



Outlook MERCADO IMOBILIÁRIO

Dezembro 2024



Caixa Private
Private Banking & Wealth Management



O presente documento é disponibilizado pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD) com um objetivo meramente informativo, contendo informação genérica sobre o mercado imobiliário em Portugal, não constituindo nem podendo ser considerado ou tratado, em qualquer circunstância, como qualquer recomendação de investimento imobiliário ou em instrumentos financeiros. A informação constante deste documento baseia-se em informação pública disponível, extraída de fontes consideradas credíveis e fidedignas, embora não se garanta a completude e precisão da mesma.

Na elaboração do presente documento não foram considerados objetivos de investimento, património financeiro ou imobiliário ou necessidades específicas de qualquer pessoa ou entidade, pelo que não poderá ser imputada qualquer responsabilidade à CGD por eventuais perdas decorrentes de decisões de investimento baseadas na informação contida neste documento.

Salvo autorização expressa da CGD, o documento não poderá ser distribuído, reproduzido ou duplicado, integral ou parcialmente, por qualquer forma ou através de quaisquer meios.

ÍNDICE

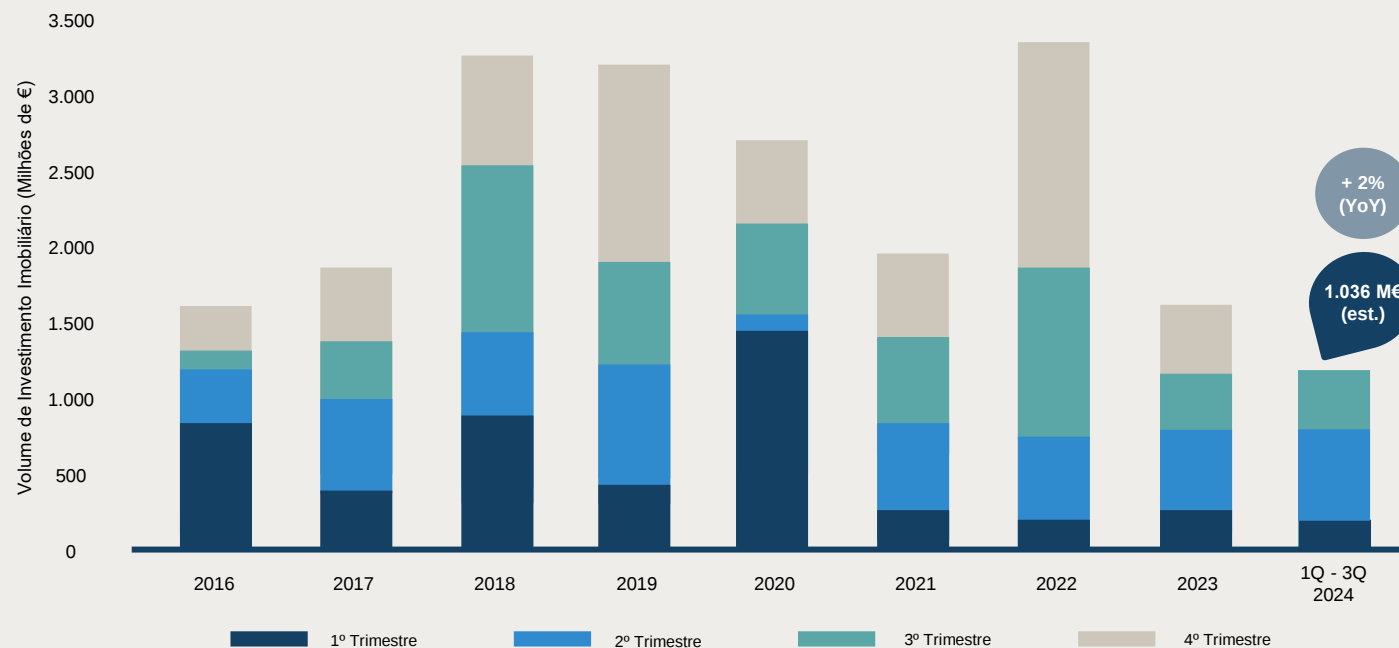


- 1 Investimento Comercial**
- 2 Residencial**
- 3 Hotelaria**
- 4 Escritórios**
- 5 Retalho**
- 6 Industrial & Logística**

1 | INVESTIMENTO



EVOLUÇÃO VOLUME DE INVESTIMENTO



O mercado imobiliário comercial português atingiu um volume de investimento estimado de 1.036 M€ durante os primeiros nove meses de 2024.

