Os sectores alvo voltarão a ser escritórios e retalho, ainda que a hotelaria e a reabilitação urbana possam também demonstrar-se muito ativos.

“A atividade de investimento deverá ultrapassar os níveis de 2016, podendo mesmo chegar a um novo recorde histórico”



*Eric van Leuven*  
Diretor-geral | Portugal



# O mercado imobiliário tem vindo a evoluir muito positivamente após a crise, fruto do processo de adaptação e reinvenção a que foram obrigados todos os seus intervenientes.

Ao longo de 2017 esta evolução para um mercado mais evoluído e profissionalizado irá continuar, e as tendências que irão marcar o ano são:

- **Promoção de escritórios:** A oferta de escritórios de qualidade começa a revelar-se claramente insuficiente, e caso a promoção não retome, a escassez de oferta pode mesmo afetar negativamente a economia. Neste sentido, acreditamos que a promoção ganhe novo fôlego já a partir deste ano.
- **Reabilitação urbana:** A tendência que se iniciou nos últimos anos deve manter-se ao longo de 2017. Poderá haver uma mudança em termos de destino final dos imóveis, tendo em conta o forte crescimento da oferta residencial em centro de cidade que poderá estar a aproximar-se da maturidade. A alternativa de desenvolvimento do uso de escritórios em projetos de reabilitação urbana poderá ser uma tendência para o futuro, particularmente em zonas da cidade onde este uso está a ganhar força, como é o caso das zonas ribeirinhas de Santos ou Alcântara.
- **Novos conceitos em centros comerciais:** A indústria de centros comerciais atravessa uma fase de forte mudança, impulsionada pela queda do consumo nos anos de crise, pelo crescimento do e-commerce e, particularmente em Portugal, pelo ressurgimento do comércio de rua. Tornou-se urgente repensar os conceitos comerciais e os efeitos desta estratégia começam a ser sentidos nos principais centros portugueses. Assistiremos a um aumento das zonas de lazer e restauração dos centros, que apostarão casa vez mais em proporcionar ao cliente uma alternativa de lazer, indo muito mais além da conveniência que era o principal enfoque do passado.
- **Alienação de grandes portfólios:** aproveitando os continuados níveis de liquidez no mercado, e no contexto de uma maior aproximação das expectativas de valor por parte de compradores e vendedores, o ano de 2017 será marcado pela concretização de operações de alienação de grandes portfólios por parte de bancos, seguradoras e empresas imobiliárias, levando à sua tão necessária recapitalização.

# CONTACTOS

## **Managing Partner**

Eric van Leuven

eric.vanleuven@cushwake.com

## **Research e Consultoria**

Marta Esteves Costa

marta.costa@cushwake.com

## **Investimento**

Luís Antunes

luis.antunes@cushwake.com

## **Gestão Imobiliária**

Bruno Silva

bruno.silva@cushwake.com

## **Retalho**

Sandra Campos

sandra.campos@cushwake.com

## **Escritórios**

Carlos Oliveira

carlos.oliveira@cushwake.com

## **Avaliação & Advisory**

Ricardo Reis

ricardo.reis@cushwake.com

## **Gestão de Projetos**

Matthew Smith

matthew.smith@cushwake.com

## **Industrial e Terrenos**

Ana Gomes

ana.gomes@cushwake.com

## **Gestão de Centros Comerciais**

André Navarro

andre.navarro@cushwake.com

## **Porto Representative**

Filipe Lopes

filipe.lopes@cushwake.com

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

## **Filipa Mota Carmo**

Marketing

filipa.carmo@cushwake.com

Tel.: +351 213 224 757

A Cushman & Wakefield é uma consultora líder global em serviços imobiliários. Os 43.000 colaboradores em mais de 60 países prestam serviços local e globalmente criando valor significativo a ocupantes e investidores em todo o mundo.

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário. Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.

© 2017 Cushman & Wakefield.  
Direitos reservados.

Cushman & Wakefield  
Av. da Liberdade, 131- 5º  
1250-140 Lisboa - Portugal  
[www.cushmanwakefield.pt](http://www.cushmanwakefield.pt)