

MARKETBEAT PORTUGAL

OUTONO, 2025

Better never settles

INTRODUÇÃO

Chegámos à 45ª edição do Marketbeat!

Desde 2003, este relatório tem sido uma referência no setor, acompanhando de perto todas as dinâmicas e transformações do mercado imobiliário em Portugal. Ao longo dos anos, ajudou profissionais a navegar pelos altos e baixos do mercado com análises claras, dados sólidos e muita experiência no terreno.

Mas como o mundo muda, nós também mudamos.
Esta é a última edição com o nome Marketbeat.

Na primavera de 2026 voltamos com uma cara nova, um nome novo e ainda mais conteúdos relevantes — sempre com a qualidade e profundidade que nos trouxeram até aqui.

Obrigada por nos acompanhar nesta jornada.

Contamos consigo na próxima fase!

Boas leituras e até já!

Ana Gomes
Head of Research & Insight





ÍNDICE

04 ECONOMIA

08 ESCRITÓRIOS

22 RETALHO

30 INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

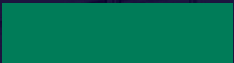
38 HOTELARIA

46 LIVING

60 PROMOÇÃO

69 INVESTIMENTO

77 SUSTENTABILIDADE



01

ECONOMIA

ECONOMIA

INDICADORES ECONÓMICOS 2025



O investimento surge como um forte motor da economia, com uma projeção de crescimento de 5,3% para 2025, impulsionado pela melhoria das condições de financiamento, da procura e do fluxo de fundos europeus.

No mercado de trabalho, após uma tendência ascendente em 2023, a taxa de desemprego reduziu ligeiramente para 6,4% em 2024 e prevê-se que continue a diminuir, atingindo 6,1% em 2025.

As previsões da Moody's Analytics para a economia portuguesa em 2025 apontam para um crescimento moderado, num contexto de recuperação gradual. O PIB deverá crescer 1,7%, refletindo uma dinâmica positiva, embora representando um abrandamento quando comparado com 2024.

O consumo privado deverá registar um aumento de 2,9%, impulsionado por uma melhoria gradual do rendimento disponível das famílias e estabilização da inflação, que deverá situar-se nos 2,4% em 2025. Este crescimento do consumo privado será também favorecido pelo contexto de redução das taxas de juro, que contribuiu para aliviar os encargos financeiros das famílias e estimular o crédito ao consumo, reforçando assim procura interna.

As exportações deverão sofrer um abrandamento (+0,4%), devido à perda de dinamismo no consumo dos parceiros comerciais e ao impacto da incerteza geopolítica e tarifária, especialmente com os EUA.

Fonte: Moody's (setembro 2025)



PIB

+1,7%



INVESTIMENTO

+5,3%



INFLAÇÃO

+2,4%



CONSUMO
PRIVADO

+2,9%



EXPORTAÇÕES

+0,4%



TAXA DE
DESEMPREGO

6,1%

ECONOMIA

PREVISÕES ECONÓMICAS 2026/2027

A redução de algumas tarifas comerciais e barreiras regulatórias bem como o reforço dos acordos bilaterais, poderá facilitar o acesso a novos mercados e impulsionar a competitividade externa.

A taxa de desemprego deverá continuar a sua trajetória descendente, passando de 5,7% em 2026 para 5,2% em 2027 atingindo nível mais baixo desde 2001.

As previsões para os próximos 2 anos apontam para uma trajetória de crescimento gradual, sustentada por uma recuperação equilibrada dos principais componentes da procura interna e externa. Prevê-se um crescimento do PIB de 2,0% em 2026 e 2,1% em 2027, refletindo uma aceleração moderada da atividade económica, superando ainda assim a média da zona euro.

O consumo privado deverá crescer 2,5% em 2026 e 2,6% em 2027, apoiado por uma melhoria contínua do rendimento disponível das famílias e por uma estabilização da inflação em 1,8% até 2027.

As exportações deverão acelerar no curto prazo, com crescimentos de 1,7% em 2026 e 2,7% em 2027, beneficiando da recuperação dos principais parceiros comerciais e da maior integração das empresas portuguesas em cadeias de valor globais.

Fonte: Moody's (setembro 2025)



PIB

+2,0% / +2,1%



INVESTIMENTO

+2,6% / +1,7%



INFLAÇÃO

+1,8% / +1,8%



CONSUMO
PRIVADO

+2,5% / +2,6%



EXPORTAÇÕES

+1,7% / +2,7%

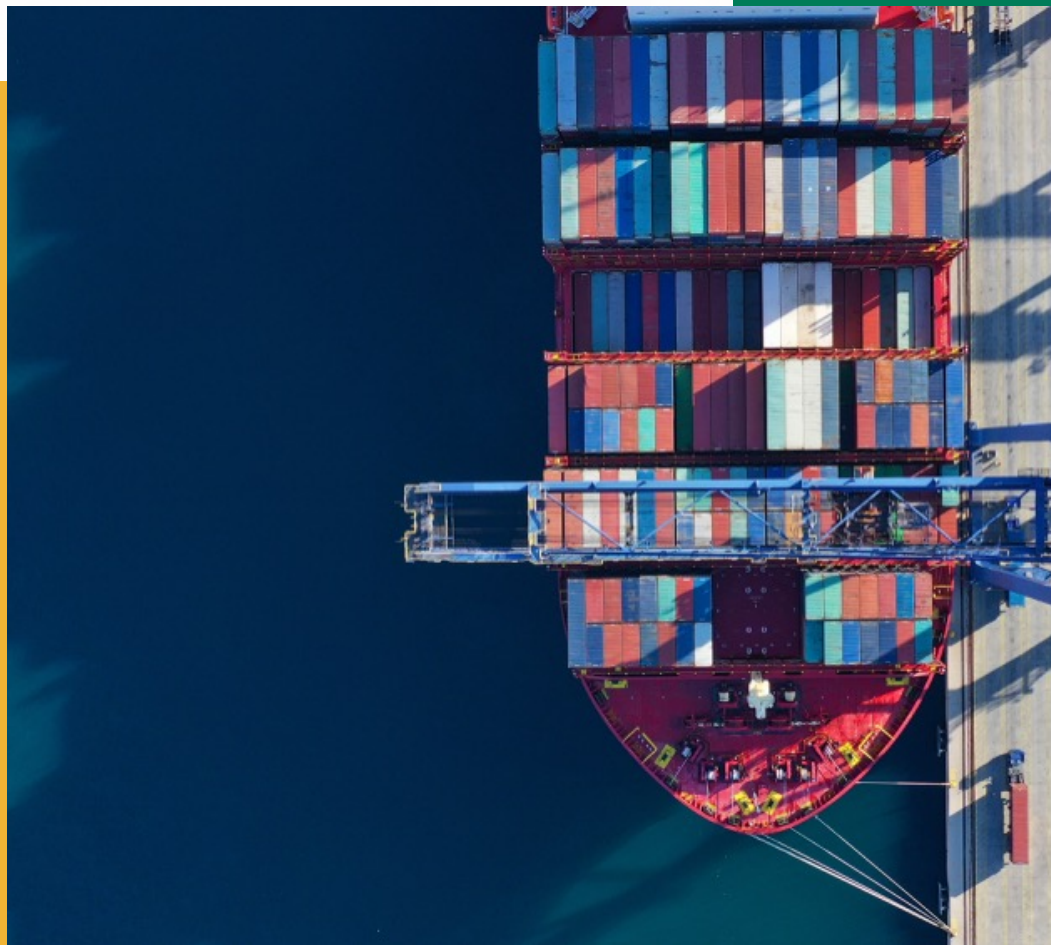


TAXA DE
DESEMPREGO

5,7% / 5,2%

ECONOMIA

PORTUGAL EM ALTA!



Portugal atravessa um momento económico singular, marcado por uma conjugação positiva de fatores: o investimento assume um papel principal, o consumo privado mostra dinamismo, as exportações mantêm uma trajetória ascendente e a taxa de desemprego atinge mínimos históricos. Num contexto europeu de crescimento anémico, **a economia portuguesa destaca-se pela sua resiliência e pelo dinamismo com que tem enfrentado os desafios.**



02

ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA



ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA



ABSORÇÃO

113.840 m²
(-26%)



ÁREA MÉDIA
TRANSAIONADA

1.138 m² (-18%)



TAXA DE
DESOCUPAÇÃO
7,4% (-0,1 P.P.)



ÁREA
INAUGURADA

47.500 m²



ÁREA EM
CONSTRUÇÃO

184.400 m²

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou a colocação de 113.840 m² entre janeiro e agosto de 2025. Embora este volume represente uma descida de 26% face ao mesmo período do ano anterior, continua a refletir níveis de atividade sólidos e uma procura consistente por parte das empresas, num contexto de maior seletividade e ajustamento às novas exigências do mercado.

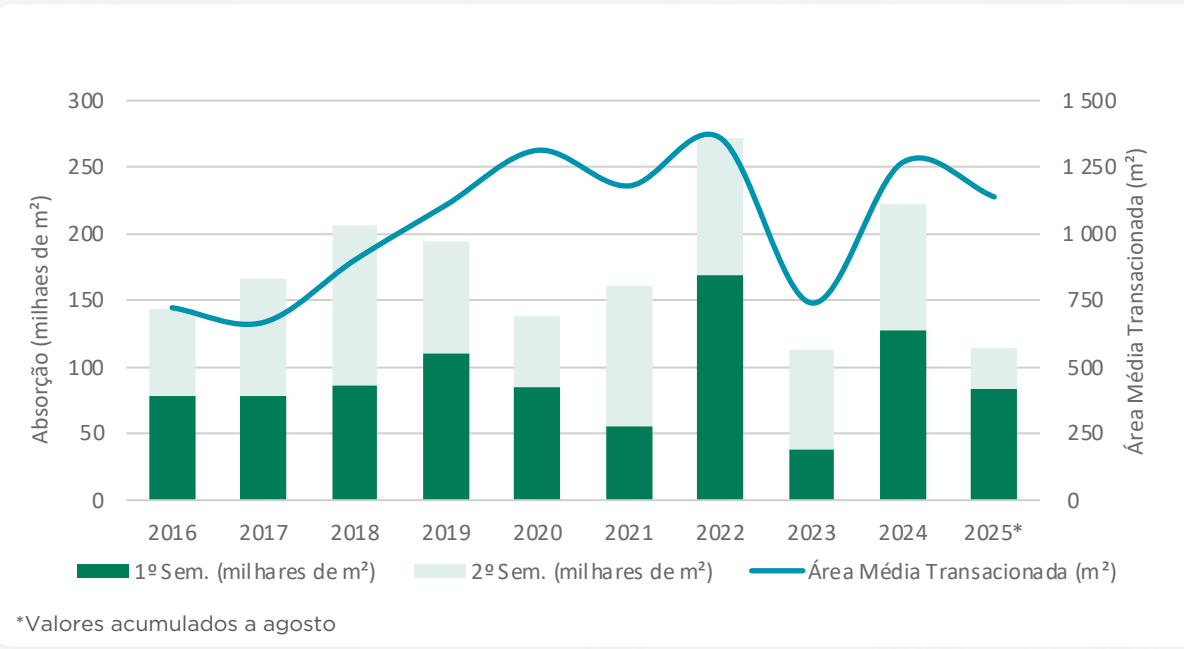
Fonte: Cushman & Wakefield; LPI



ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EMPREENDIMENTO	ZONA	ÁREA (m²)
Banco de Portugal	Entrecampos - Entrecampos 1 - Edifício Banco de Portugal	2	32.000
Teleperformance	Oriente Green Campus	5	6.490
Confidencial	Berna, 52 e 54	2	5.840
Confidencial	Oriente Green Campus	5	5.460
MAPFRE	Malhoa, 13	3	4.730
Confidencial	Verde Parque	7	3.760
Concentrix	Arts Business Centre	5	3.600
BrainRocket	Lagoas Park - 6	6	2.800
Confidencial	Arquiparque - Arquiparque I, 1	6	2.000
BW Energy	Lagoas Park - 4	6	1.750

Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

A principal operação entre janeiro e agosto de 2025 foi a compra de dois edifícios com 32.000 m² no projeto de Entrecampos pelo Banco de Portugal, destinados à instalação da sua futura sede. O arrendamento de 6.490 m² pela Teleperformance no Oriente Green Campus foi o segundo maior negócio neste período. As restantes transações foram de menor escala, todas com áreas inferiores a 6.000 m².

A zona CBD (Zona 2) representou a maior fatia da procura, com 47.500 m² absorvidos nos primeiros oito meses do ano, o que corresponde a 42% do volume total, seguida pelo Parque das Nações (Zona 5), com 20%. O setor público, instituições europeias e associações dominaram a distribuição setorial, representando 29% da absorção semestral, seguidos pelo setor dos Serviços Empresariais, com quase 24%.

ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA

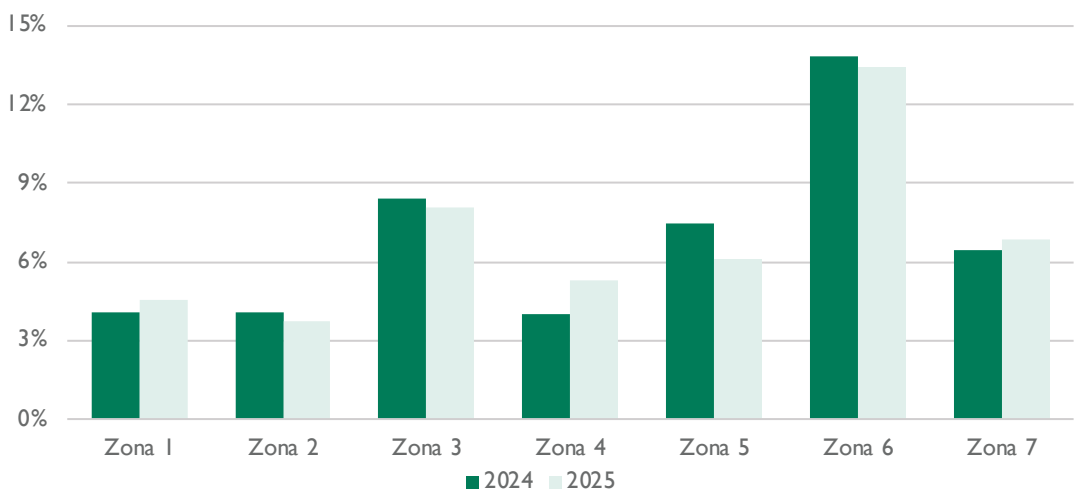
A atividade de promoção no setor manteve-se dinâmica durante a primeira metade do ano, procurando responder à escassez de oferta de qualidade. A oferta futura continua elevada, prevendo-se que atinja 330.220 m² nos próximos três anos. Atualmente, estão em construção 184.450 m², dos quais 44% já se encontram pré-ocupados.

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	ÁREA (m ²)
C.M. Oeiras - Paços do Concelho	6	Nova	C.M. Oeiras	30.500
República 5	2	Nova	Signal Capital / Sonae Sierra	11.100
Cais 5	4	Reabilitação	Square Asset Management (Signal Capital)	5.900

Fonte: Cushman & Wakefield

TAXA DE DESOCUPAÇÃO POR ZONA



ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA



PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	CONCLUSÃO PREVISTA	ÁREA (m²)	% ÁREA RESERVADA
Fidelidade - Álvaro Pais	3	Nova	Fidelidade	2025	38.400	69%
WellBe	5	Nova	Atenor	2025	26.700	100%
Campo Novo - Edifício 1	3	Nova	Norfin (King Street)	2025	9.500	0%
Castilho 26	1	Reabilitação	Fundo de Pensões do Novo Banco	2025	5.500	29%
Rato 11	2	Reabilitação	Family Office francês	2026	5.800	100%
Camilo Castelo Branco, 46	1	Reabilitação	Victoria Seguros	2025	4.800	52%
Torres Colombo - Torre Norte	3	Nova	Sonae Sierra / AXA IM	2026	35.100	0%
Camilo Castelo Branco, 43	1	Reabilitação	BPI Gestão de Ativos	2026	9.400	0%
José Malhoa, 12	3	Reabilitação	FS Capital (AM Alpha)	2026	4.900	0%
Liberdade 201	1	Reabilitação	Merlin Properties	2027	13.100	0%

Fonte: Cushman & Wakefield

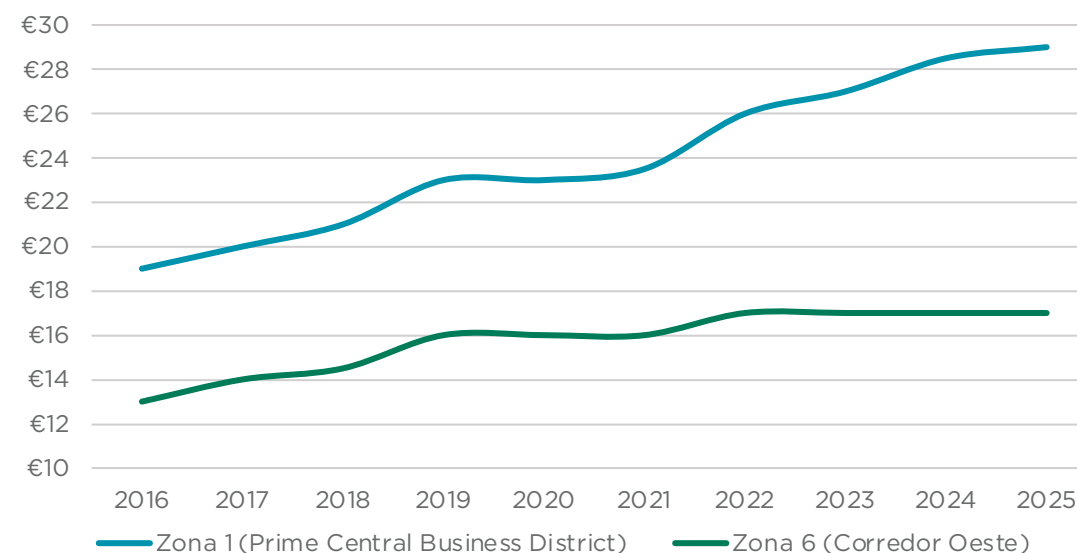
ESCRITÓRIOS

GRANDE LISBOA: RENDAS MÉDIAS E *PRIME*



As rendas *prime* estabilizaram em praticamente todas as zonas de Lisboa durante o primeiro semestre de 2025. A exceção foi o *Prime* CBD (Zona 1), onde se verificou uma subida muito ligeira face ao semestre anterior confirmando a maior procura por edifícios de elevada qualidade em localizações centrais.

GRANDE LISBOA: RENDAS *PRIME*



Fonte: Cushman & Wakefield

GRANDE PORTO



ESCRITÓRIOS

GRANDE PORTO



ABSORÇÃO

15.630 m²
(-64%)



ÁREA MÉDIA
TRANSACTIONADA

500 m² (-44%)



TAXA DE
DESOCUPAÇÃO

8,8% (-0,1 P.P.)



ÁREA
INAUGURADA

16.900 m²



ÁREA EM
CONSTRUÇÃO

91.600 m²

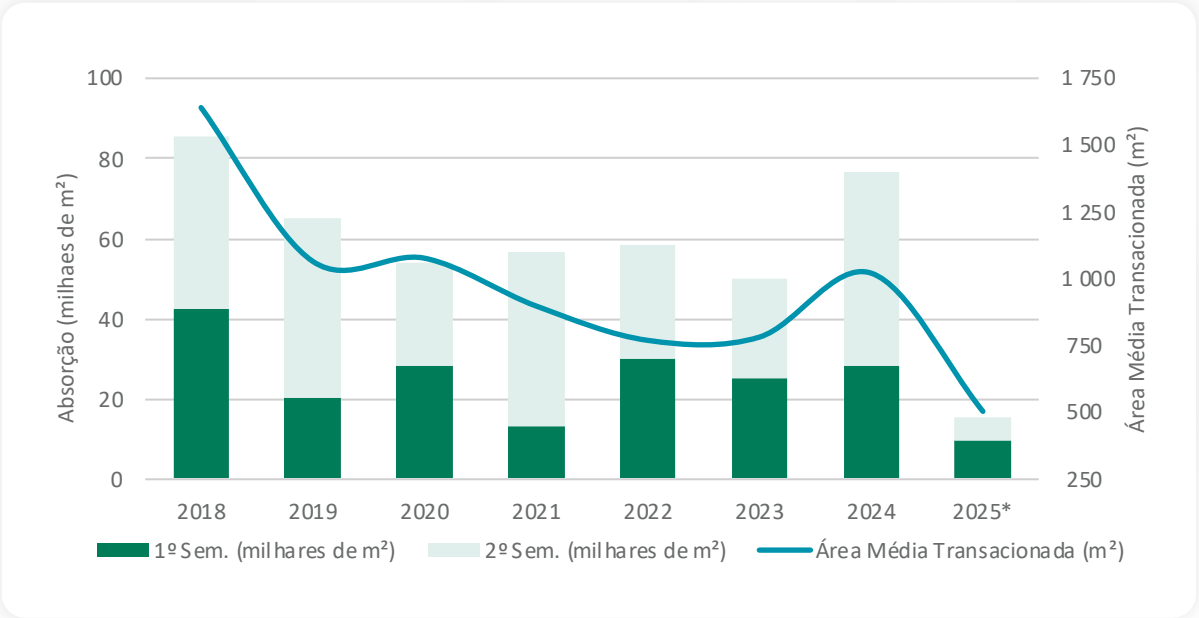
Fonte: Cushman & Wakefield; PPI



ESCRITÓRIOS

GRANDE PORTO

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; PPI
*Valores acumulados a agosto

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EMPREENDIMENTO	ZONA	ÁREA (M²)
Confidencial	Menéres 612	6	3.450
Confidencial	Marechal Saldanha, 512	5	1.220
Confidencial	Nicolau D'Almeida	3	940
Confidencial	Noto Office Center	6	930
DeHouse Cowork	José Falcão, 199	2	800

O mercado de escritórios do Grande Porto registou uma absorção total de apenas 15.630 m² entre janeiro e agosto de 2025, o que representa uma queda de 64% face ao mesmo período do ano anterior. Apesar de representar o nível mais baixo dos últimos oito anos, este desempenho sublinha a necessidade crescente de espaços de elevada qualidade, o que poderá impulsionar futuras oportunidades de reposicionamento e desenvolvimento no mercado.