+ 2% (YoY)

1.036 M€ (est.)

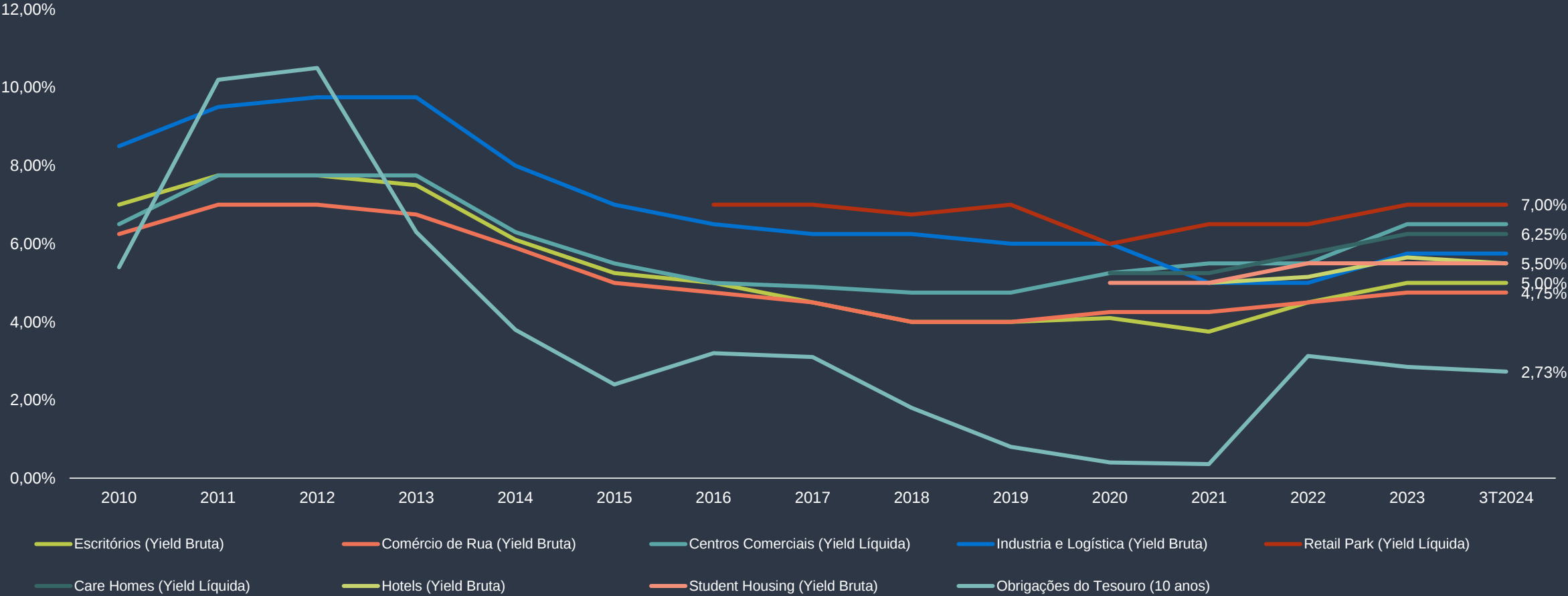
No acumulado do ano, o setor da retalho destacou-se neste semestre representando cerca de 32% do volume total de investimento. Seguiu-se o mercado de hotelaria e escritórios com um peso de 32% e 17% respetivamente.

Fonte: C&W | Marketbeat Portugal – Investment Q3 2024

1 | INVESTIMENTO



EVOLUÇÃO PRIME YIELDS



Fonte: C&W | Marketbeat Portugal – Investment 32 2024; JLL | Capital Markets Market Dynamics, Q3 2024



ESTATÍSTICAS DE VENDA (2T 2024 Vs. 3T 2024)

Lisboa	Total: 2.508 (+7% YoY) Novo: 609 (+13% YoY)	Lisboa	Total: 4.813 €/m² (-2% YoY) Novo: 6.939 €/m² (+1% YoY)
Porto	Total: 1.731 (+6% YoY) Novo: 439 (+15% YoY)	Porto	Total: 3.203 €/m² (-1% YoY) Novo: 4.165 €/m² (-8% YoY)
# Fogos Vendidos		Preço Médio de Venda	

Lisboa	Total: -8,2% (-7,3% no 2T 2024) Novo: -3,6% (-4,0% no 2T 2024)	Lisboa	Total: 6 meses (7 meses no 2T 2024) Novo: 11 meses (16 meses no 2T 2024)
Porto	Total: -7,4% (-7,3% no 2T 2024) Novo: -3,2% (-2,2% no 2T 2024)	Porto	Total: 5 meses (7 meses no 2T 2024) Novo: 7 meses (9 meses no 2T 2024)
Taxa Média de Desconto		Tempo médio de Absorção	