A maior operação neste período envolveu o arrendamento de 3.450 m² no Edifício Meneres 612 em Matosinhos, seguida da ocupação de 1.220 m² no Edifício Marechal Saldanha 512, ambas as operações por ocupantes ainda confidenciais. As restantes transações registaram áreas inferiores a 1.000 m².

ESCRITÓRIOS

GRANDE PORTO

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS INAUGURADOS

EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	ÁREA (m²)
Mutual	1	Reabilitação	Osborne+Co / Adriparte	10.400
Latino Coelho, 85	2	Reabilitação	Geo Investimentos	5.100
Torrinha Office Park	2	Reabilitação	Socigom	1.400

Em termos de promoção, foram concluídos 16.900 m² neste semestre, distribuídos por três projetos: Mutual (Zona 1), Latino Coelho 85 (Zona 2) e Torrinha Office Park (Zona 2).

Para os próximos anos, prevê-se a conclusão de cerca de 170.700 m², dos quais 91.600 m² estão atualmente em construção, com 13% já pré-ocupados.

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO

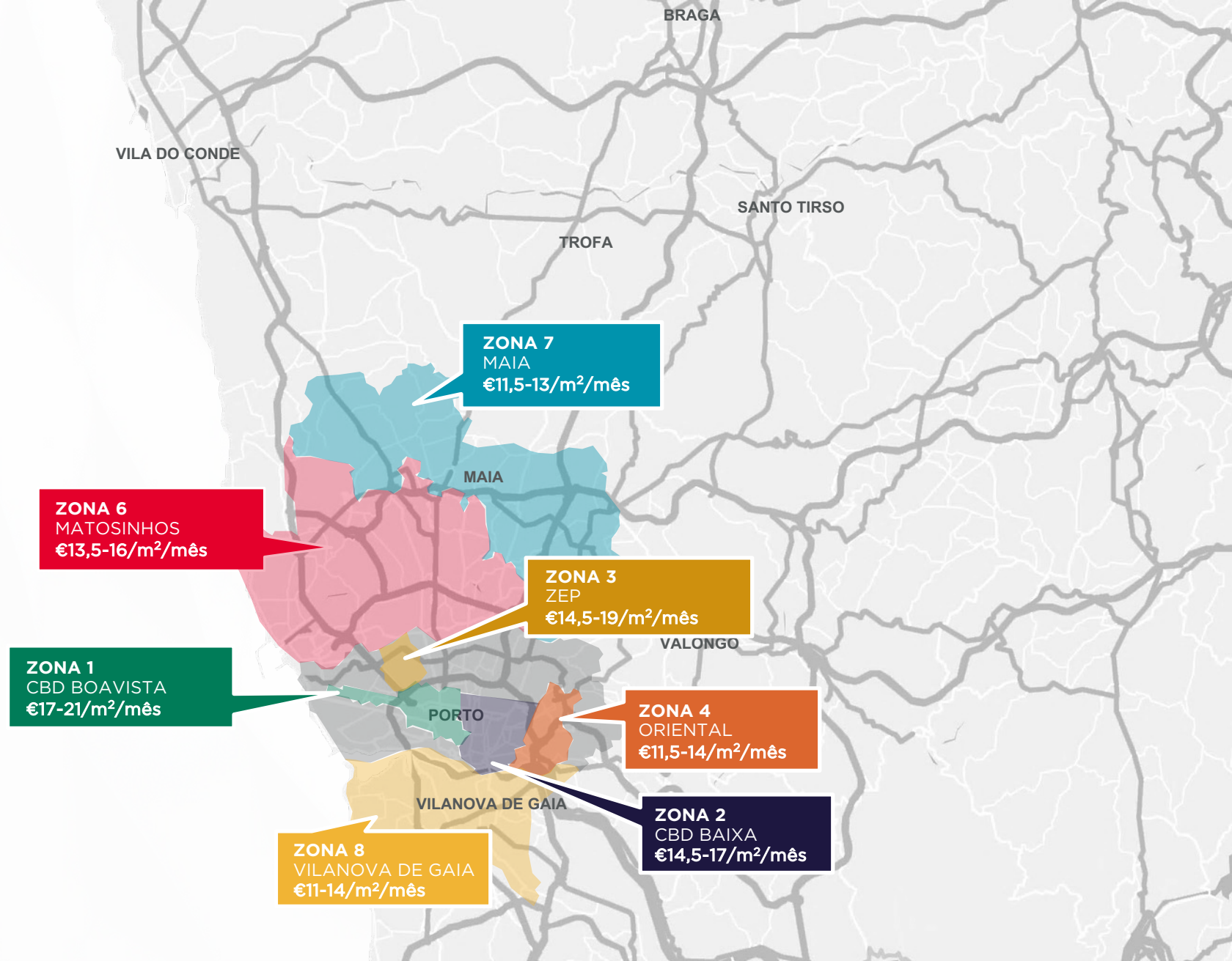
EMPREENDIMENTO	ZONA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	PROMOTOR	CONCLUSÃO PREVISTA	ÁREA (m²)	% ÁREA RESERVADA
Viva Offices	3	Nova	GFH / Sonae Sierra	2025	18.800	20%
SPARK Matosinhos	6	Nova	Grupo Castro	2025	14.500	0%
Joana D’Arc	6	Reabilitação	Geo Investimentos	2025	4.500	100%
Fernão de Magalhães, 127 (Magnet)	2	Reabilitação	Avenue	2027	17.400	0%
HOP (ex-La Vie)	2	Reabilitação	Quest Capital / Tikehau Capital	2026	15.600	0%
M-ODU (Matadouro)	4	Reabilitação	C.M. Porto	2026	12.200	0%

Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIOS

GRANDE PORTO: RENDAS MÉDIAS E *PRIME*

No Grande Porto, as rendas *prime* mantiveram-se inalteradas em todas as zonas durante o primeiro semestre de 2025.



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIOS

TENDÊNCIAS

OFERTA VS PROCURA

LISBOA

Apenas 15 a 20% do *stock* é “Grade A”. Nova oferta relevante só em 2027/2028, mantendo pressão sobre rendas *prime*.

PORTO

Procura mais cautelosa, com maior foco em incentivos (carências, contribuições para *fit-out*, ajustamentos de preço).



DINÂMICA DAS RENDAS

- Rendas *prime* em Lisboa e Porto abaixo da média europeia, mantendo atratividade.
- Lisboa já regista prémios médios de ~8% em edifícios de maior qualidade.
- Pressão mais visível nos submercados fora do eixo *prime*, onde falta oferta qualificada.

MODELOS DE OCUPAÇÃO E EFICIÊNCIA

- Modelo híbrido consolidado, com *layouts* colaborativos e versáteis.
- Crescente uso de *hot desking* e escritórios satélite.
- Maior procura por soluções flexíveis e edifícios como plataformas de serviço.



BEM-ESTAR, ESG E NOVAS FUNÇÕES DO ESPAÇO

- O escritório é visto como ferramenta de gestão de talento.
- *Amenities* mais valorizadas: espaços colaborativos, *lobbies* hoteleiros, oferta F&B de qualidade, ginásios, *rooftops*, zonas verdes e tecnologia integrada.
- Certificações ESG são pré-requisito em novos contratos.
- Edifícios certificados e oferecendo alto nível de bem-estar justificam prémios de renda e maior liquidez.

ESCRITÓRIOS

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE ESCRITÓRIOS?

A grande oportunidade do setor de escritórios em Portugal está na renovação e desenvolvimento de nova oferta qualificada, sobretudo em Lisboa, onde a escassez de edifícios modernos, sustentáveis e centrados na experiência do utilizador cria espaço para rendas *prime* mais altas e valorização sustentada dos ativos.

Esta situação, aliada ao facto de Lisboa e Porto continuarem a ter rendas competitivas face a outras capitais europeias, posiciona o país como um mercado atrativo para investidores internacionais e como palco para projetos que definam uma nova geração de escritórios.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

O grande desafio do setor passa por atrair grandes empresas e grupos internacionais, capazes de gerar escala, estabilidade e maior liquidez para o mercado. Apesar do interesse crescente em Portugal, fatores como a dimensão reduzida do mercado, a concorrência de outras capitais europeias e a atual conjuntura económica global tornam esta captação mais difícil.

Para superar este desafio, será essencial oferecer edifícios de última geração, com certificações ESG, serviços integrados e condições comerciais competitivas, bem como uma narrativa clara que posicione Lisboa e Porto como destinos estratégicos para sedes internacionais.



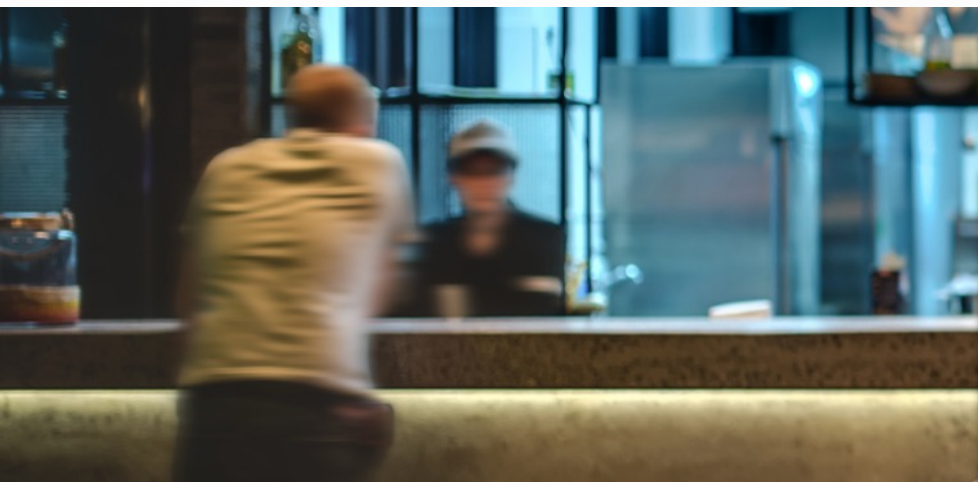
PEDRO SALEMA GARÇÃO
Head of Offices



—
03

RETALHO

RETALHO



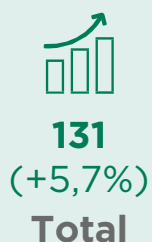
Durante a primeira metade de 2025, o setor de retalho manteve uma trajetória positiva, impulsionada sobretudo pela expansão dos *retail parks*, pelo aumento das novas aberturas e pelo crescimento das vendas. O volume de vendas a retalho registou uma subida homóloga de 5,7%, com especial destaque para o segmento alimentar, que apresentou um acréscimo de 7,5%.

Após um ano de 2024 marcado por resultados históricos - com aumentos superiores a 5% nas vendas e no número de visitantes - a Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC) reportou, no primeiro semestre de 2025, um crescimento homólogo de 4,9% no volume de vendas, impulsionado, em parte, pelo aumento de 1,6% no número de visitantes aos conjuntos comerciais em Portugal.

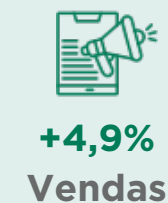
¹Fonte: INE; Dados deflacionados e ajustados de efeitos de calendário e da sazonalidade; Índice com base 2021 = 100; valores acumulados a novembro

²Fonte: APCC; variação homóloga
³Até 2028

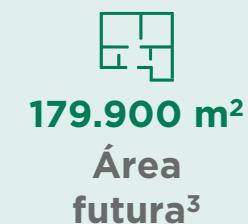
VOLUME DE VENDAS A RETALHO¹



ÍNDICES DE TRÁFEGO E VENDAS EM CONJUNTOS COMERCIAIS²



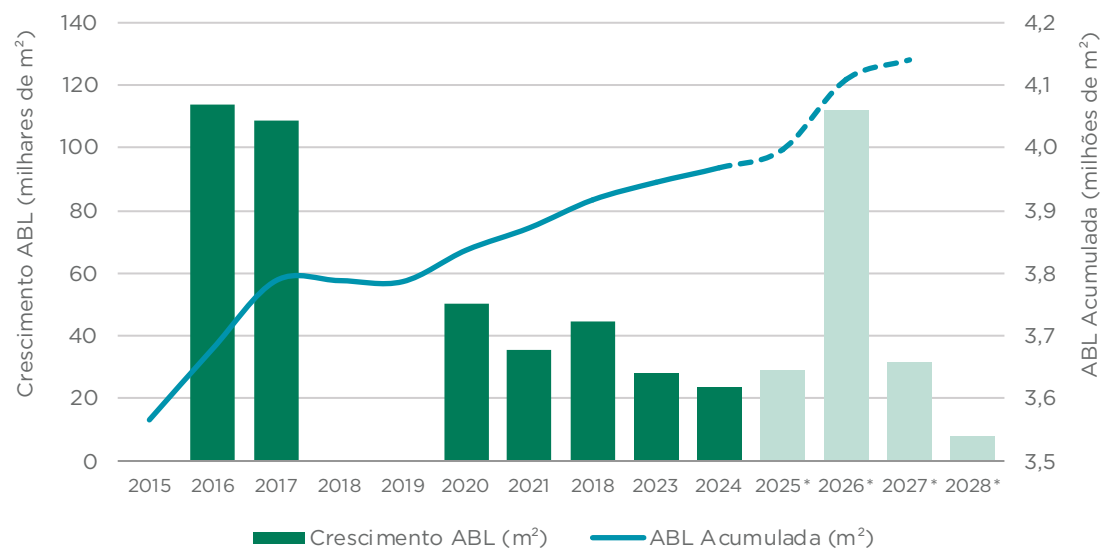
CONJUNTOS COMERCIAIS



RETALHO

CONJUNTOS COMERCIAIS

OFERTA DE CONJUNTOS COMERCIAIS



Fonte: Cushman & Wakefield
*Oferta prevista

No que respeita à oferta de novos espaços comerciais, e estando o país bem servido do formato de “tradicionais” centros comerciais regionais, os *retail parks* continuam a afirmar-se como o formato dominante. No primeiro semestre do ano, foram concluídos dois novos projetos deste segmento, totalizando 33.000 m² de Área Bruta Locável (ABL), com destaque para o Nova Vila Retail Park, com 22.000 m². Para os próximos três anos, estima-se a entrada de 180.000 m² de ABL no mercado, dos quais 43% já se encontram em fase de construção. A preferência dos promotores por este formato mantém-se clara, com os *retail parks* a representarem 86% da nova oferta prevista.



RETALHO

PROCURA

De acordo com os dados de procura no setor de retalho compilados pela Cushman & Wakefield, foram registadas 395 novas aberturas no primeiro semestre deste ano, refletindo uma quebra de 5% face ao período homólogo. O comércio de rua manteve-se como o formato dominante, concentrando 69% das novas inaugurações, seguido pelos centros comerciais, com uma quota de 16%. A restauração continuou a destacar-se, representando 47% das novas unidades, enquanto o segmento de “outros”⁴ foi responsável por 20% das aberturas.

Entre os operadores mais ativos, destaca-se o retalhista não-alimentar *low cost* Action, com 8 inaugurações nos primeiros seis meses do ano. No setor alimentar, a Padaria Portuguesa - recentemente adquirida pelo grupo espanhol Rodilla, liderou com 7 novas lojas. A cadeia alemã Lidl também manteve um forte ritmo de expansão, com a abertura de 6 supermercados, encerrando o ano com 60 unidades em operação. Além disso, a insígnia dinamarquesa, Normal e a alemã TEDI inauguraram 6 e 5 lojas, respetivamente, consolidando a sua presença no mercado.



395 (-5%)

Novas aberturas



69%

Comércio de Rua



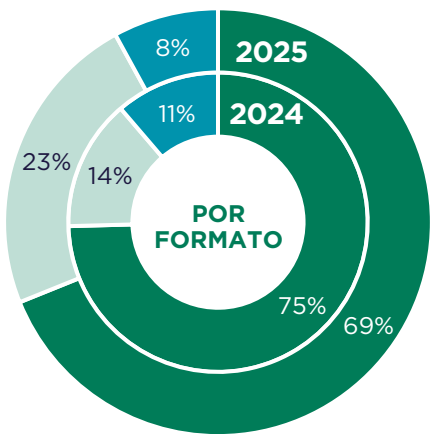
47%

Restauração

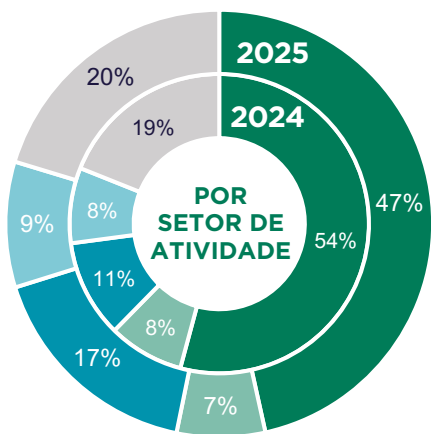
Nota sobre novas aberturas: referem-se a todas as inaugurações comerciais divulgadas pelos principais agentes, operadores e promotores, através dos meios de comunicação e redes sociais, bem como a levantamentos contabilizados pelas equipas comerciais e de research da Cushman & Wakefield, tanto no comércio de rua como em conjuntos comerciais, em todo o país.

NOVAS ABERTURAS

1º Semestre de 2025 versus 1º Semestre de 2024



- Comércio de Rua
- Conjuntos Comerciais
- Outros



- Restauração
- Alimentar
- Lazer & Cultura
- Moda
- Outros

Fonte: Cushman & Wakefield

⁴ Onde se incluem, entre outros, mobiliário, decoração, bricolage, comunicações e saúde

RETALHO

PROCURA

LISBOA

Durante o primeiro semestre de 2025, o concelho de Lisboa concentrou 38% do total de novas aberturas registadas em Portugal. A maioria destas inaugurações teve lugar em comércio de rua, com destaque para as zonas do Cais do Sodré/Santos e das Avenidas Novas, que registaram respetivamente 16 e 10 novas aberturas. O setor da restauração manteve-se como o mais dinâmico na capital, representando 63% do total de novos estabelecimentos.

Entre as inaugurações mais relevantes, destaca-se a nova *flagship* da Well's no Chiado, com uma área de 2.000 m². Esta abertura veio reforçar o dinamismo comercial desta zona emblemática de Lisboa, consolidando ainda mais a sua atratividade junto de operadores e consumidores.

PORTO

A cidade do Porto manteve-se como o segundo principal destino de novas aberturas em Portugal, representando 13% do total nacional. No entanto, registou uma quebra face ao mesmo período de 2024, sobretudo devido à limitada disponibilidade de espaços comerciais, que continua a condicionar o ritmo de expansão na cidade.

Assim como em Lisboa, o comércio de rua destacou-se, com a Baixa a agregar pouco mais de um terço desta nova oferta. Destaca-se a entrada de novas marcas como a Primaprix – loja de retalho alimentar em formato outlet, focada em produtos de grandes marcas a preços reduzidos - que abriu a sua primeira loja na cidade.