ESTATÍSTICAS DE ARRENDAMENTO (2T 2024 Vs. 3T 2024)

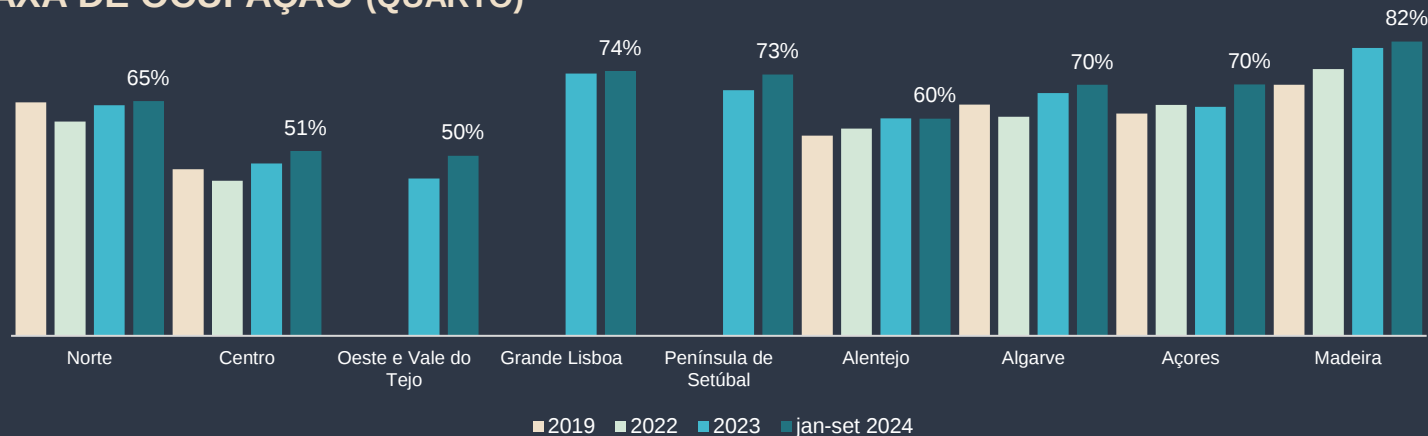
Lisboa	Total: 752 (+5% YoY) Novo: 67 (+6% YoY)	Lisboa	Total: 19,4 €/m² (+1% YoY) Novo: 23,9 €/m² (+1% YoY)
Porto	Total: 144 (-5% YoY) Novo: 26 (-30% YoY)	Porto	Total: 15,9 €/m² (+2% YoY) Novo: 19,0 €/m² (+4% YoY)
# Contratos Realizados		Renda Média Contratada	

Lisboa	Total: -6,1% (-5,5% no 2T 2024) Novo: -5,1% (-6,0% no 2T 2024)	Lisboa	Total: 3 meses (2 meses no 2T 2024) Novo: 3 meses (2 meses no 2T 2024)
Porto	Total: -5,1% (-4,9% no 2T 2024) Novo: -9,8% (-2,2% no 2T 2024)	Porto	Total: 2 meses (3 meses no 2T 2024) Novo: 3 meses (2 meses no 2T 2024)
Taxa Média de Desconto		Tempo médio de Absorção	