A restauração manteve-se como o setor mais representativo na cidade (54%), com destaque para conceitos de culinária internacional e/ou em rede. Na primeira metade deste ano registaram-se várias novas aberturas e o aumento de número de espaços de marcas como A Padaria Portuguesa e a Manteigaria.



150 (-10%)

Novas aberturas



89%

Comércio de Rua



63%

Restauração



52 (-34%)

Novas aberturas



90%

Comércio de Rua



54%

Restauração

RETALHO

RENDAS PRIME

FORMATO	LOCALIZAÇÃO	RENDAS PRIME (€/m²/mês)
Comércio de Rua	Lisboa - Chiado	140,0
	Lisboa - Baixa	120,0
	Lisboa - Av. Liberdade	115,0
	Porto - Baixa	85,0
	Porto - Av. Aliados	55,0
	Porto - Clérigos	45,0
Centros Comerciais	Portugal	120,0
Retail Parks	Portugal	13,0

Fonte: Cushman & Wakefield

Num cenário de elevada procura e oferta limitada, as rendas de mercado atingiram níveis recorde. No comércio de rua em Lisboa, registaram-se aumentos de €5/m²/mês no Chiado. No Porto, a Baixa apresentou um incremento de €2,5/m²/mês. Já nos centros comerciais e nos *retail parks*, as rendas *prime* mantiveram-se inalteradas.

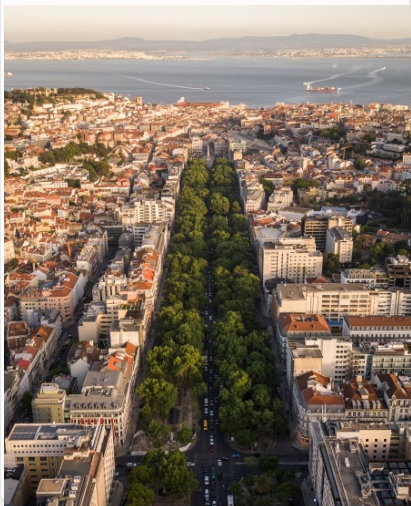


RETALHO

TENDÊNCIAS

LOCALIZAÇÃO

- Continua a ser o fator chave na estratégia de expansão das marcas
- As lojas físicas mantêm um papel central complementando a presença online



IA COMO FERRAMENTA DE RETALHO

- “Hiperpersonalização” – A recolha de dados permite conhecer o cliente e antecipar a procura
- Automatização de todo o espaço de loja e melhoria operacional – exemplo “*Smart Checkouts*”



FLAGSHIPS

- Reforçam a identidade e *lifestyle* da marca promovendo experiências imersivas que promovem a conexão com o cliente
- Interação com a comunidade local num ambiente culturalmente inspirador



POP-UPS

- Deixaram de ser apenas temporárias, passaram a ser estratégicas como forma de captar a atenção dos clientes
- Promovem o lançamento de novos conceitos e ajudam a dinamizar as marcas já existentes

RETALHO

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE RETALHO?

A oportunidade de transformar as ruas comerciais em espaços vivos e autênticos, organizados por atividades e marcas que se complementam, criando zonas com identidade própria que valorizam o tecido urbano e geram impacto positivo para lojistas, proprietários, visitantes e residentes.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

A capacidade de mobilizar ou criar associações de lojistas, proprietários e entidades locais para construir, a partir de uma visão comum, uma estratégia comercial articulada que transforme o retalho numa verdadeira âncora dinamizadora da cidade.



JOÃO ESTEVES
Head of Retail



04

INDUSTRIAL &
LOGÍSTICA

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

O comércio externo manteve uma trajetória de crescimento na primeira metade de 2025, com destaque para as exportações, que aumentaram 5% — um ritmo mais acelerado face aos 2% registados em 2024. Ainda assim, as importações cresceram de forma mais expressiva, com um avanço de 9% (face a 3% no ano anterior), contribuindo para o agravamento do défice comercial.

COMÉRCIO INTERNACIONAL DE BENS⁵



EXPORTAÇÕES

€38,8 mil milhões
(+5%)



IMPORTAÇÕES

€50,1 mil milhões
(+9%)

MERCADO LOGÍSTICO DA GRANDE LISBOA



OFERTA TOTAL

3,3 milhões
de m²



TAXA DE DESOCUPAÇÃO

4,2%



ABSORÇÃO

206.500 m²
(-50%)



ÁREA MÉDIA TRANSAIONADA

6.500 m²
(-24%)



ARRENDAMENTO / VENDA

98%



⁵ Fonte: INE; excluindo combustíveis e lubrificantes; valores acumulados a junho

Fonte: Cushman & Wakefield; IPI

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

ABSORÇÃO POR SEMESTRE E ÁREA MÉDIA TRANSACIONADA



Fonte: Cushman & Wakefield; IPI (Industrial Prime Index)
* Valores acumulados a junho

Após atingir um máximo histórico em 2024, a atividade ocupacional no mercado de industrial & logística registou uma desaceleração significativa, com 206.500 m² transacionados — uma quebra de 50% face ao período homólogo. A área média por transação fixou-se nos 6.500 m².

Entre os principais negócios registados no primeiro semestre de 2025, destacam-se o arrendamento de um armazém logístico com 17.600 m² em Santo Tirso, a ocupação pela Worten de 16.800 m² na Plataforma Logística do Adarse, no Sobralinho, o arrendamento de 16.200 m² na Plataforma Logística de Pousos, em Leiria, e a instalação da Tesla num espaço de 15.500 m² no Projeto Alegre, em São João da Talha.

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

OCUPANTE	EMPREENDIMENTO	REGIÃO	ZONA ⁶	ÁREA COBERTA (m²)
Confidencial	Armazém Logístico Santo Tirso	Grande Porto	14	17.600
Worten	Parque Logístico Adarse	Grande Lisboa	2	16.800
Confidencial	Plataforma Logística Pousos	Centro	18	16.200
Tesla	Projecto Alegre S. João da Talha	Grande Lisboa	2	15.500
Vieira de Castro - Produtos Alimentares	Nova Nave Industrial	Grande Porto	17	12.600
IsKay Pet	Logplace Azambuja	Grande Lisboa	1	11.100
Aviludo - Indústria e Comércio de Produtos Alimentares	Unidade Industrial Maia	Grande Porto	10	10.600
Confidencial	Estrada Vaza Borracha	Grande Lisboa	4	10.100
Confidencial	Armazém Estrada das Laranjeiras	Grande Lisboa	3	8.400
HomyCasa	Panattoni Park Valongo	Grande Porto	16	7.200

Fonte: Cushman & Wakefield; IPI

A Grande Lisboa concentrou 59% da absorção total, enquanto o Grande Porto representou 33%. A esmagadora maioria das operações (98%) correspondeu a transações de venda ou arrendamento, com apenas uma pequena fração dedicada a projetos desenvolvidos à medida dos ocupantes.

⁶ Reflete as novas zonas usadas no âmbito do IPI, cuja correspondência se encontra no mapa de rendas. A essas acrescem as zonas 17: Restante Norte, 18: Restante Centro, e 19: Restante Sul.

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS LOGÍSTICOS INAUGURADOS

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	ZONA	PROMOTOR	ÁREA (m²)
Panattoni Park Valongo	Grande Porto	16	Panattoni	75.000
Entrepasto Logístico de Loures	Grande Lisboa	6	Lidl	54.000
Bloco Logístico de Almeirim (Mercadona) – Fase II	Oeste e Vale do Tejo	18	Garcia Garcia	47.000
Plataforma Logística Lisboa Norte – Fase II	Grande Lisboa	1	Merlin Properties	33.000
Plataforma Logística Crestins	Grande Porto	10	M7 Real Estate	22.000

Fonte: Cushman & Wakefield

A taxa de desocupação no mercado logístico da Grande Lisboa manteve-se nos 4,2%, refletindo a persistente escassez de oferta de qualidade. Este cenário mantém-se apesar dos últimos quatro anos terem registado níveis excecionalmente elevados de construção, com uma média anual de cerca de 150.000 m² desde 2020. No primeiro semestre de 2025, foram concluídos 262.600 m² de novos espaços logísticos, dos quais 41% localizados na Grande Lisboa e 37% no Grande Porto. Entre os projetos concluídos, destaca-se o Panattoni Park Valongo e o Entrepasto Logístico de Loures do Lidl.

Atualmente, estão em construção cerca de 250.000 m² de novos espaços logísticos em Portugal, dos quais 87% já têm ocupação garantida. A atividade construtiva continua fortemente concentrada na Grande Lisboa, com 186.000 m², seguida pelas regiões do Oeste e Vale do Tejo, que somam 33.000 m². Entre os projetos logísticos mais relevantes atualmente em desenvolvimento, destacam-se a Plataforma Logística Lisboa Norte – Fase III, desenvolvida pela Merlin Properties, o Panattoni Park Lisbon-City em Loures e o Panattoni Park Lisboa-Santarém.

PRINCIPAIS EMPREENDIMENTOS LOGÍSTICOS EM CONSTRUÇÃO

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	ZONA	PROMOTOR	CONCLUSÃO PREVISTA	ÁREA (m²)
Plataforma Logística Lisboa Norte - Fase III	Grande Lisboa	1	Merlin Properties	2026	114.500
Panattoni Park Lisbon-City – Fase I	Grande Lisboa	2	Panattoni	2026	48.200
Panattoni Park Lisboa-Santarém	Oeste e Vale do Tejo	18	Panattoni	2025	33.000
Plataforma Logística Lisboa Norte – Data Center	Grande Lisboa	1	Merlin Properties / Edge	2027	23.300
Centro Logístico de Canelas	Grande Porto	13	Logicor	2026	20.000

Fonte: Cushman & Wakefield

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

GRANDE LISBOA

RENDAS MÉDIAS E PRIME

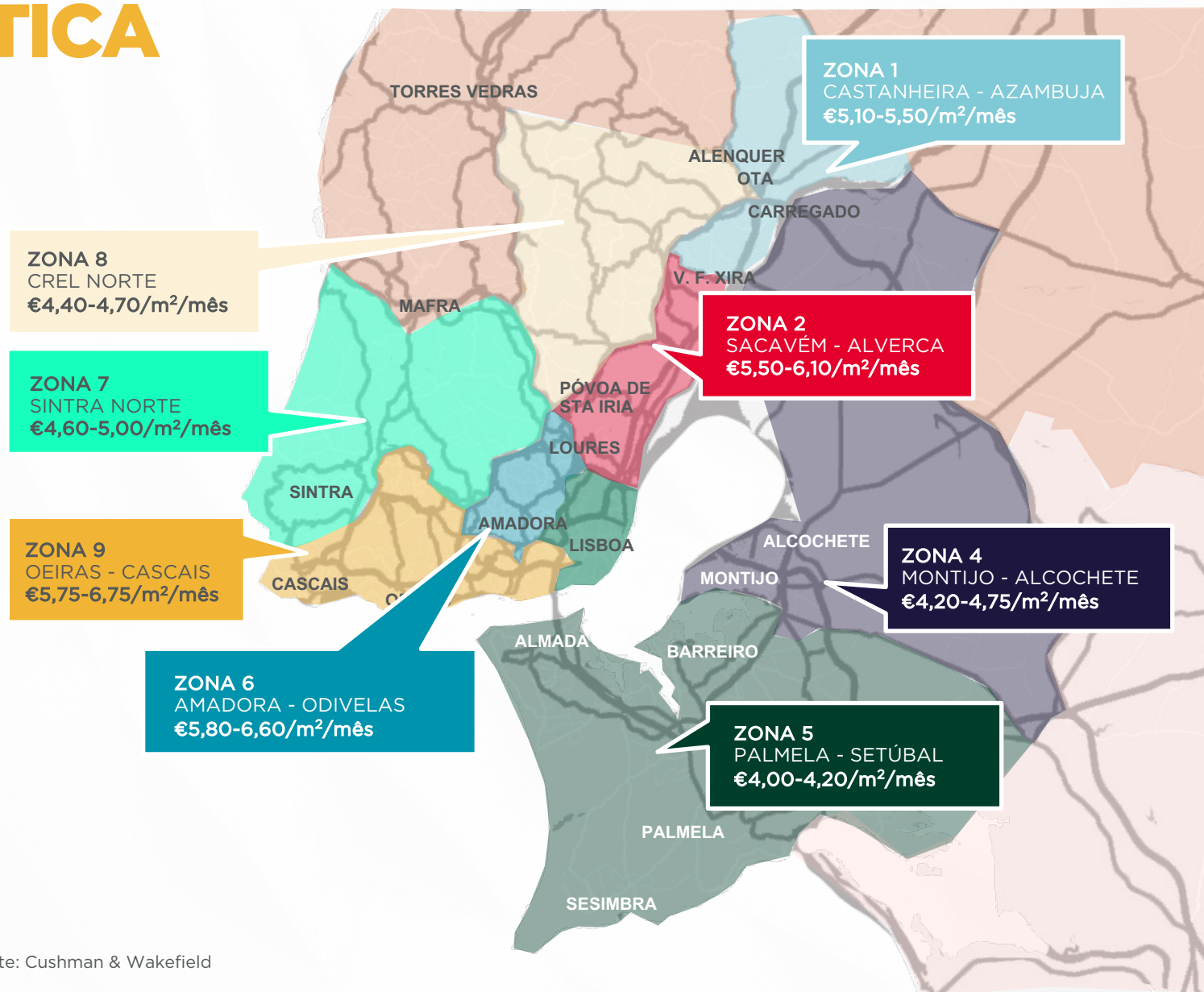


LOGÍSTICA URBANA

(LAST MILE)

€7-8/m²/mês

No primeiro semestre deste ano, verificou-se uma nova subida generalizada das rendas na Grande Lisboa, com os valores na zona Castanheira-Azambuja a atingirem os €5,50/m²/mês.



Fonte: Cushman & Wakefield

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

GRANDE PORTO

RENDAS MÉDIAS E PRIME



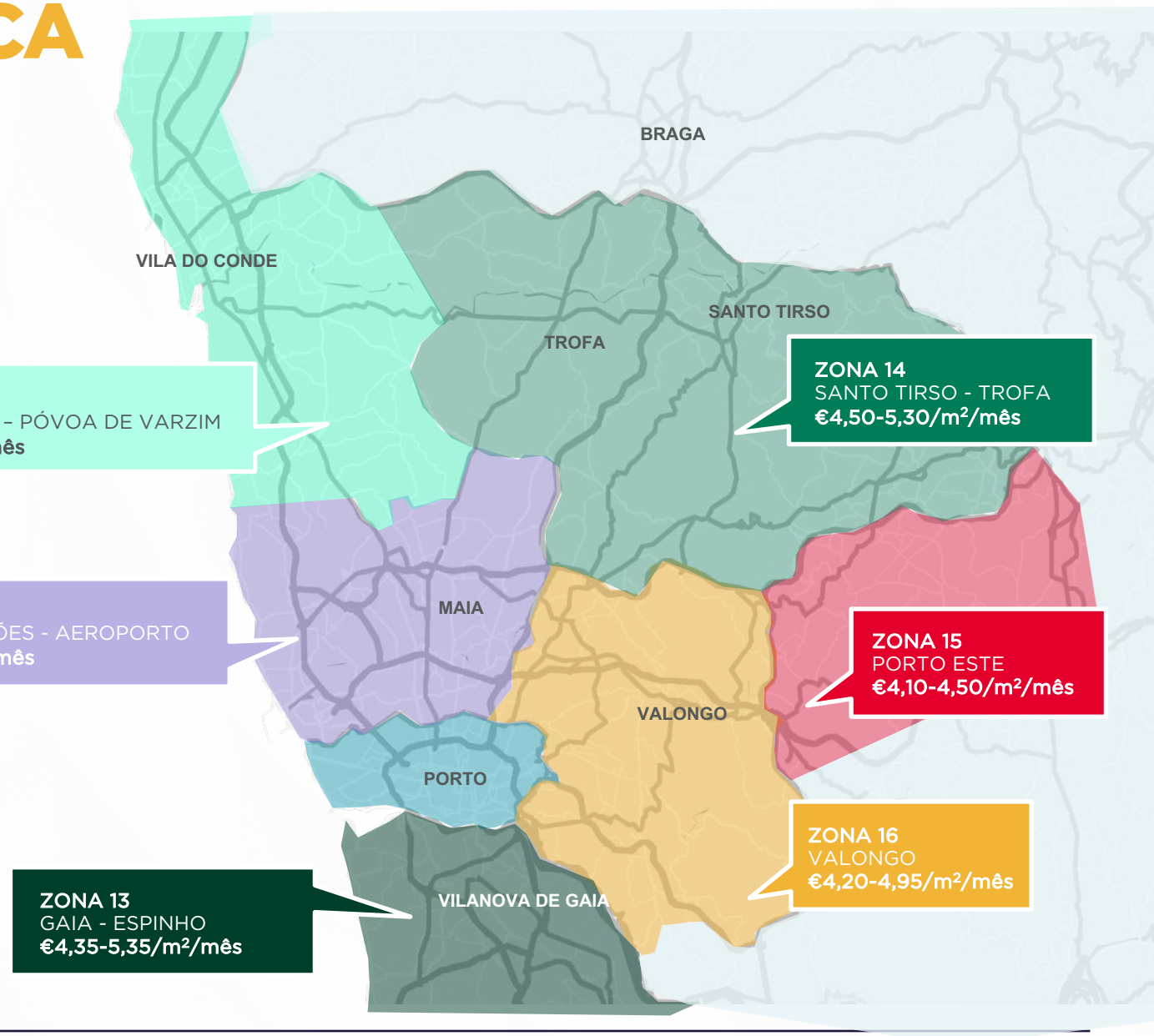
LOGÍSTICA URBANA

(LAST MILE)

€6,2-7,0/m²/mês

No Porto, também se registaram aumentos, embora a renda *prime* na Zona 10 (Porto de Leixões/Aeroporto) tenha permanecido estável nos €5,75/m²/mês.

Fonte: Cushman & Wakefield



INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

TENDÊNCIAS

CRESCIMENTO DO E-COMMERCE EM PORTUGAL

Em Portugal, o consumo digital continua a crescer, com mais de 64% da população a fazer compras online, especialmente em zonas urbanas e entre os mais jovens. Os produtos mais procurados incluem vestuário, refeições, cosméticos e tecnologia.

O crescimento do comércio online está a impulsionar a procura por armazéns urbanos e centros de distribuição de última milha, tornando terrenos dentro das cidades — como antigas unidades industriais — oportunidades estratégicas para reconversão logística.



ADAPTAÇÃO À INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

A integração da inteligência artificial na logística representa um dos maiores desafios — e oportunidades — para as empresas. Com algoritmos preditivos e *machine learning*, é possível otimizar redes de distribuição, identificar localizações e canais que reduzem custos e tempos de entrega, e antecipar tendências de consumo. Esta capacidade de previsão estratégica permite posicionar operadores, marcas e investidores de forma mais competitiva, tornando a operação logística mais inteligente, eficiente e alinhada com as exigências do mercado.

NEARSHORING

O *Nearshoring* para Portugal tem forte potencial no curto e médio prazo, graças à sua localização estratégica entre Europa, África e América, infraestruturas modernas, mão de obra qualificada e acessível, estabilidade política, incentivos ao investimento e aposta em energia sustentável. Estes fatores tornam o país altamente competitivo e atrativo para empresas que procuram eficiência e fiabilidade.



INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE INDUSTRIAL & LOGÍSTICA?

A crescente preferência dos operadores logísticos por grandes armazéns centralizados representa uma importante oportunidade estratégica para o mercado imobiliário industrial e logístico em Portugal. Estes espaços permitem ganhos significativos de eficiência, maior controlo sobre a cadeia de abastecimento e uma resposta mais ágil às exigências do omnicanal. Além disso, oferecem flexibilidade para incorporar tecnologias avançadas e acompanhar o crescimento dos negócios, tornando-se ativos altamente valorizados por retalhistas e operadores logísticos.

Paralelamente, a procura por armazéns modernos e sustentáveis está a crescer, impulsionada por objetivos de sustentabilidade corporativa, exigências regulatórias e a necessidade de atrair talento. Instalações com boas condições de trabalho e soluções de eficiência energética não só reduzem custos operacionais, como reforçam a imagem das empresas junto de consumidores, investidores e parceiros. Este contexto abre espaço para o desenvolvimento e reconversão de ativos logísticos em Portugal, alinhados com as novas exigências do mercado global.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

As tarifas impostas pelos EUA a produtos portugueses representam um desafio estratégico. A redução da competitividade das exportações, especialmente em setores como vinhos, azeite e têxteis, pode levar à reconfiguração das cadeias de distribuição e à necessidade de adaptar infraestruturas logísticas. A incerteza comercial e a pressão sobre as margens exigem soluções mais flexíveis, eficientes e resilientes, reforçando o papel da logística como motor de competitividade internacional.



SÉRGIO NUNES
Head of Industrial & Logistics



05

HOTELARIA

HOTELARIA

INDICADORES TURÍSTICOS⁷

A atividade turística em Portugal manteve um desempenho positivo durante o início de 2025, com um aumento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural do ritmo de crescimento face aos últimos anos.

Até julho de 2025, o número de hóspedes e dormidas registou aumentos homólogos de 4% e 3%, respetivamente. A procura por parte de turistas estrangeiros manteve-se um fator preponderante, sendo responsáveis por mais de 70% das dormidas⁸. Destaca-se o mercado do Reino Unido, que continuou a liderar em termos de representatividade, com 18% das dormidas de estrangeiros, e o mercado norte-americano, que registou o maior crescimento homólogo (+5%) entre os cinco principais mercados emissores.

Em termos geográficos, a maioria das regiões do país registaram aumentos nas dormidas, sendo os mais expressivos na região Norte (+7%), na Península de Setúbal, no Alentejo e na Madeira (6% cada). Em contraste, a Grande Lisboa e a região do Oeste e Vale do Tejo registaram uma subida mais moderada (+1%) e o Algarve ficou em linha com o período homólogo. Esta tendência reflete uma maior diversificação da procura, com os visitantes a procurarem destinos alternativos dentro do território português.



TURISTAS

14,5 milhões
(+4%)



DORMIDAS

37,3 milhões
(+3%)



**PROVEITOS
GLOBAIS**
€3.381 milhões
(+9%)



REVPAR
€77,0
(+7%)



**TAXA DE OCUPAÇÃO
(QUARTO)**
63,7%
(=)

⁷ Valores acumulados a julho

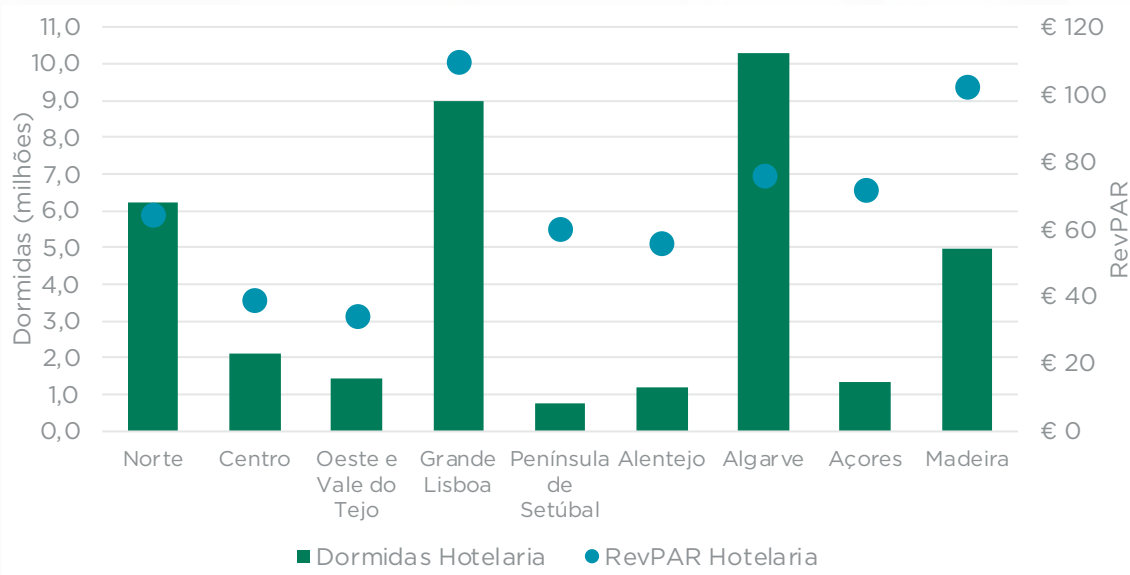
⁸ Em estabelecimentos de alojamento turístico

Fonte: INE; Turismo de Portugal



HOTELARIA

DORMIDAS E REVPAR POR REGIÃO⁹



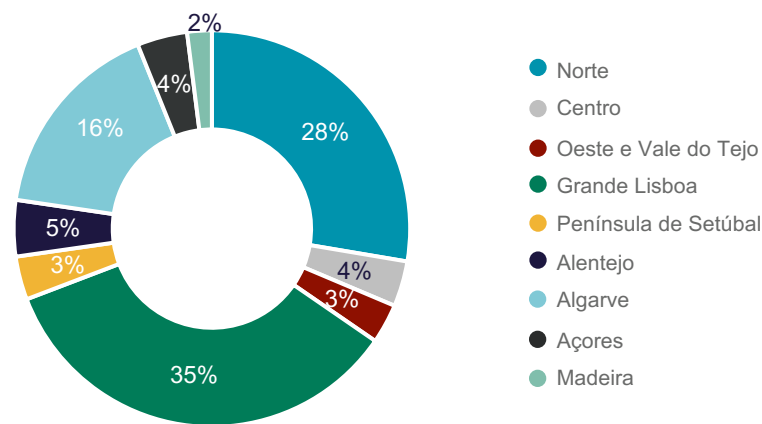
Fonte: INE

Os proveitos da operação hoteleira continuaram a registar um desempenho robusto, com um aumento de 9% face ao mesmo período de 2024. O RevPAR (*Revenue per Available Room*) subiu 7%, atingindo os €77,0, enquanto a taxa de ocupação por quarto fixou-se nos 63,7%, ficando em linha com o mesmo período do ano anterior (63,5%).

No que respeita ao RevPAR por região, o maior crescimento registou-se na Madeira (+21%), seguido da região Centro e da Península de Setúbal, ambas com um aumento de 10%.

Por seu lado, o segmento de Alojamento Local foi responsável por 6,8 milhões de dormidas e 2,9 milhões de hóspedes nos primeiros sete meses de 2025, representando um crescimento homólogo de 1% em ambos os indicadores. Os proveitos totais do segmento registaram um crescimento significativo de 18%, situando-se nos €354 milhões; com o RevPAR a registar uma ligeira subida de 1%, para os €41,8.

OFERTA FUTURA¹⁰ POR REGIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

HOTELARIA

NOVA OFERTA



+50
Hotéis
inaugurados
em 2025



+2.470
Novos quartos

Em termos de oferta, até junho de 2025 entraram em operação perto de 50 novos hotéis, acrescentando 2.470 quartos à oferta nacional. Mais de metade das inaugurações correspondeu a hotéis de 4 estrelas (53%), seguindo-se a categoria de 5 estrelas que representou 19% das novas aberturas, refletindo a crescente procura por uma experiência de alojamento de qualidade elevada.

Os concelhos de Lisboa e Porto concentram quase metade desta nova oferta, com mais de 20 novas unidades hoteleiras e um total de 1.190 quartos. Entre as maiores aberturas, destacam-se duas unidades de 4 estrelas, o The Social Hub (Porto), com 270 quartos e o The Editory by the Sea Lagos com 210 quartos e ainda uma unidade de 3 estrelas, o B&B Hotel Porto Centro Massarelos, com 180 quartos.

Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção 116 novos projetos hoteleiros, que somam um total de 12.400 quartos, com abertura prevista até 2028. Esta nova oferta demonstra uma clara aposta na qualificação da hotelaria, com uma maior concentração de unidades de 4 e 5 estrelas (39% e 45%, respetivamente) e com os projetos previstos para os concelhos de Lisboa e Porto a representarem 40% do total desta oferta futura. Destaca-se também a região do Algarve com mais de 10 unidades hoteleiras previstas para os próximos 3 anos, representando 17% do total.

PRINCIPAIS ABERTURAS

HOTEL	OPERADOR	CIDADE	CATEGORIA	Nº QUARTOS
The Social Hub	TSH Porto	Porto	4 estrelas	270
The Editory by the Sea Lagos	The Editory Collection Hotels	Lagos	3 estrelas	210
B&B Porto Centro Massarelos	B&B	Porto	3 estrelas	180
The Log Porto Hotel	Piamonte Hotels	Porto	4 estrelas	160
The Westin Salgados Beach Resort	Westin Hotels & Resorts	Albufeira	5 estrelas	160
Tivoli Kopke Porto Gaia Hotel	Tivoli Hotels & Resorts	Vila Nova de Gaia	5 estrelas	150
Mercure Ponta Delgada Azores	Accor Hotels	Ponta Delgada	4 estrelas	80
The Editory Residence Lagos - Ponta da Piedade Sun Cliffs Resort	The Editory Collection Hotels	Lagos	4 estrelas	70
The Vinea Collection Hotel	Piamonte Hotels	Monção	5 estrelas	70
Vila Galé Collection Ponte de Lima Vineyards	Vila Galé	Ponte de Lima	4 estrelas	70

Fonte: Cushman & Wakefield; Turismo de Portugal (RNET)

HOTELARIA

LISBOA



Ao nível de novas aberturas, foram inaugurados 15 novos estabelecimentos hoteleiros, totalizando 430 quartos, com mais de 40% dos quais em unidades de 3 estrelas. Até 2028, está prevista a abertura de mais de 30 novos hotéis, que acrescentarão 3.700 camas à oferta da cidade, com maior preponderância da oferta de 5 e 4 estrelas (44% e 38% respetivamente). Entre os projetos em destaque estão o Radisson RED Lisbon Olaias (4 estrelas), com 290 quartos, e o SkyView Lisboa Hotel (4 estrelas), com 230 quartos.

Em 2025, a cidade de Lisboa continuou a receber a maior parte dos turistas desembarcados em território nacional. Entre janeiro e julho desembarcaram mais de 10,4 milhões de passageiros no Aeroporto Humberto Delgado, um aumento de 3% quando comparando com o período homólogo. De destacar também o turismo de cruzeiros na cidade de Lisboa, onde se registaram 370 mil passeiros nesse período, um crescimento de 12% face ao ano anterior.

Durante esse período, a capital registou 7,4 milhões de dormidas em estabelecimentos hoteleiros, representando um ligeiro crescimento de 1% quando comparado com período homólogo. Consequentemente, os indicadores de operação de Lisboa registaram evoluções positivas, com aumento do RevPAR para os €114,5 e uma taxa de ocupação que se situou nos 73,5%, ficando praticamente em linha com o ano anterior.

TURISTAS DESEMBARCADOS¹¹



AEROPORTOS

10,4 milhões

(+3%)



CRUZEIROS

370 mil

(+12%)



DORMIDAS

7,4 milhões

(+1%)



TAXA DE OCUPAÇÃO

73,5%

(+0,9 p.p.)



REVPAR

€114,5

(+1,9%)

¹¹ Valores acumulados a julho. Dados de dormidas, taxa de ocupação e RevPAR são referentes a estabelecimentos hoteleiros.

Fonte: INE; APL

HOTELARIA

PORTO



Ao longo do primeiro semestre a cidade Invicta contou com 7 novas aberturas de unidades hoteleiras, num total de 770 quartos, maioritariamente na categoria de 4 estrelas. Quanto à oferta futura, prevê-se a conclusão de 15 novos hotéis nos próximos três anos, totalizando 1.180 quartos, destacando-se novamente a categoria de 4 estrelas (62%). Entre as aberturas previstas, destaque para o Meliá Porto Boavista (5 estrelas) com 220 quartos e para o Hotel Garrett (4 estrelas) com 190 quartos.

Nos primeiros meses de 2025, os turistas desembarcados na região do Porto mantiveram uma tendência ascendente. O aeroporto Francisco Sá Carneiro registou um aumento de 5% no volume de tráfego entre janeiro e julho, enquanto o porto de Leixões observou um incremento significativo de 51% face ao ano anterior, totalizando cerca de 142 mil passageiros.

O número de dormidas em unidades hoteleiras nesta geografia aumentou 8%, para 2,9 milhões, com a subida do RevPAR para €84,2 enquanto a taxa de ocupação se situou em 66,6%, ligeiramente acima do ano anterior.

TURISTAS DESEMBARCADOS¹²



AEROPORTOS

4,8 milhões

(+5%)



CRUZEIROS

142 mil

(+51%)



DORMIDAS

2,9 milhões

(+8%)



TAXA DE OCUPAÇÃO

66,6%

(+0,8 P.P)



REVPAR

€84,2

(+3,6%)

¹² Valores acumulados a julho. Dados de dormidas, taxa de ocupação e RevPAR são referentes a estabelecimentos hoteleiros.

HOTELARIA

TENDÊNCIAS

QUALIFICAÇÃO DA OFERTA E VALORIZAÇÃO DO PRODUTO TURÍSTICO

- Trajetória crescente da qualificação da oferta turística nos centros urbanos, e surgimento de conceitos alicerçados na natureza, *slow living*, e autenticidade dos locais como a definição de luxo
- Incremento da percepção de valor do destino turístico – Portugal e suas regiões



INVESTIMENTO EM HOTELARIA

- Consagração da hotelaria como classe de ativo de investimento
- Aumento das fontes de capital e diversificação do perfil de investidor ativo no setor hoteleiro
- Consolidação de plataformas operativas, e parcerias entre capital e entidades de gestão

HOTELARIA

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE HOTELARIA?

Será a dimensão do país, tão frequentemente referida como impeditiva de incremento de competitividade internacional, capaz de potenciar a qualidade da oferta turística?

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

Como atrair talento e manter a recorrência de recursos humanos qualificados, orientados e motivados para prestar um serviço alinhado com os conceitos dos hoteleiros e com as expectativas de quem nos visita, num contexto marcado por vários desafios — desde as limitações operacionais do aeroporto de Lisboa, que podem afetar a conectividade e o fluxo turístico, até à pressão sobre os custos operacionais, à escassez de habitação acessível para trabalhadores e à crescente exigência dos visitantes?



GONÇALO GARCIA
Head of Hospitality



06

LIVING

LIVING

VENDA DE APARTAMENTOS

LISBOA



Nº FOGOS VENDIDOS

NOVO:
870 (-13%)
TOTAL¹³:
5.250 (+21)



PREÇO MÉDIO

NOVO:
€7.110/m² (+6%)
TOTAL¹³:
€5.060/m² (+8%)



TAXA MÉDIA DE DESCONTO E REVISÃO

NOVO: -4%
TOTAL¹³: -7%



TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO

NOVO: 10 MESES
TOTAL¹³: 6 MESES

PORTO



Nº FOGOS VENDIDOS

NOVO:
920 (+35%)
TOTAL:
3.160 (+23%)



PREÇO MÉDIO

NOVO:
€4.170/m² (+1%)
TOTAL:
€3.570/m² (+12%)



TAXA MÉDIA DE DESCONTO E REVISÃO

NOVO: -3%
TOTAL: -6%



TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO

NOVO: 7 MESES
TOTAL: 6 MESES

¹³ Novos e usados

Fonte: SIR Ci



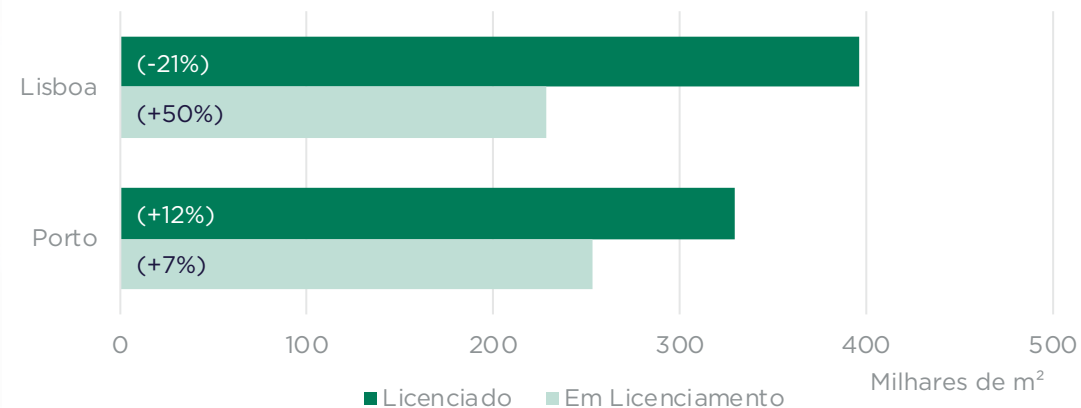
Segundo os dados do SIR / Confidencial Imobiliário (SIR Ci), o mercado residencial português registou uma dinâmica significativa no primeiro semestre de 2025. O número de apartamentos vendidos aumentou 19% face ao período homólogo, totalizando 51.600 unidades. Paralelamente, o preço médio por metro quadrado subiu 13%, atingindo os €3.015/m².

Este crescimento foi impulsionado, em grande parte, pelas garantias públicas do Estado, que desempenharam um papel determinante na facilitação do acesso à habitação por parte dos jovens. Ao permitir o financiamento integral da aquisição da primeira casa, estas garantias estimularam a procura, especialmente nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Apesar do aumento da atividade, o desequilíbrio estrutural entre oferta e procura manteve-se, agravado pela escassez de construção nova direcionada para o segmento médio. Esta limitação continua a ser o principal fator de pressão sobre os preços de venda, contribuindo para a sua valorização contínua.

De acordo com o Banco de Portugal, no primeiro semestre de 2025 foram concedidos €13,4 mil milhões em crédito à habitação a particulares, o que representa o valor semestral mais elevado desde o início dos registos. Este montante traduz um crescimento homólogo de 21%, confirmando a forte dinâmica no mercado residencial.

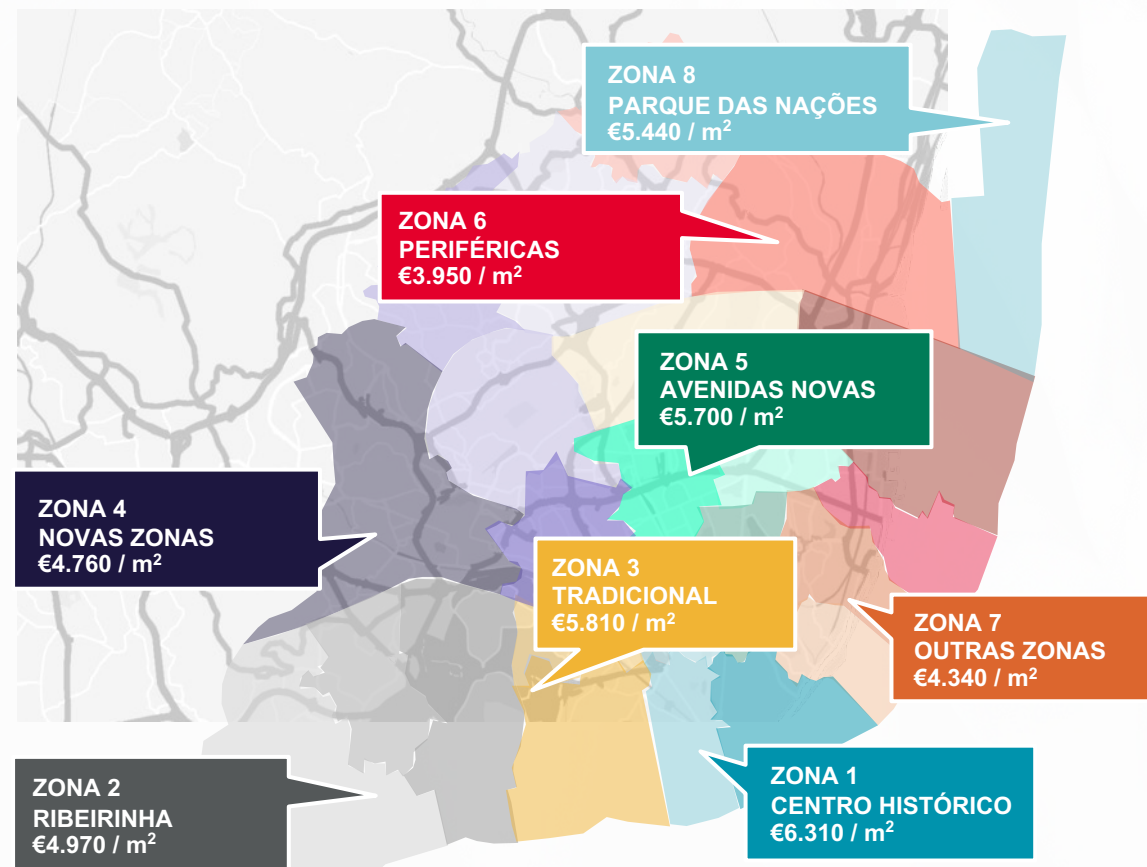
LICENCIAMENTO DE PROJETOS RESIDENCIAIS¹⁴



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

¹⁴ Percentagens correspondem à variação homóloga dos indicadores.

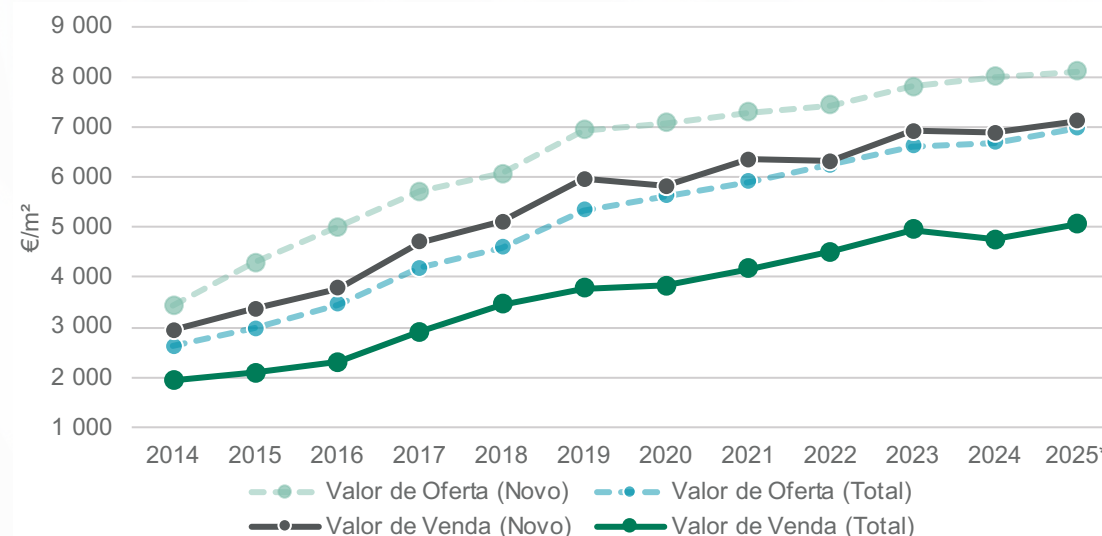
VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS¹⁵



¹⁵ Novos e usados

Fonte: Cushman & Wakefield; SIR Ci

VALORES DE APARTAMENTOS



Fonte: SIR Ci

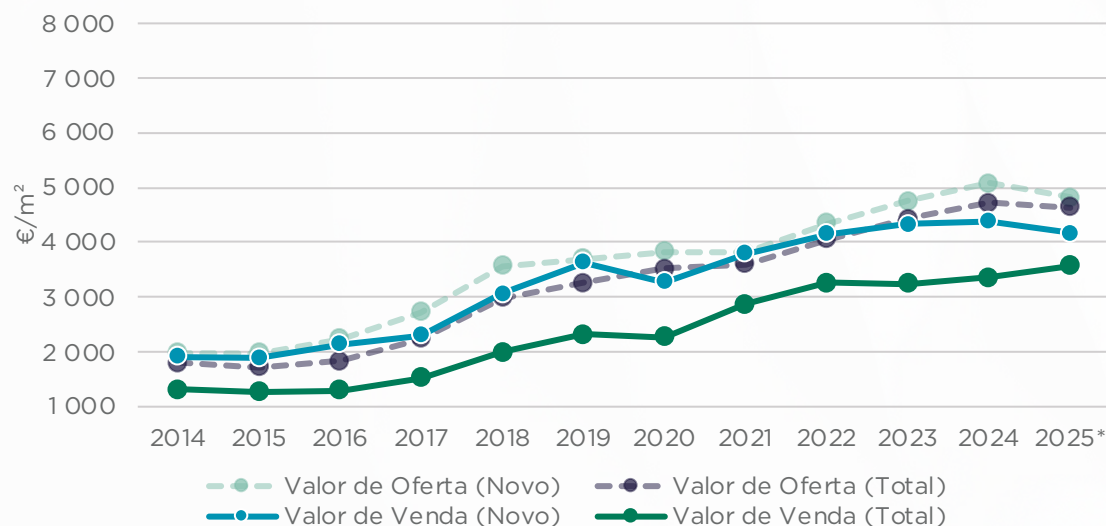
*Valor semestral acumulado a junho

No concelho de Lisboa, os valores de transação de apartamentos — novos e usados — registaram uma subida homóloga de 8%, fixando-se nos €5.060/m². Nos fogos novos, o crescimento foi ligeiramente inferior, situando-se nos +6%. Entre todas as zonas da cidade, o Centro Histórico apresentou os preços mais elevados, com €6.310/m², seguido da zona Tradicional, onde os valores médios atingiram os €5.810/m².

Ao contrário do que se verificou no ano anterior, os valores médios de venda aumentaram em todas as zonas de Lisboa durante o primeiro semestre de 2025, refletindo uma valorização generalizada do mercado residencial.

Relativamente à oferta futura, considerando o período entre janeiro e junho de 2025, a capital continuou a registar uma contração no volume de projetos residenciais licenciados (-21%), e um aumento de 50% nos projetos submetidos para licenciamento.

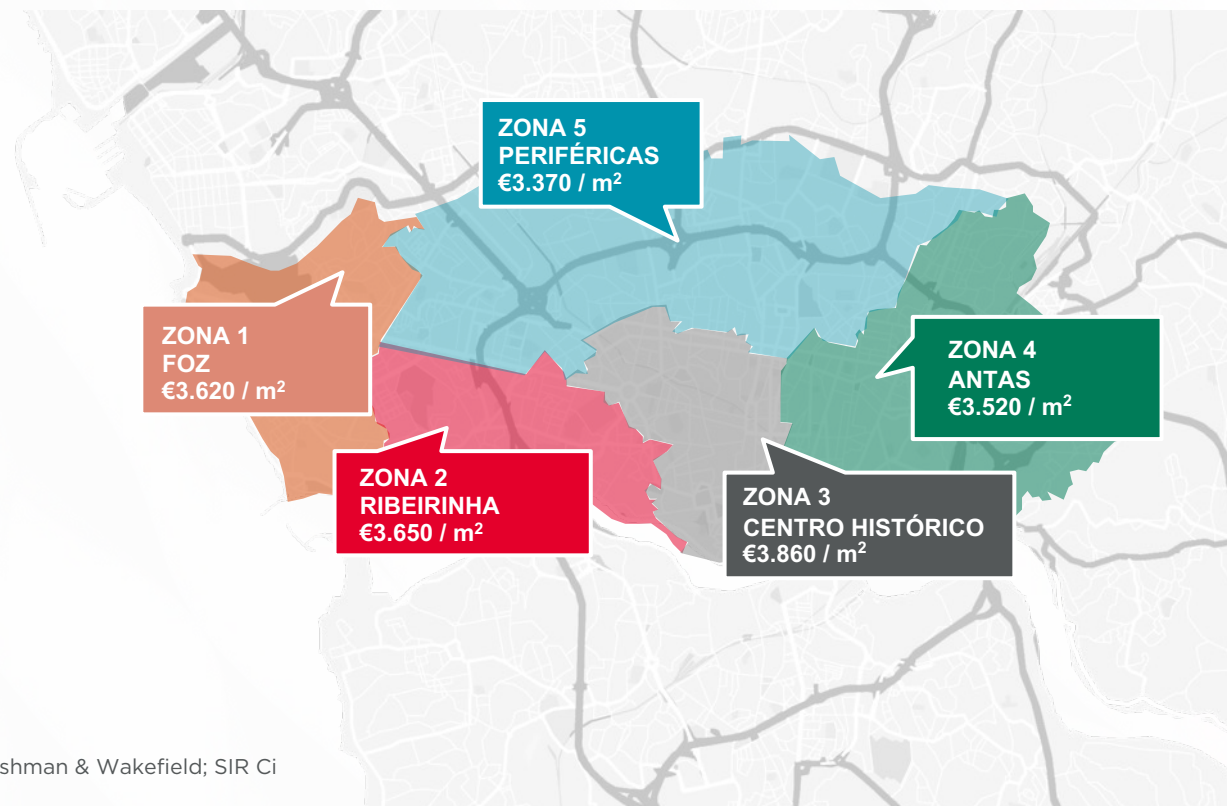
VALORES DE APARTAMENTOS



Fonte: SIR Ci

*Valor semestral acumulado a junho

VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS¹⁶



Fonte: Cushman & Wakefield; SIR Ci

No Porto os valores de venda de apartamentos registaram um aumento de 12%, para os €3.570/m², registando também uma subida homóloga de 1% entre as unidades novas. A zona do Centro Histórico passou a observar os valores mais elevados (€3.860/m²), com a zona da Foz a ter a maior quebra homóloga (-21%), para os €3.620/m².

Relativamente à oferta futura, considerando os primeiros seis meses do ano, o concelho verificou um aumento tanto no volume de projetos licenciados (+12%) como nos projetos submetidos para licenciamento (+7%).

¹⁵ Novos e usados

LIVING

ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS



Nº FOGOS ARRENDADOS

NOVO: **130** (+14%)
TOTAL: **1.570** (+10%)



RENTA MÉDIA MENSAL CONTRATADA

NOVO: **€23,0/m²** (-5%)
TOTAL: **€18,8/m²** (-1%)



TAXA MÉDIA DE DESCONTO E REVISÃO

NOVO: **-5%**
TOTAL: **-6%**



TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO

NOVO: **3 MESES**
TOTAL: **3 MESES**

LISBOA



Nº FOGOS ARRENDADOS

NOVO: **60** (+2%)
TOTAL: **300** (+20%)



RENTA MÉDIA MENSAL CONTRATADA

NOVO: **€18,8/m²** (+10%)
TOTAL: **€15,3/m²** (+1%)



TAXA MÉDIA DE DESCONTO E REVISÃO

NOVO: **-6%**
TOTAL: **-6%**



TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO

NOVO: **2 MESES**
TOTAL: **3 MESES**

PORTO

Fonte: SIR Ci



LIVING

ARRENDAMENTO

Durante o primeiro semestre de 2025, o segmento de arrendamento privado (PRS – *Private Rented Sector*) manteve o desequilíbrio entre oferta e procura, segundo os dados do SIR Ci. Ao contrário do que se verificou em 2024, registou-se um aumento de 9% no número de apartamentos arrendados a nível nacional, totalizando 5.180 unidades. O valor médio contratualizado manteve-se estável nos €15/m²/mês.

Apesar da escassez de oferta continuar a despertar o interesse de alguns promotores na criação de projetos de raiz para arrendamento (BTR – *Build to Rent*), a limitada viabilidade financeira e a falta de confiança no enquadramento legal do setor permanecem como obstáculos decisivos. Como resultado, a maior parte dos projetos futuros anunciados neste segmento continua a ser de iniciativa pública. Um dos primeiros grandes projetos de *Build to Rent* em Portugal foi recentemente anunciado: o Jardins do Oriente, promovido pela Ageas em parceria com a Câmara Municipal do Porto, prevê a construção de 124 habitações destinadas ao arrendamento acessível.

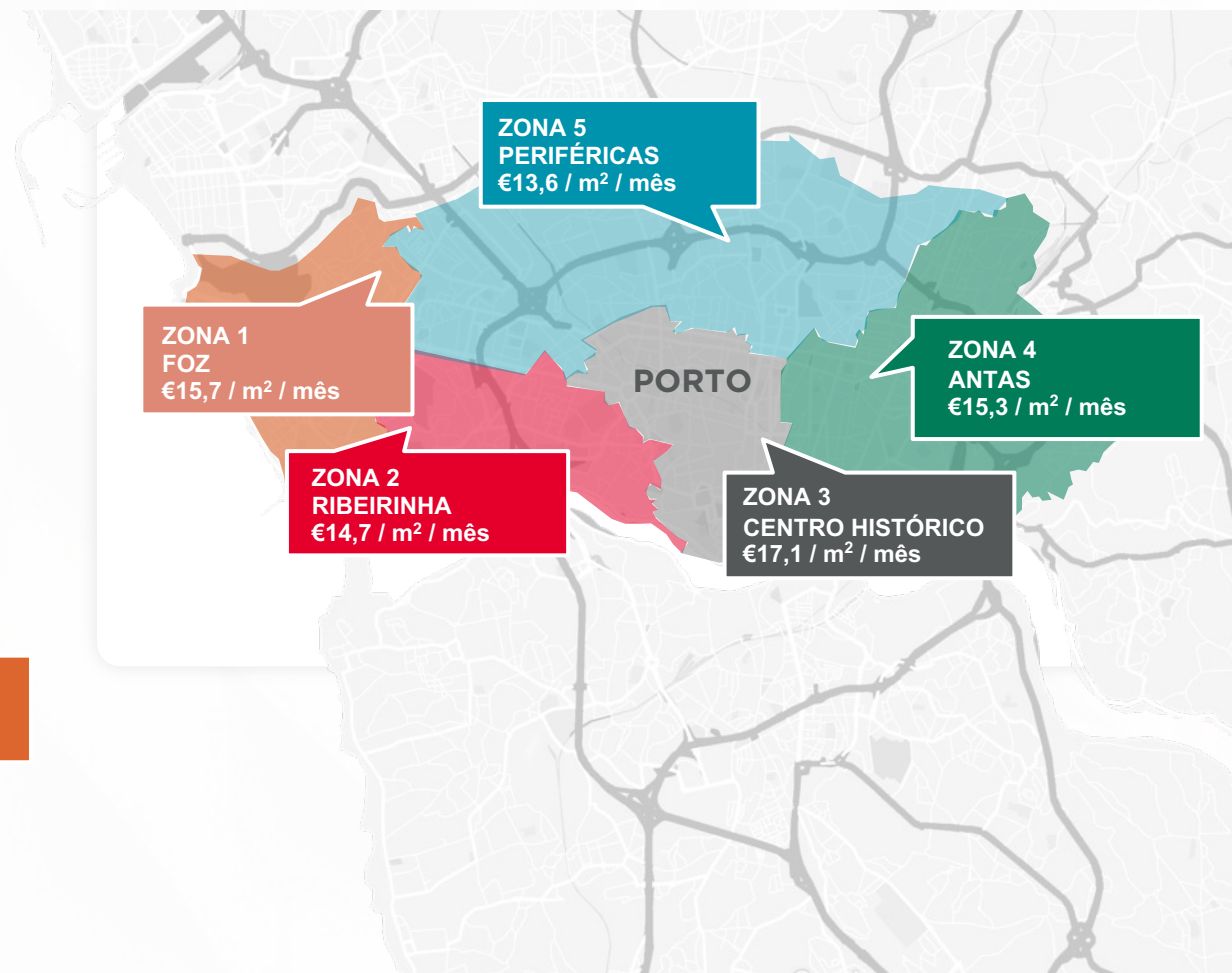
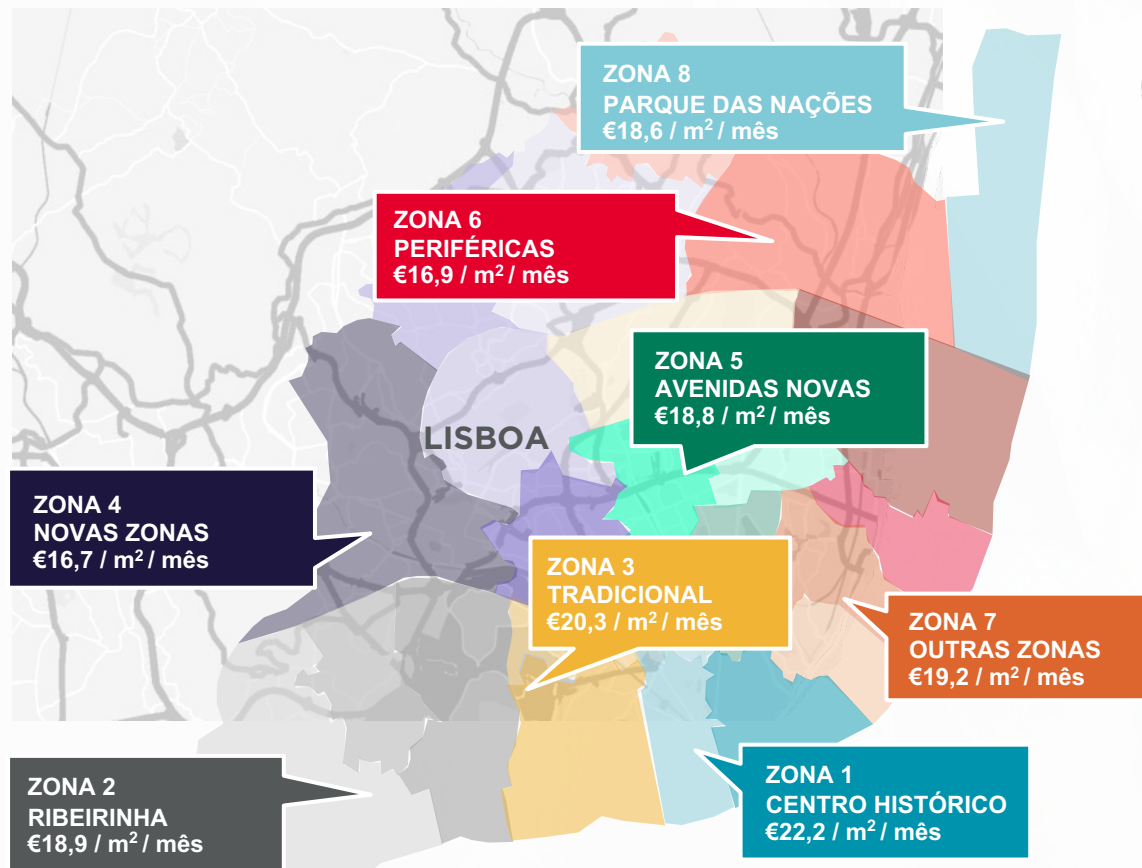
Na cidade de Lisboa, a renda média contratada desceu ligeiramente para €18,8/m², refletindo uma quebra de 1% face ao mesmo período do ano anterior. Nos imóveis novos, a descida foi mais acentuada, com uma redução de 5%, fixando-se nos €23/m²/mês. O Centro Histórico manteve-se como a zona mais valorizada, registando um ligeiro aumento de 2% em relação ao primeiro semestre de 2024.

No concelho do Porto, os valores de arrendamento de apartamentos registaram um ligeiro aumento de 1% no primeiro semestre de 2025, fixando-se nos €15,3/m²/mês, em comparação com o mesmo período de 2024. Nos imóveis novos, a renda média subiu para €18,8/m²/mês, refletindo um crescimento homólogo de 10%.

À semelhança do mercado de compra e venda, os valores de arrendamento mais elevados passaram a verificar-se no Centro Histórico, que registou também o maior aumento homólogo, com uma valorização de 8% nos preços praticados.



VALORES DE ARRENDAMENTO DE APARTAMENTOS¹⁷



Fonte: Cushman & Wakefield; SIR CI

¹⁷ Novos e usados

RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES / CO-LIVING

Os segmentos de residências para estudantes e Co-Living continuam a ser marcados por uma oferta limitada face a uma procura crescente.

No que diz respeito à oferta privada, até agosto de 2025 foram concluídas cinco novas unidades, totalizando cerca de 1.400 camas. Entre os projetos mais relevantes destacam-se as unidades Micampus Lumiar e Alta de Lisboa, com um total de 630 camas, o The Social Hub - Porto Bonjardim com cerca de 400 camas (misto hotel e alojamento de longa duração para estudantes), e o Milestone Olaias, que acrescentou 330 camas à oferta existente.

O rácio de camas por estudante a nível nacional manteve-se estável nos 7%, com os operadores privados a reforçarem ligeiramente o seu peso, representando atualmente 42% da oferta total. No caso do Porto, onde o rácio sobe para 9%, os operadores privados já representam 75% da oferta, evidenciando uma maior predominância deste tipo de investimento na cidade.



30.990 (+6%)

Capacidade total
(nº camas)



7% (+1%)

Rácio cama /
estudante¹⁸
(Nacional)

5.1% (+1%)

Rácio cama /
estudante
(Lisboa)

9.0% (+1%)

Rácio cama /
estudante
(Porto)



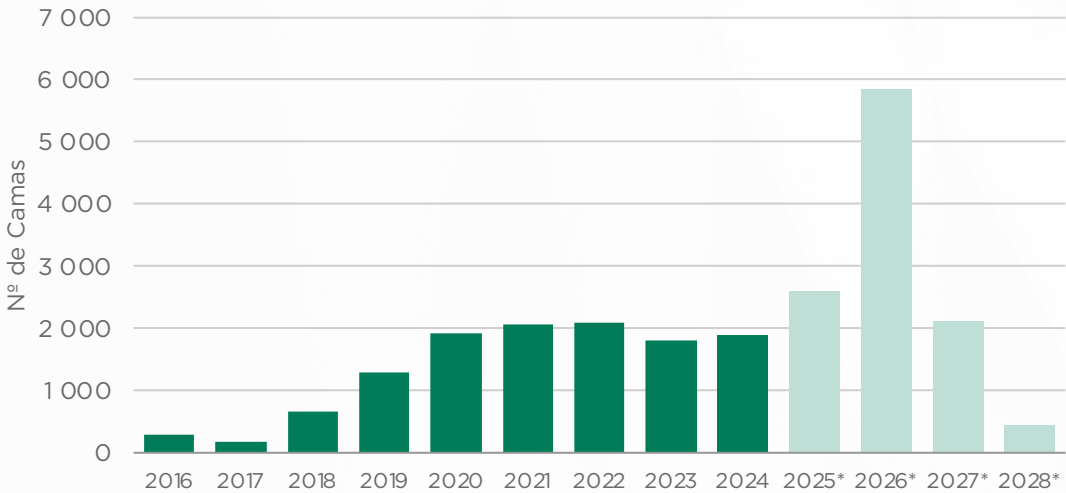
42%

Operadores
Privados

Fonte: Cushman & Wakefield

¹⁸ Rácio entre número de camas e total de estudantes inscritos no ensino superior

ABERTURAS



Fonte: Cushman & Wakefield
* Oferta prevista

A forte procura continua a atrair operadores privados e a incentivar a mobilização de investimento público para o segmento de alojamento estudantil, com destaque para o Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES), financiado através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Neste contexto, a oferta prevista para os próximos três anos ascende atualmente a cerca de 8.500 camas. Parte destes projetos estava inicialmente prevista para conclusão em anos anteriores, mas sofreu atrasos na execução.

Entre os projetos privados futuros, destacam-se o Mosteiro de Santa Maria em Lisboa, com 780 camas, e o Xior Boavista no Porto, que acrescentará 500 camas à oferta existente.

PRINCIPAIS ABERTURAS PRIVADAS

RESIDÊNCIA	OPERADOR	CIDADE	Nº CAMAS
Micampus Lumiar	Micampus	Lisboa	410
The Social Hub - Porto Bonjardim	The Social Hub	Porto	400
Milestone Olaias	Milestone	Lisboa	330
Micampus Alta de Lisboa	Micampus	Lisboa	220
Panorama	2Live	Covilhã	30

Fonte: Cushman & Wakefield

PRINCIPAL OFERTA FUTURA PRIVADA¹⁹

RESIDÊNCIA	OPERADOR	CIDADE	Nº CAMAS
Mosteiro de Santa Maria	Alea Capital	Lisboa	780
Xior Boavista	University Hub	Porto	500
The Social Hub - Lisbon Carcavelos	The Social Hub	Cascais	400
PBSA project Almada	Promotor Privado	Almada	330
Micampus Ajuda	Micampus	Lisboa	290

Fonte: Cushman & Wakefield

¹⁹ Próximos 3 anos

LIVING

RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

No segmento das residências sénior, a capacidade total continua a crescer, tendo atingido as 106.760 camas. No entanto, o ritmo de novas aberturas não tem acompanhado o envelhecimento da população, o que contribui para que o rácio de cobertura se mantenha nos 14%.

A atividade dos operadores privados continua a ser impulsionada pela elevada taxa de ocupação e pela escassez de projetos com padrões de qualidade elevados. No primeiro semestre de 2025, destacaram-se as aberturas do grupo emeis, com duas novas unidades em Coimbra e Sintra, oferecendo 120 e 114 camas, respetivamente.

Para os próximos três anos, está prevista a conclusão de mais 330 camas por parte dos principais operadores privados, distribuídas por dois projetos em Cascais e um em Famalicão.



106.760 (+1%)

Capacidade total
(nº camas)



93% (=)

Taxa de
Ocupação



25%

Operadores
Privados



14% (=)

Rácio de
equipamento²⁰

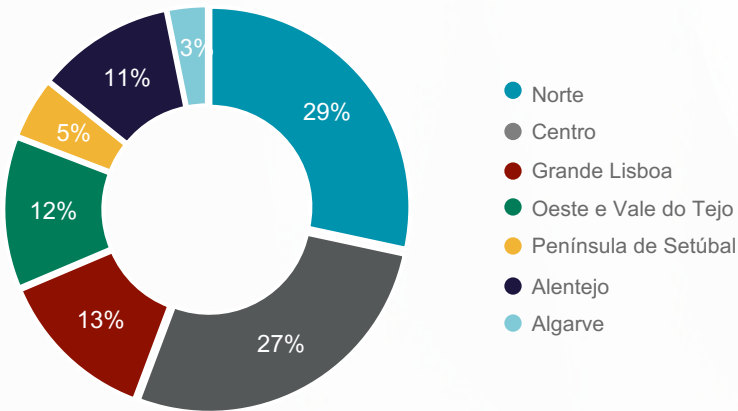
²⁰ Rácio entre número de camas e população com mais de 80 anos de idade; população estimada de 2024 (Fonte: INE).

Fonte: GEP, INE, ACSS

LIVING

RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

OFERTA



Fonte: Gabinete de Estratégia e Planeamento – Carta Social (exclui Madeira e Açores)

ABERTURAS DE OPERADORES PRIVADOS

RESIDÊNCIA	OPERADOR	CIDADE	Nº CAMAS
Residência Assistida Rio Mondego	emeis	Coimbra	120
Residência Assistida Jardins de Santo António	emeis	Sintra	110

Fonte: Cushman & Wakefield



PRINCIPAL OFERTA FUTURA DE OPERADORES PRIVADOS²¹

RESIDÊNCIA	OPERADOR	CIDADE	Nº CAMAS
Famalicão Central Park	STGT	Famalicão	120
Lifento Cascais	Neurostate Home	Cascais	120
Amera Estoril	Amera	Cascais	90

²¹ Próximos 3 anos

LIVING

TENDÊNCIAS

PREÇOS HISTÓRICOS E ACESSO LIMITADO A HABITAÇÃO

A tendência dominante no mercado residencial em Portugal é marcada por preços historicamente elevados, impulsionados pela forte procura e pela persistente escassez de oferta habitacional. Em áreas como a Grande Lisboa, os aumentos anuais ultrapassam os 8%, com picos superiores a 16% em algumas regiões. Esta dinâmica está a tornar cada vez mais difícil o acesso à habitação, tanto na compra como no arrendamento, especialmente para jovens e famílias da classe média.



RESIDÊNCIAS PARA ESTUDANTES EM ALTA

A escassez de oferta de alojamento estudantil, aliada ao ritmo lento de novos projetos e à ausência de um mercado tradicional de arrendamento, está a dificultar o acesso à habitação para estudantes e jovens profissionais. O crescente interesse dos investidores intensifica a concorrência pelas poucas oportunidades disponíveis, posicionando o setor de residências para estudantes como uma das principais apostas do mercado.

RESIDÊNCIAS PARA IDOSOS: ENTRE A NECESSIDADE CRESCENTE E OS DESAFIOS OPERACIONAIS

Com o maior envelhecimento da população, a oferta de residências assistidas para idosos continua muito abaixo das necessidades, o que tem incentivado o desenvolvimento de projetos privados com serviços de qualidade. O crescimento do segmento continua ameaçado pela escassez de profissionais qualificados e pela dificuldade da maioria das famílias portuguesas em pagar os valores mensais elevados.



O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE LIVING?

O modelo *Build-to-Rent* (BTR) tem potencial para aumentar significativamente a oferta de habitação no mercado de arrendamento. No entanto, o seu desenvolvimento continua travado por uma carga fiscal elevada sobre novos projetos que não estejam enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível, bem como por uma legislação do arrendamento pouco ajustada à realidade atual. Soma-se a isto a falta de confiança na justiça, especialmente na proteção dos senhorios e em casos de incumprimento de pagamento. Apesar dos esforços públicos para promover o arrendamento acessível, estes projetos não serão suficientes para responder à elevada procura por habitação a preços compatíveis com os rendimentos da maioria das famílias. Por isso, é essencial que o mercado privado também contribua com soluções viáveis e sustentáveis.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

A ausência de políticas públicas mais ambiciosas e de uma colaboração eficaz entre os setores público e privado.



MANUEL MAGALHÃES
Head of Development & Living



07

PROMOÇÃO

PROMOÇÃO

PROMOÇÃO & REABILITAÇÃO URBANA

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

TIPO	ATIVO	CONCELHO	ÁREA (m²)	VALOR (M€)	VALOR (€/m²)
Terreno	Monte Rei Golf & Country Club	Vila Real de Santo António	n.a.	40-50	n.a.
Terreno	Talaíde Parque	Oeiras	108.640	20-25	210
Edifício	Antiga Fábrica Carnaxide	Oeiras	9.000	24-27	1.220
Edifício	Antiga Fábrica Olhão	Olhão	n.a.	10	n.a.
Terreno	Terreno Parque das Nações	Lisboa	8.000	9-11	1.250

Fonte: Cushman & Wakefield

Entre as principais operações de investimento no setor de promoção e reabilitação urbana²² no primeiro semestre de 2025, destacam-se a venda dos terrenos para desenvolvimento do Monte Rei Golf & Country Club em Vila Real de Santo António pela Arrow por um valor estimado de €40-50 milhões e a venda do Talaíde Parque pela Finangeste, por um valor estimado de €20-25 milhões.

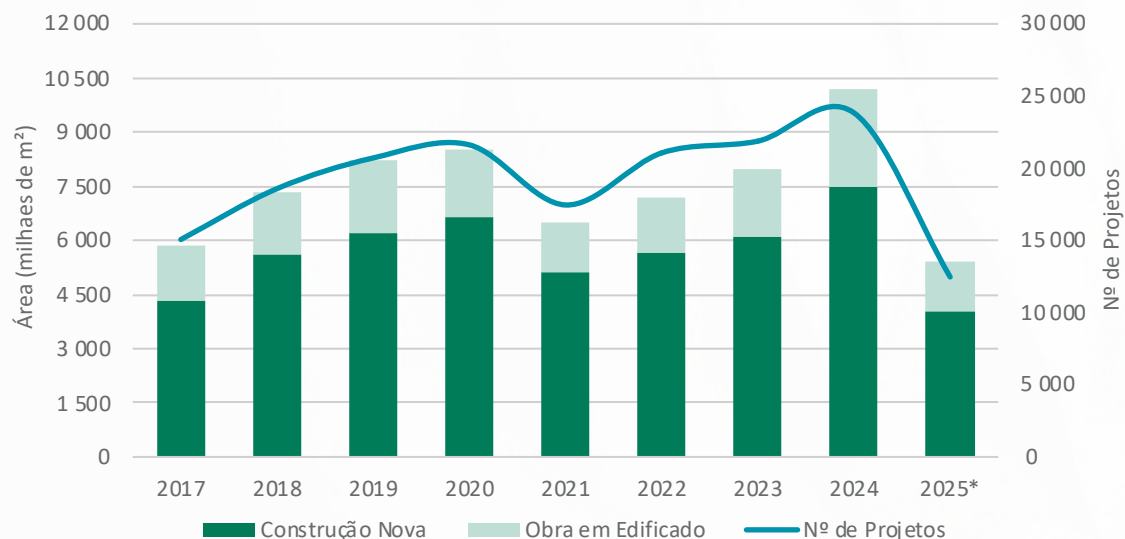
²² Aquisições de edifícios para reabilitação ou terrenos para promoção.



PROMOÇÃO

PROMOÇÃO & REABILITAÇÃO URBANA

PROJETOS IMOBILIÁRIOS EM LICENCIAMENTO



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

*Valores acumulados a junho

Relativamente à oferta futura, entre janeiro e junho de 2025 foram submetidos a licenciamento em Portugal Continental 5,4 milhões de m² distribuídos por cerca de 12.500 projetos, refletindo aumentos em relação ao período homólogo de 11% e 6%, respetivamente. A maioria da área submetida a licenciamento corresponde ao uso residencial (66%) e ao desenvolvimento de construção nova (75%). Quanto ao tipo de construção, a preponderância dos projetos novos variou consoante o setor em questão, representando 85% da área submetida a licenciamento no setor residencial e 71% no setor de escritórios.



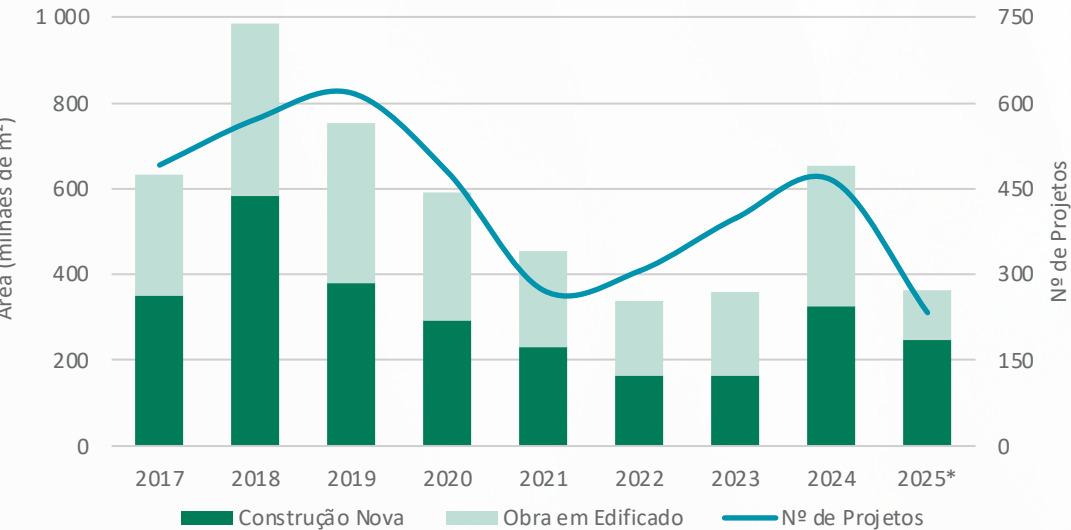
PROMOÇÃO

LISBOA

LICENCIAMENTO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS

Entre janeiro e junho de 2025 o licenciamento de projetos imobiliários por área de construção na capital registou uma trajetória positiva ao período homólogo, com um aumento expressivo da área em licenciamento (+67%), registando por outro lado uma quebra de 5% da área total dos projetos licenciados.

PROJETOS IMOBILIÁRIOS EM LICENCIAMENTO



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

*Valores acumulados a junho

Entre os projetos em licenciamento, apesar da contínua prevalência do setor residencial, com 151 mil m², destaque também para o setor de escritórios, que registou o maior aumento homólogo, para os 132 mil m², mais do que duplicando a área submetida a licenciamento no mesmo período de 2024.

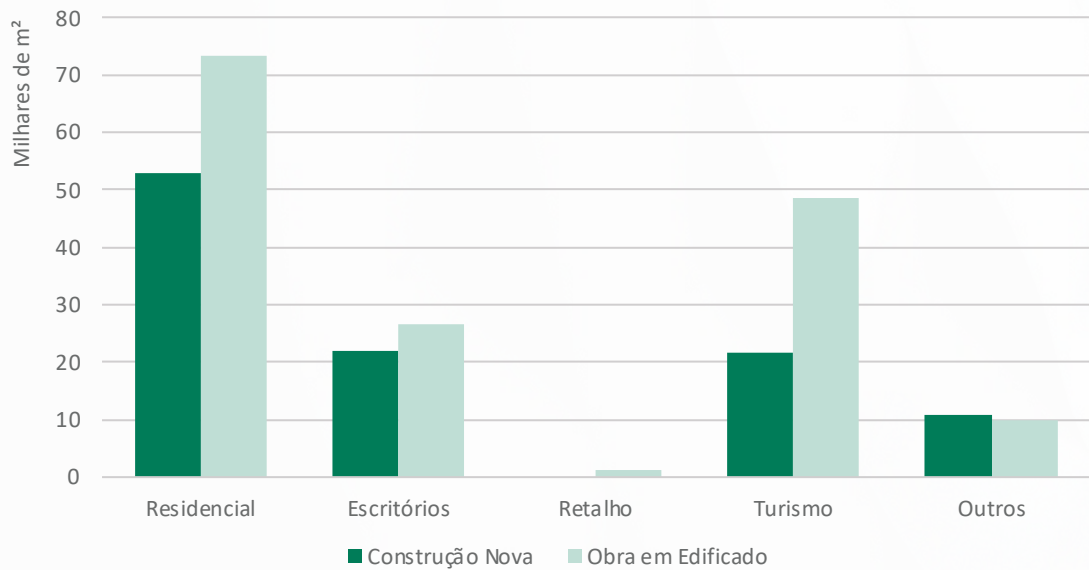
Relativamente aos projetos licenciados, o setor residencial representou cerca de metade da área total, com 150 mil m² e no setor de escritórios observou-se o maior crescimento (+40%), para 49 mil m². Relativamente ao tipo de construção, manteve-se a prevalência das obras em edificado, agregando 53% da área licenciada.



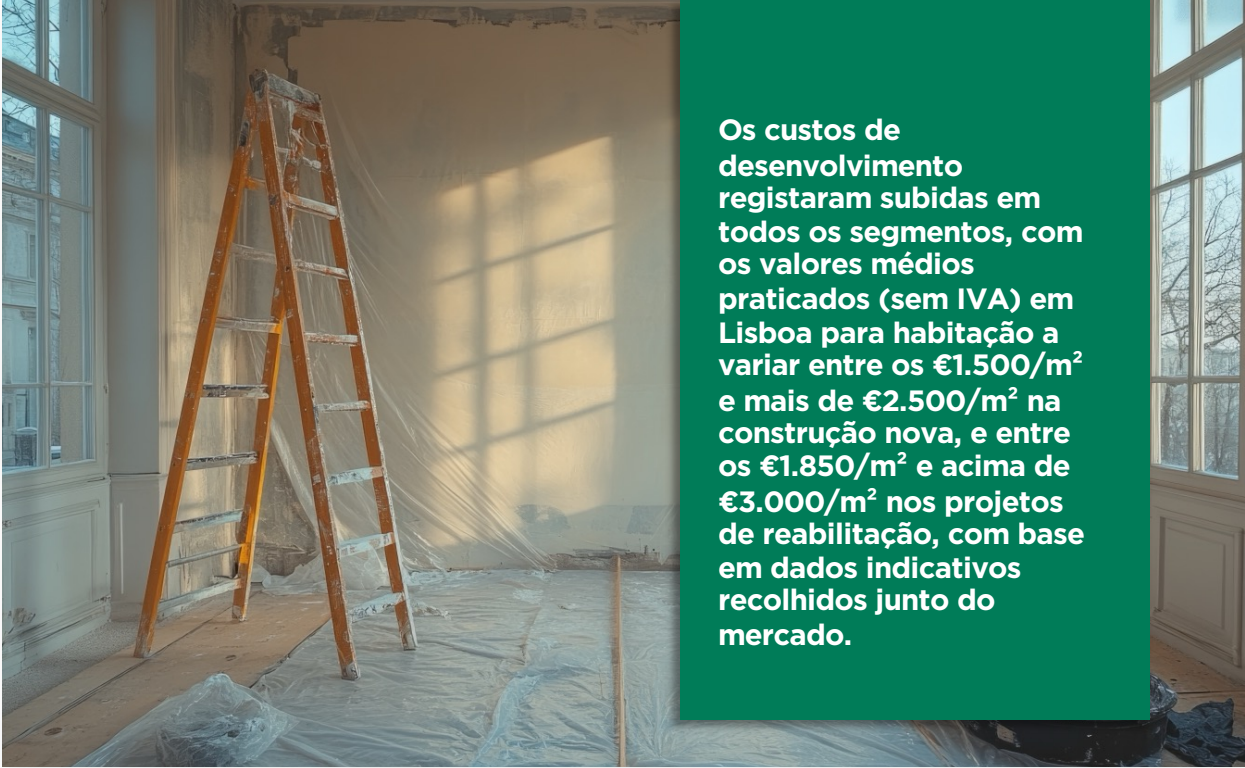
PROMOÇÃO

LISBOA

PROJETOS IMOBILIÁRIOS LICENCIADOS



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci
*Valores acumulados a junho



Os custos de desenvolvimento registaram subidas em todos os segmentos, com os valores médios praticados (sem IVA) em Lisboa para habitação a variar entre os €1.500/m² e mais de €2.500/m² na construção nova, e entre os €1.850/m² e acima de €3.000/m² nos projetos de reabilitação, com base em dados indicativos recolhidos junto do mercado.

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO POR SEGMENTO

	CONSTRUÇÃO NOVA	REABILITAÇÃO
MÉDIO	€1 500 m²	€1 850 m²
ALTO	€2 000 m²	€2 550 m²
LUXO	> €2 500 m²	> €3 000 m²

Fonte: MAP Group

PROMOÇÃO

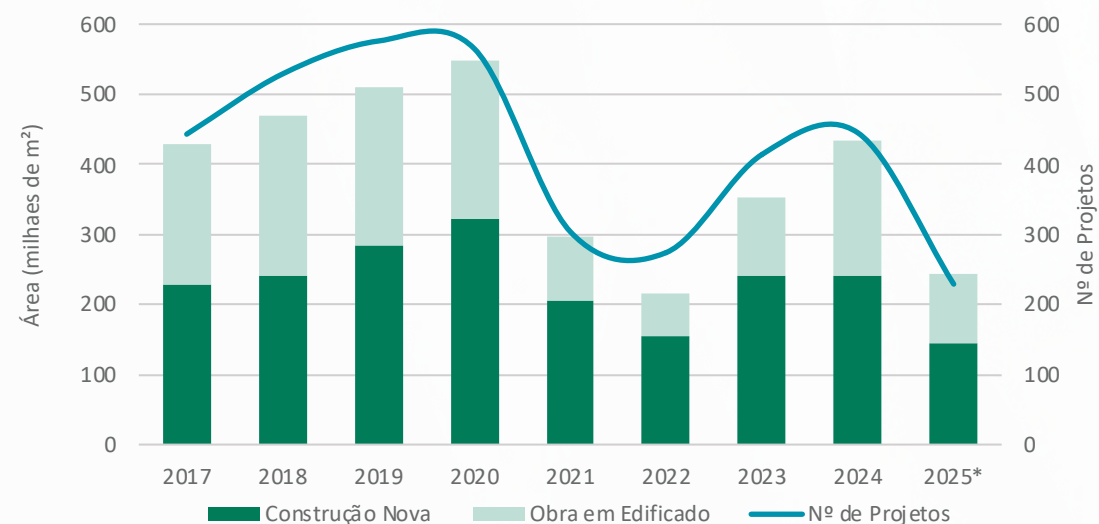
PORTO

LICENCIAMENTO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS

No que se refere à nova oferta na cidade do Porto, um total de 273 mil m² foram licenciados até junho de 2025, representando um aumento de 29% face ao ano anterior.

Por outro lado, os projetos submetidos a licenciamento verificaram uma ligeira quebra homóloga, totalizando 244 mil m². Nos projetos em licenciamento, manteve-se o domínio do setor residencial a registar um aumento de 7% para os 153 mil m², seguido do setor de escritórios que cresceu 9% para os 32 mil m², com os restantes setores a registarem quebras face ao período homólogo. No que se refere à nova oferta licenciada, o setor residencial manteve também a preponderância, representado 69% da área total, verificando-se um domínio das obras em edificado, que agregaram 61% da área licenciada.

PROJETOS IMOBILIÁRIOS EM LICENCIAMENTO



243.500 m²
(-1%)

Em licenciamento



273.200 m²
(+29%)

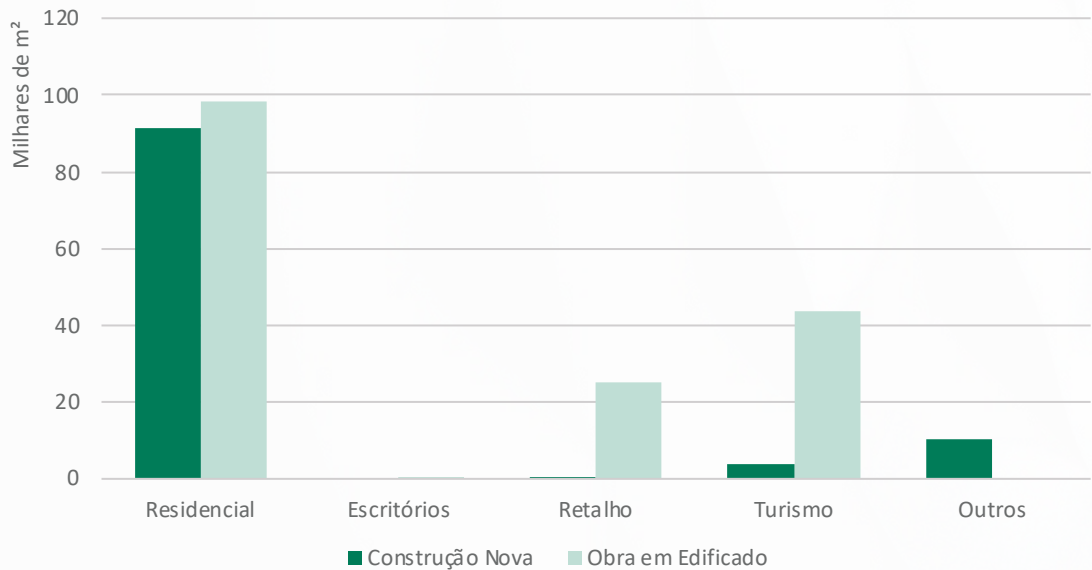
Licenciados

Fonte: Pipeline Imobiliário Ci

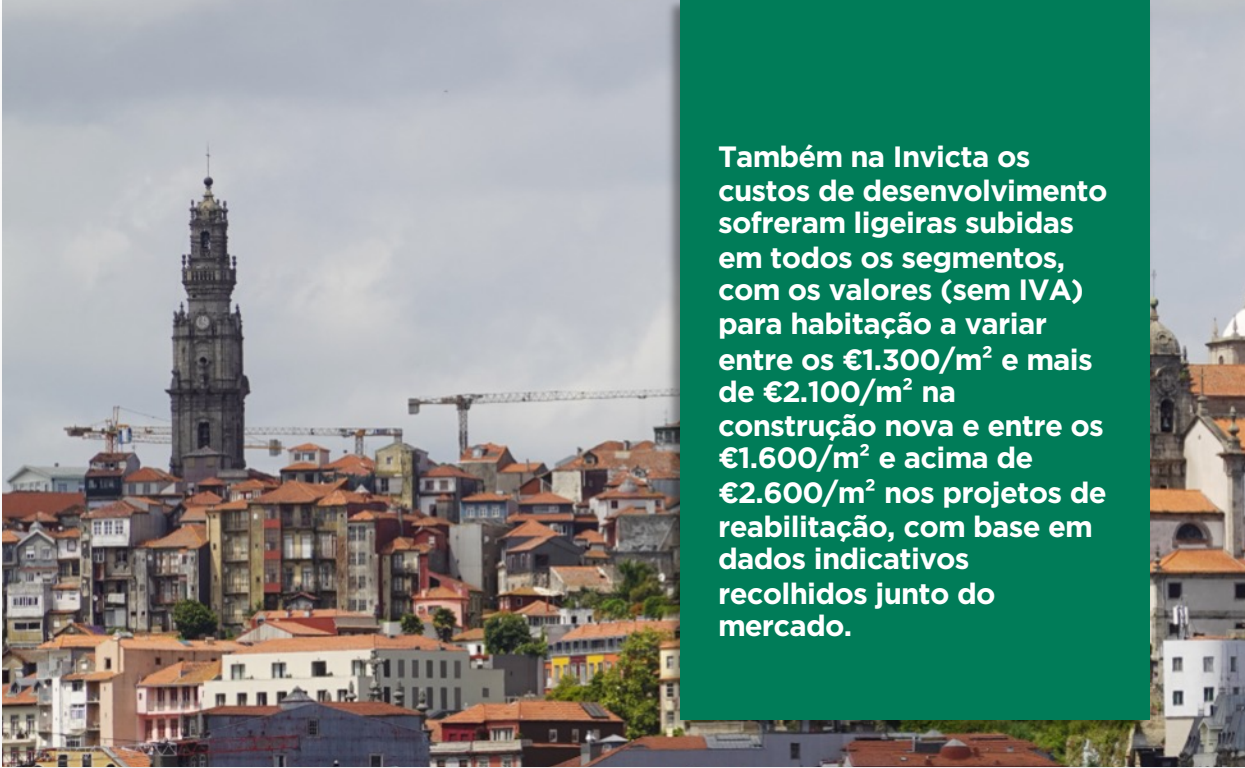
PROMOÇÃO

PORTO

PROJETOS IMOBILIÁRIOS LICENCIADOS



Fonte: Pipeline Imobiliário Ci
* Valores acumulados a junho



Também na Invicta os custos de desenvolvimento sofreram ligeiras subidas em todos os segmentos, com os valores (sem IVA) para habitação a variar entre os €1.300/m² e mais de €2.100/m² na construção nova e entre os €1.600/m² e acima de €2.600/m² nos projetos de reabilitação, com base em dados indicativos recolhidos junto do mercado.

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO POR SEGMENTO

	CONSTRUÇÃO NOVA	REABILITAÇÃO
MÉDIO	€1 300 m²	€1 600 m²
ALTO	€1 750 m²	€2 100 m²
LUXO	> €2 100 m²	> €2 600 m²

Fonte: MAP Group

PROMOÇÃO

TENDÊNCIAS

ENTRE ESCASSEZ E INOVAÇÃO

A escassez de habitação acessível, sobretudo para a classe média, afirma-se como a principal tendência que continuará a moldar o setor da promoção residencial em Portugal nos próximos meses. A procura continua a superar largamente a oferta, pressionando os preços e impactando diretamente as famílias. Este desequilíbrio resulta de um conjunto de fatores estruturais — elevados custos de construção, excesso de burocracia, carga fiscal significativa e a ausência de incentivos eficazes — que dificultam a resposta do mercado.

Nos segmentos de escritórios e de industrial e logística, a promoção de edifícios modernos, sustentáveis e tecnologicamente avançados — concebidos para maximizar a eficiência operacional, proporcionar uma experiência centrada no utilizador e atrair talento — está a consolidar-se como a principal tendência do imobiliário comercial no curto e médio prazo.



PROMOÇÃO

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE PROMOÇÃO?

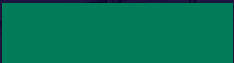
A capacidade de acelerar o desenvolvimento de projetos residenciais inovadores, sustentáveis e eficientes, com foco em soluções modulares, digitalização de processos e aposta nas áreas periféricas dos grandes centros urbanos. Os promotores que sejam capazes de superar entraves legais e técnicos e responder à procura de casas eficientes e mais acessíveis estarão bem posicionados para beneficiar do momento positivo do mercado e da elevada procura.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

Conseguir aumentar a oferta de habitação acessível num contexto de elevada carga fiscal, licenciamentos complexos e morosos e custos elevados de construção. Sem políticas públicas eficazes, incentivos fiscais e simplificação burocrática, a pressão sobre os preços e a exclusão de muitos portugueses do acesso à habitação vão persistir, dificultando o equilíbrio e no limite a sustentabilidade do setor.



MANUEL MAGALHÃES
Head of Development & Living



08

INVESTIMENTO

INVESTIMENTO

INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL

Após quatro anos de estabilização em níveis reduzidos, o volume de investimento registado no primeiro semestre de 2025 evidencia uma recuperação expressiva, totalizando €1.260 milhões — um crescimento homólogo de 70%. Este desempenho representa o melhor primeiro semestre dos últimos cinco anos. Caso o ritmo dos dois primeiros trimestres se mantenha, o ano poderá encerrar com um volume de investimento superior ao de 2024, sinalizando uma possível retoma do mercado.

As cinco maiores operações representaram metade do montante investido, com o valor médio por transação a situar-se nos €29 milhões, num total superior a 40 operações.

A distribuição de capital por setor refletiu o forte dinamismo dos segmentos de Retalho e Hotelaria, que concentraram, respetivamente, 47% e 27% do total investido no período.

O capital estrangeiro manteve-se predominante, representando 65% do investimento total — ligeiramente abaixo da média dos últimos cinco anos (68%). A Europa foi responsável por 90% deste montante, com os mercados espanhol e britânico a contribuírem, em conjunto, com 53% do volume estrangeiro.



VOLUME TOTAL
€1.260 MILHÕES
(+70%)



INVESTIMENTO
INTERNACIONAL
65%



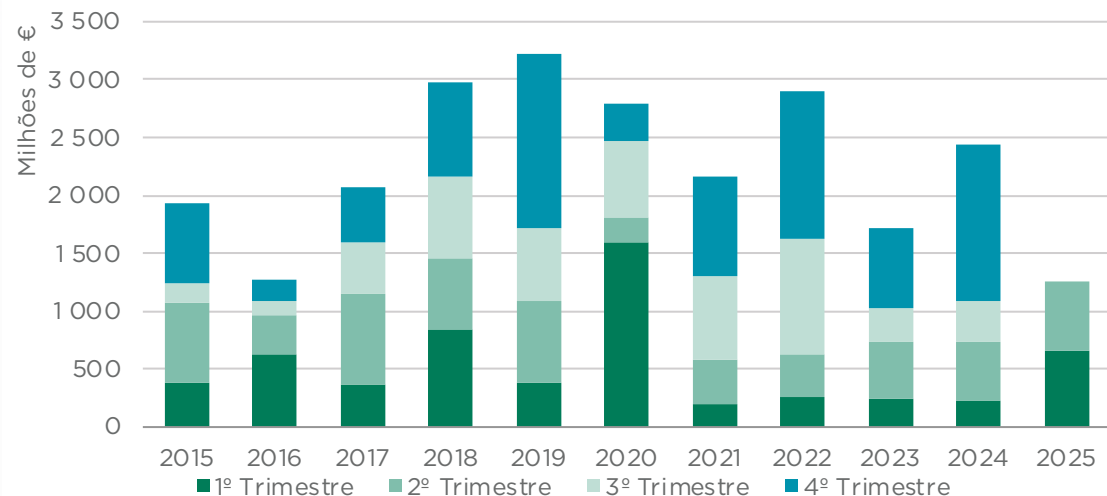
RETALHO
47%

Fonte: Cushman & Wakefield



INVESTIMENTO

INVESTIMENTO POR TRIMESTRE

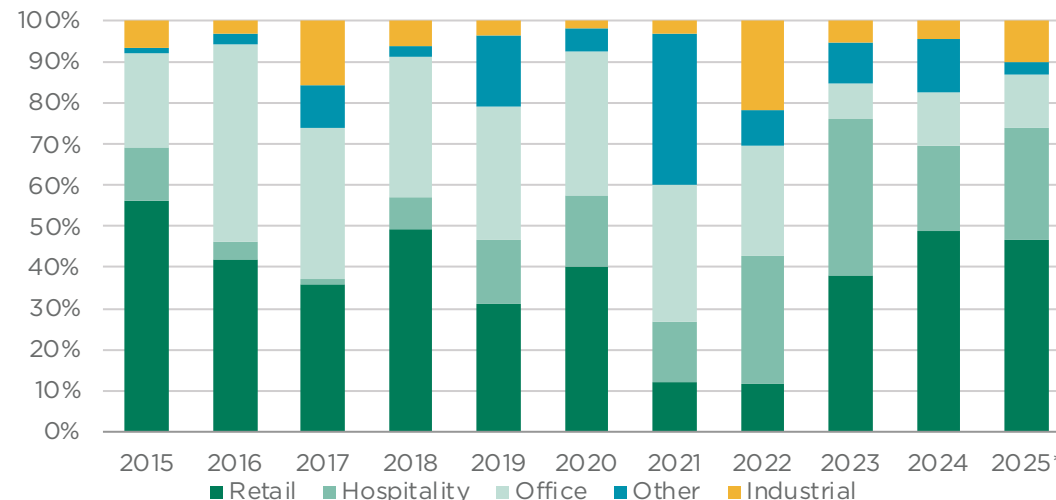


Fonte: Cushman & Wakefield

Com €587 milhões aplicados, o setor de retalho destacou-se pela maior operação do ano até ao momento: a aquisição de 50% do Norteshopping pela Sierra Prime, por um valor estimado entre os €300 e os €350 milhões. Outras transações relevantes incluem a venda de O Nosso Shopping pela Trajano à Axis RE / L Catterton por €79 milhões e a compra do Forum Madeira pela Castellana Properties à DWS por €63 milhões.

A hotelaria reforçou o seu peso no mercado de investimento, representando 27% do volume total, com €340 milhões transacionados. Entre os negócios mais relevantes destacam-se a venda do Hotel Miragem de Cascais pelo Grupo José Cristóvão à Ibervalles / ARD Investment & Development por €125 milhões e duas aquisições pela Arrow Global – o Anantara Vilamoura Resort, vendido pela Minor Hotels e o Tróia Resort, vendido pela Sonae.

DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO POR SETOR



INVESTIMENTO

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE INVESTIMENTO

SETOR	ATIVO	CONCELHO	ÁREA (m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR (M€)	VALOR (€/m²) ²³	YIELD (%)
Retalho	NorteShopping (50%)	Matosinhos		Nuveen	Sierra Prime	300-350		
Hotéis	Hotel Miragem Cascais	Cascais	200 quartos	Grupo José Cristovao	Ibervalles ARD Investment & Development	125	625,000	
Retalho	Nosso Shopping	Vila Real	22.720	Trajano (Socimi DWS)	Axis RE (L Catterton)	79	3,480	
Hotéis	Anantara Vilamoura Resort	Loulé	280 quartos	Minor Hotels	Arrow	70-80		
Escritórios	Rua Ramalho Ortigão, 51 – Antiga sede Santander	Lisboa	10.500	Incus	BPI Gestão de Ativos	60-65	5,950	
Retalho	Forum Madeira	Funchal	21.470	DWS	Castellana Properties	63	2,910	8,5-9,0
Escritórios	Fidelidade - Calhariz 1	Lisboa	15.080	FS Capital (Cerberus)	Savills IM	40-50		
Hotéis	Tróia Resort	Grândola		Sonae	Arrow	45-50		
Hotéis	Portefólio Douro Royal Valley Hotel & SPA e Douro Palace Hotel Resort & SPA	Baião	130 quartos	Jase Hotels	Explorer Investments	40	310,080	
Alternativos	Residência Estudantes Hines Asprela	Porto	570 camas	Garcia Garcia	Hines	35-45		

Fonte: Cushman & Wakefield

²³ Ou €/quarto em hotelaria e €/cama em residências de estudantes. Em caso de intervalo na coluna “Valor (M€)”, o cálculo deste indicador tem por base o valor médio do intervalo.

INVESTIMENTO

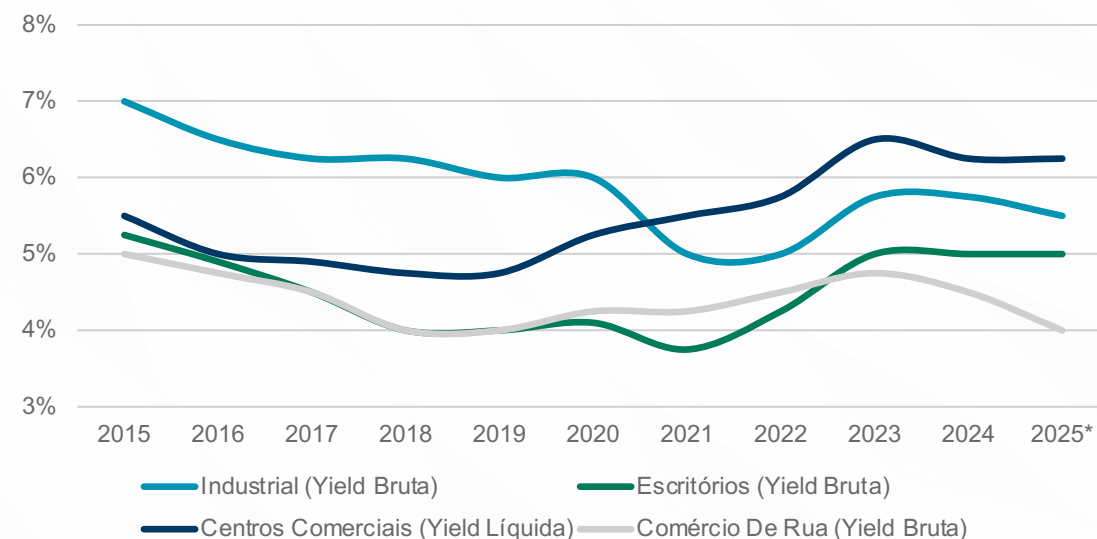
O setor de escritórios representou 13% do total investido, com um volume de €163 milhões. Destaque para a aquisição da antiga sede do Banco Santander — atualmente um edifício *multi-tenant* — pelo BPI GA à Incus, numa operação avaliada entre €60 e €65 milhões.

A área de *living* representou 3% do volume total, com destaque para o segmento de residências para estudantes. A maior operação envolveu a entrada da Hines no mercado português, através da compra de uma residência de estudantes em construção na Asprela num valor entre €35-45 milhões. Já em setembro, foi concluída uma das maiores transações de investimento neste segmento em Portugal: a compra do portefólio da Livensa pela Nido Living por um valor a rondar os €300 milhões²⁴.

Por fim, o setor industrial e logístico aumentou ligeiramente o seu peso no investimento global, refletindo de forma expressiva a escassez de oferta de qualidade. Este segmento representou 10% do volume total, com transações no valor de €126 milhões.

As taxas de rentabilidade nos setores de escritórios e centros comerciais mantiveram-se estáveis ao longo da primeira metade de 2025. Em contraste, os segmentos de comércio de rua e industrial destacaram-se pelo seu desempenho robusto, registando uma compressão de 50 e 25 pontos base (b.p.), respetivamente.

YIELDS PRIME



Fonte: Cushman & Wakefield
*2º trimestre de 2025

²⁴ O valor desta transação não está incluído no volume de investimento do 1º semestre e respetivo quadro de principais transações.

INVESTIMENTO

PERSPETIVAS



As projeções para 2025 sugerem a continuidade da tendência de crescimento moderado do investimento em imobiliário comercial, com as estimativas a apontarem para um volume superior a €2.500 milhões, traduzindo um crescimento homólogo de 3%. **Neste cenário, a compressão das *yields prime* observada no setor de retalho no final do ano passado poderá estender-se a outros setores.**

INVESTIMENTO

TENDÊNCIAS

RECUPERAÇÃO GRADUAL DA ATIVIDADE TRANSACIONAL AO LONGO DA SEGUNDA METADE DE 2025 E DO ANO DE 2026,

SE AS INCERTEZAS GEOPOLÍTICAS MUNDIAIS SE ATENUAREM E SE AS POLÍTICAS PROTECIONISTAS IMPOSTAS PELOS EUA NÃO TIVEREM UM FORTE IMPACTO NO COMÉRCIO INTERNACIONAL:

- *Yields* de referência a comprimir, depois de um período de expansão e estabilização nos últimos anos.
- Este efeito será particularmente notório nas classes de ativos mais procuradas, com o consequente aumento de valor (também suportado por aumentos pontuais das rendas prime para os melhores ativos).
- Ativos novos / remodelados com excelente desempenho ESG resistem melhor.



RETOMA PROGRESSIVA DO PROTAGONISMO DOS GRANDES INVESTIDORES INTERNACIONAIS, MAS AINDA COM MARGEM PARA FUNDOS ABERTOS, FUNDOS DE PENSÕES E *FAMILY OFFICES* DOMÉSTICOS (TRANSAÇÕES DE MENOR VOLUME, SEM RECURSO A DÍVIDA).

MERCADOS DE DÍVIDA

(TANTO PARA AQUISIÇÃO COMO PARA REFINANCIAMENTO) SAUDÁVEIS. SOLUÇÕES MÚLTIPLAS, VINDAS TANTO DA BANCA TRADICIONAL COMO DE OUTROS *PLAYERS* DE DÍVIDA ESTRUTURADA.



INVESTIMENTO

O QUE PODE IMPULSIONAR O MERCADO DE INVESTIMENTO?

Um quadro legal e fiscal mais favorável ao desenvolvimento do *Build to Rent* poderá fazer explodir um setor do investimento imobiliário que é incontornável na Europa, mas que tem muito pouca expressão em Portugal.

...E O QUE O PODE CONDICIONAR?

Apesar da boa saúde dos mercados ocupacionais, a recuperação do investimento vai ser condicionada por:

- Crescimento anémico da economia europeia, o qual levantará dúvidas nos investidores sobre o potencial de crescimento das rendas
- *Fund raising* limitado para investimento na Europa, sobretudo para ativos core.



DAVID LOPES
Head of Capital Markets



09

SUSTENTABILIDADE

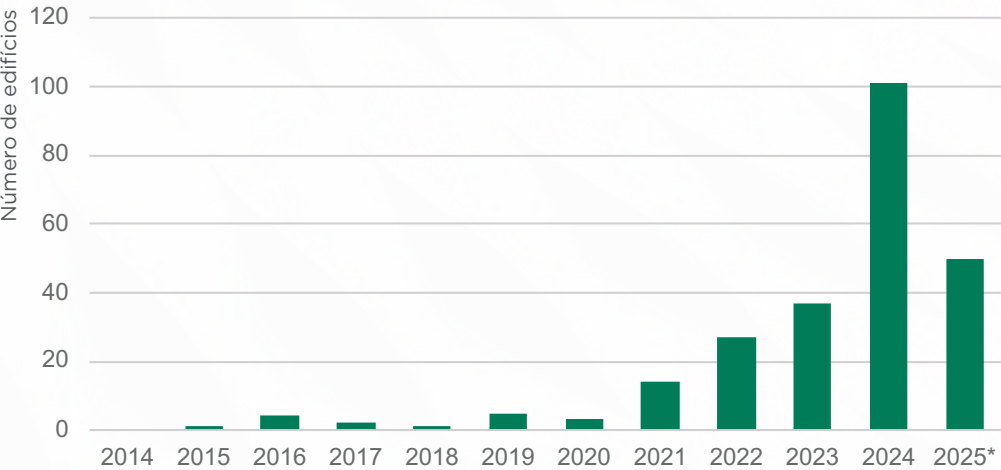
SUSTENTABILIDADE

Em 2025, a sustentabilidade afirma-se como um dos pilares estratégicos do mercado imobiliário em Portugal, influenciando decisões de investimento, desenvolvimento e ocupação de forma transversal a todos os setores.

A eficiência energética e a descarbonização dos ativos imobiliários tornaram-se prioridades, impulsionadas por exigências regulatórias e pela crescente valorização de edifícios ambientalmente responsáveis. A certificação ambiental, através de sistemas como LEED, BREEAM e WELL, passou a ser amplamente adotada, funcionando como um selo de qualidade e compromisso com práticas sustentáveis. A banca nacional reforçou o papel dos critérios ESG ao aplicar taxas de juro diferenciadas com base na sustentabilidade dos projetos, enquanto investidores e ocupantes demonstram maior disposição para pagar um *green premium* por ativos certificados e eficientes. Este movimento é acompanhado por um esforço significativo de renovação e reconversão do parque imobiliário, com foco na reabilitação energética e na integração de fontes renováveis.

²⁵ Nova certificação ou renovação; inclui somente os projetos listados pelas respetivas entidades (alguns projetos são anónimos e portanto não publicados)

EDIFÍCIOS DE IMOBILIÁRIO COMERCIAL CERTIFICADOS²⁵



Fonte: BREEAM, LEED e WELL
*Até junho



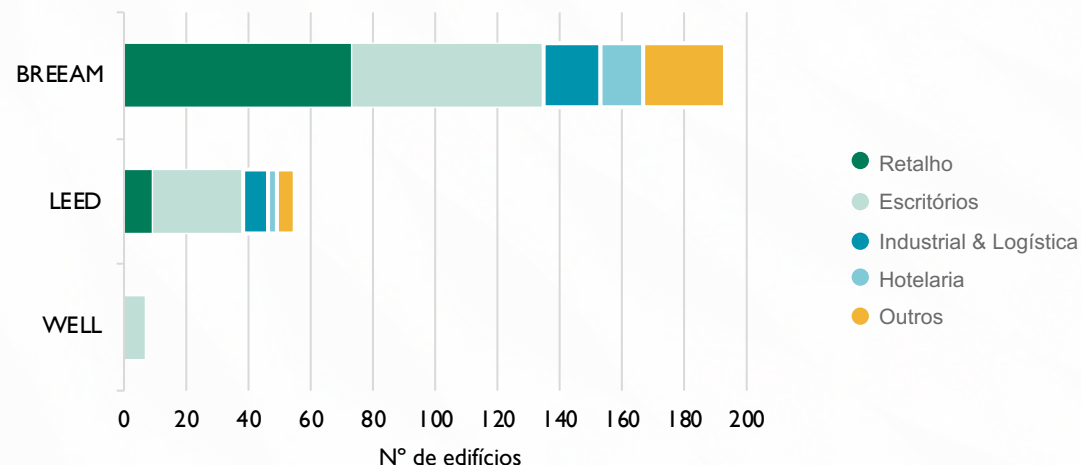
SUSTENTABILIDADE

A localização dos edifícios também passou a ser avaliada sob a ótica da mobilidade sustentável, privilegiando zonas com acesso a transportes públicos e infraestrutura verde. A tecnologia tem assumido um papel cada vez mais relevante no setor, com a implementação de soluções digitais que permitem monitorizar e otimizar o consumo energético dos edifícios, promovendo simultaneamente a redução dos custos operacionais e o aumento do conforto dos utilizadores.

No âmbito dos certificados de edificação sustentável, nomeadamente BREEAM e LEED, no período entre janeiro e junho de 2025 foram emitidas 50 certificações, cerca de metade do número total de certificações emitidas durante o ano completo de 2024; mantendo-se a prevalência dos setores de escritórios e retalho. A maioria dos certificados foram obtidos para edifícios em uso, representando cerca de 90% do total de certificações. Este padrão é refletido nas principais certificações ambientais, com 86% dos certificados BREEAM e 66% dos certificados LEED atribuídos a imóveis já em funcionamento. Quanto à certificação futura²⁶, somente disponível para LEED, encontram-se atualmente registados acima de 50 projetos.

Relativamente à certificação WELL, focada na utilização do edifício e bem-estar dos seus utilizadores, no primeiro semestre de 2025 não foi emitida nenhuma distinção a nível nacional. O setor de escritórios continua a dominar a certificação futura, encontrando-se registados mais de 60 edifícios dos quais 54 são de escritórios.

EDIFÍCIOS DE IMOBILIÁRIO COMERCIAL CERTIFICADOS²⁷



Fonte: BREEAM, LEED e WELL

²⁶ Pedidos de certificação submetidos.

²⁷ Nova certificação ou renovação; inclui somente os projetos listados pelas respetivas entidades (alguns projetos são anónimos e portanto não publicados)

SUSTENTABILIDADE

O NOVO EIXO DE VALORIZAÇÃO DO SETOR

O setor imobiliário europeu encontra-se, em 2025, no epicentro de uma transformação estrutural. Durante anos, a sustentabilidade foi encarada como um acessório ou um elemento de reputação. Hoje, é um fator determinante de valorização, acesso a capital e resiliência.

As alterações climáticas tornaram-se mais visíveis e onerosas, a regulação europeia impõe metas cada vez mais ambiciosas e, sobretudo, os investidores e financiadores já não toleram ativos ineficientes.

O Pacote Omnibus, apresentado em 2025 pela Comissão Europeia, foi visto inicialmente como uma tentativa de “abrandar” a agenda ESG, mas a realidade demonstrou que esse “retrocesso” não se materializou.

O imobiliário encontra-se, assim, numa encruzilhada, entre edifícios que não se adaptam e caminham para a obsolescência; e os que incorporam práticas ESG e se tornam mais líquidos, valorizados e resilientes.



SUSTENTABILIDADE

TENDÊNCIAS

CAPITAL SUSTENTÁVEL E O “NÃO RETROCESSO” DO OMNIBUS

O Pacote Omnibus gerou debate ao propor o adiamento da Diretiva do Relato de Sustentabilidade Corporativa (CSRD) e flexibilizar a Diretiva do Dever de Diligência (CSDDD). Muitos interpretaram isto como sinal de retrocesso, mas o mercado demonstrou o contrário.

- Em 2025, 56% da dívida imobiliária emitida nos países nórdicos foi sustentável (Nordea, 2025).
- Os fundos ESG já representam mais de 20% dos ativos sob gestão no setor imobiliário europeu.
- O Basel IV obriga os bancos a integrar riscos climáticos na avaliação de crédito, penalizando ativos ineficientes.

Na prática, o que se verificou foi que o capital impôs disciplina, antes da própria lei da regulação.

A Taxonomia Europeia manteve os critérios ambientais; o que mudou foi o reporte, agora mais flexível, permitindo incluir ativos parcialmente alinhados e detalhar o grau de conformidade — sem perder ambição ambiental.

O mercado continua a exigir métricas climáticas rigorosas. Bancos precificam melhor o risco climático e investidores só financiam projetos com estratégias claras de descarbonização. Assim, apesar da tentativa de aliviar a regulação, a realidade financeira tornou qualquer recuo inviável — exceto na gestão da cadeia de valor, ainda em *stand-by*.

RESILIÊNCIA CLIMÁTICA COMO FATOR DE VALORIZAÇÃO

As alterações climáticas deixaram de ser uma ameaça distante e já impactam diretamente o setor.

- O DANA em Valência, em outubro de 2024, causou prejuízos superiores a 600 milhões de euros.
- Em 2025, 65% dos gestores imobiliários afirmam que os prêmios de seguro vão aumentar devido a riscos climáticos (Stream, 2025).
- A Agência Europeia do Ambiente estima que fenômenos extremos poderão custar até 1% do PIB da União Europeia até 2030.

Estes números têm tradução prática — os edifícios sem preparação para fenômenos extremos tornam-se passivos financeiros. Pelo contrário, ativos com soluções de resiliência — barreiras contra cheias, fachadas ventiladas, sistemas passivos de arrefecimento, gestão inteligente da água — começam a ser transacionados com prêmios de valorização.

A resiliência deixou de ser apenas uma exigência de segurança: é um fator direto de valorização patrimonial.

SUSTENTABILIDADE

TENDÊNCIAS

BIODIVERSIDADE - FUTURO MOTOR DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em 2025, a biodiversidade deixou de ser uma simples preocupação ambiental – tornou-se um fator crítico de valorização imobiliária. O Mercado Voluntário de Carbono em Portugal (previsto ainda este ano) canalizará investimento direto para projetos de reflorestação ou restauração de ecossistemas, gerando compensações reais de carbono, mas também criando valor ambiental e economicamente mensurável.

Além disso, a *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) — uma iniciativa internacional focada em integrar riscos e oportunidades ambientais nas decisões financeiras — conta já com mais de 500 empresas e instituições financeiras mundialmente comprometidas com a adoção das suas recomendações. Esta entidade promove métricas rigorosas de governança, gestão do risco e impactos na natureza, obrigando a que a perspetiva natural deixe de ser periférica.

Segundo a Comissão Europeia, soluções baseadas na natureza (NbS) em zonas costeiras, como no Algarve, podem evitar mais de €1,2 mil milhões em prejuízos anuais, demonstrando que espaços verdes, drenagem natural e ecossistemas restaurados são mais sustentáveis e financeiramente mais eficazes que infraestruturas tradicionais.

Em resumo, empreendimentos que incorporam ecossistemas naturais, corredores verdes e técnicas de infiltração como “jardins de chuva” demonstram maior resiliência, reduzem o risco climático e atraem financiamento verde.

LUXO SUSTENTÁVEL E IMÓVEIS “CARBONO NEGATIVO”

O setor de luxo funciona muitas vezes como laboratório de inovação e tendências, e em 2025 está a tornar-se o verdadeiro farol da sustentabilidade no imobiliário. Estes projetos não são apenas demonstrações de prestígio, representam a vanguarda das práticas que moldarão o mercado nos próximos anos. Exemplos concretos ilustram esta tendência em Portugal:

- No Algarve e na Comporta, desenvolvem-se moradias de elevado padrão totalmente autónomas em energia e água, estabelecendo um novo padrão de exclusividade. Estas unidades incorporam painéis solares híbridos, sistemas de captação e reutilização de águas pluviais, e tecnologias avançadas de climatização natural.
- A incorporação de materiais inovadores e a construção em madeira, permite reduzir a pegada carbónica incorporada em até 30%, além de melhorar a eficiência térmica e a durabilidade das construções.

Mas o luxo sustentável não se resume apenas a tecnologia ou biomateriais, é também uma declaração de resiliência. Estes edifícios são projetados para resistir a fenómenos climáticos extremos, protegendo os ocupantes e o valor do ativo a longo prazo.

Este movimento redefine o conceito de “prestígio” no imobiliário. Hoje, os compradores de luxo exigem sustentabilidade; amanhã, estas soluções migrarão para o mercado *mainstream*, estabelecendo novos padrões de exigência para todo o setor. A transição não é apenas ética ou estética - é estratégica, assegurando valorização patrimonial, redução de riscos e alinhamento com metas climáticas e regulatórias.

SUSTENTABILIDADE

O QUE PODE IMPULSIONAR A ÁREA DE SUSTENTABILIDADE?

O edifício inteligente é, por definição, mais sustentável. **A IA e a PropTech** estão a transformar a forma como se mede, gere e comunica o desempenho dos ativos:

- Sistemas de IA conseguem reduzir em 15% a 25% os consumos energéticos, ajustando em tempo real iluminação, climatização e ventilação.
- A monitorização digital permite reporte em linha alinhado com a Diretiva de Relato de Sustentabilidade Corporativa (CSRD), garantindo dados fiáveis e auditáveis.
- Os Fundos de investimento começam a exigir *digital twins*/BIM dos edifícios para avaliar riscos e oportunidades.
- As Seguradoras utilizam IA para simular riscos climáticos e ajustar prémios de seguro.

A tecnologia traz algo crítico. Até há pouco tempo, as métricas ESG eram difusas e de difícil comparação. Hoje, com sensores e algoritmos, é possível quantificar poupanças, reduzir riscos e apresentar relatórios consistentes.

Isto fortalece a confiança dos investidores e ocupantes, criando uma vantagem competitiva clara para quem aposta em PropTech.

...E O QUE A PODE CONDICIONAR?

A Diretiva de Desempenho Energético dos Edifícios (EPBD), que entra em vigor em Abril de 2026, fixa metas ambiciosas:

- Todos os edifícios novos deverão ser zero emissões até 2030.
- Os 15% piores em termos de desempenho energético deverão ser renovados até 2033.

A realidade é que 75% do parque edificado europeu é ineficiente. Isto significa **milhões de metros quadrados de habitação, escritórios e ativos comerciais que terão de ser renovados**. Esta transformação é inevitável por três razões:

1. Regulação: sem obras, muitos ativos ficarão legalmente impedidos de ser arrendados ou vendidos. Em França, desde janeiro deste ano, imóveis com classificação G estão proibidos de ser arrendados, o que desencadeou um mercado de reabilitação acelerado.
2. Mercado: os ocupantes, sobretudo corporativos, não aceitam imóveis sem certificações energéticas ou planos claros de descarbonização.
3. Financeiros: edifícios ineficientes têm custos operacionais superiores e serão penalizados na avaliação.

O que até há poucos anos era considerado um gasto é hoje visto como investimento estratégico que prolonga a vida útil do ativo, aumenta o seu valor patrimonial e assegura a competitividade no mercado.



ANA LUÍSA CABRITA
Head of Sustainability
& ESG

HEAD OF PORTUGAL

Eric van Leuven
eric.vanleuven@cushwake.com

TRANSAÇÕES

Paulo Sarmento
paulo.sarmiento@cushwake.com

RESEARCH & INSIGHT

Ana Gomes
ana.gomes@cushwake.com

ESCRITÓRIOS

Pedro Salema Garção
pedro.salemagarcao@cushwake.com

RETALHO

João Esteves
joao.esteves@cushwake.com

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Sérgio Nunes
sergio.nunes@cushwake.com

HOTELARIA

Gonçalo Garcia
goncalo.garcia@cushwake.com

DEVELOPMENT & LIVING

Manuel Magalhães
manuel.magalhaes@cushwake.com

INVESTIMENTO

David Lopes
david.lopes@cushwake.com

ESG

Ana Luísa Cabrita
analuisa.cabrita@cushwake.com

ASSET SERVICES

Bruno Silva
bruno.silva@cushwake.com

GESTÃO DE CENTROS COMERCIAIS

André Navarro
andre.navarro@cushwake.com

GESTÃO DE PROJETOS

Vítor Cajus
vitor.cajus@cushwake.com

AVALIAÇÃO & ADVISORY

Ricardo Reis
ricardo.reis@cushwake.com

STRATEGIC CONSULTING

Isabel Correia
isabel.correia@cushwake.com

PRIVATE WEALTH

Inês Sousa
ines.sousa@cushwake.com

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

MARKETING & COMUNICAÇÃO

Miguel Sena
miguel.sena@cushwake.com
Tel.: +351 213 224 757

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma empresa líder global que presta serviços de imobiliário comercial para proprietários e ocupantes, com aproximadamente 52.000 colaboradores distribuídos por 400 escritórios em 60 países. Em 2024, a empresa registou uma faturação de 9,4 mil milhões de dólares através de serviços de agência, representação de inquilinos, vendas e aquisições, gestão de imóveis, gestão de projetos, avaliações, entre outros. Assente na convicção de que "Better never settles", a consultora é recorrentemente galardoada com prémios e menções pela sua cultura.

Para saber mais visite www.cushmanwakefield.com

© 2025 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.
Cushman & Wakefield

Av. da Liberdade, 131- 5º 1250-140 Lisboa
Av. da Boavista, 1837- 8º 4100-133 Porto
www.cushmanwakefield.com