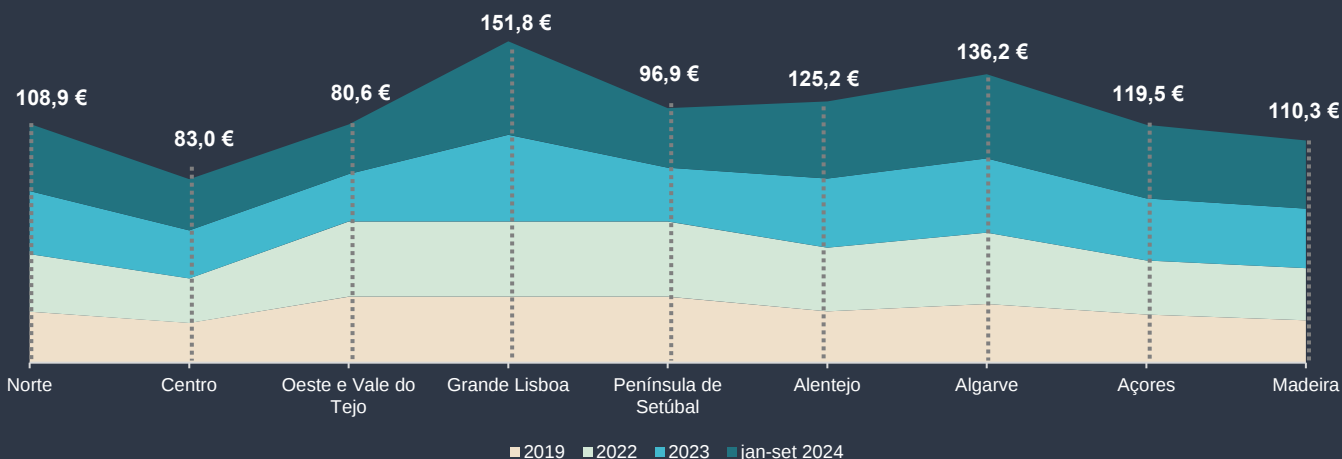
Fonte: Confidencial Imobiliário | SIR

Fonte: Confidencial Imobiliário

TAXA DE OCUPAÇÃO (QUARTO)



VALOR MÉDIO DIÁRIO



Fonte: Travel BI

24.585

Milhares de Hóspedes

(+Δ 4,8% YoY'23)

63.548

Milhares de Dormidas

(+Δ 3,9% YoY'23)

5.326

Milhões de Proveitos (€)

(+Δ 10,7% YoY'23)

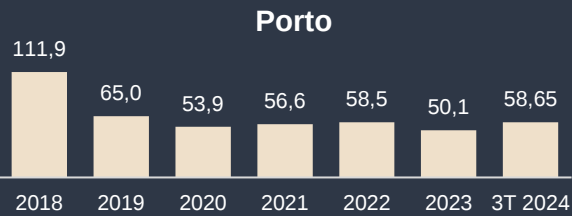
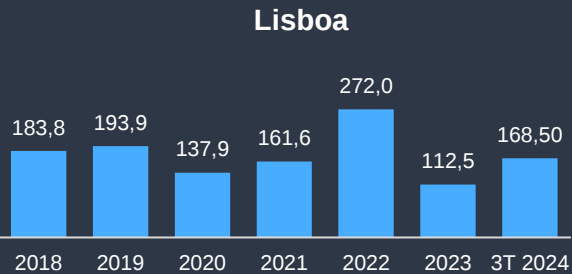
KPI's | jan-set 2024

Nota: Passaram a existir, desde janeiro de 2024, três novas NUTS II, "Grande Lisboa", "Península de Setúbal" e "Oeste e Vale do Tejo" e eliminou-se a "Área Metropolitana de Lisboa". Assim, os dados de 2023 e 1Q 2024 já transpõem esta alteração.

4 | ESCRITÓRIOS



ABSORÇÃO (milhares de m²)



A absorção bruta do mercado de escritórios nos primeiros 9 meses de 2024 face ao mesmo período do ano de 2023 registou aumentos homólogos tanto em Lisboa como no Porto de 134% e 44% respetivamente.

RENDAS PRIME

LISBOA

Zona 3
Novas Zonas de Escritórios



21,0 €/m²



20,0 €/m²

Zona 1
Prime CBD



28,5 €/m²

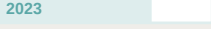


27,0 €/m²

Zona 2
CBD



23,0 €/m²



22,0 €/m²

Zona 4
Zonas Históricas

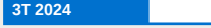


24,0 €/m²

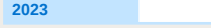


22,0 €/m²

Zona 5
Parque das Nações



21,0 €/m²

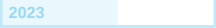


19,5 €/m²

Zona 6
Corredor Oeste



17,0 €/m²



17,0 €/m²

PORTO

Zona 1
CBD Boavista



20,0€/m²



19,0 €/m²

Zona 2
CBD Baixa



17,0 €/m²

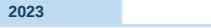


16,5 €/m²

Zona 3
ZEP



18,0 €/m²



17,5 €/m²

Zona 4
Zona Oriental



14,0 €/m²

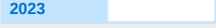


14,0 €/m²

Zona 5
Matosinhos



16,0 €/m²



15,5 €/m²

Zona 6
Maia



13,0 €/m²



13,0 €/m²

Zona 7
Vila Nova de Gaia



14,0 €/m²



14,0 €/m²

Fonte: C&W | Marketbeat Portugal – Lisbon & Porto Office Q3 2024

COMÉRCIO DE RUA

PORTUGAL

(1T-3T 2023 Vs. 1T-3T 2024)

NOVAS
ABERTURAS

630

+28% (YoY)

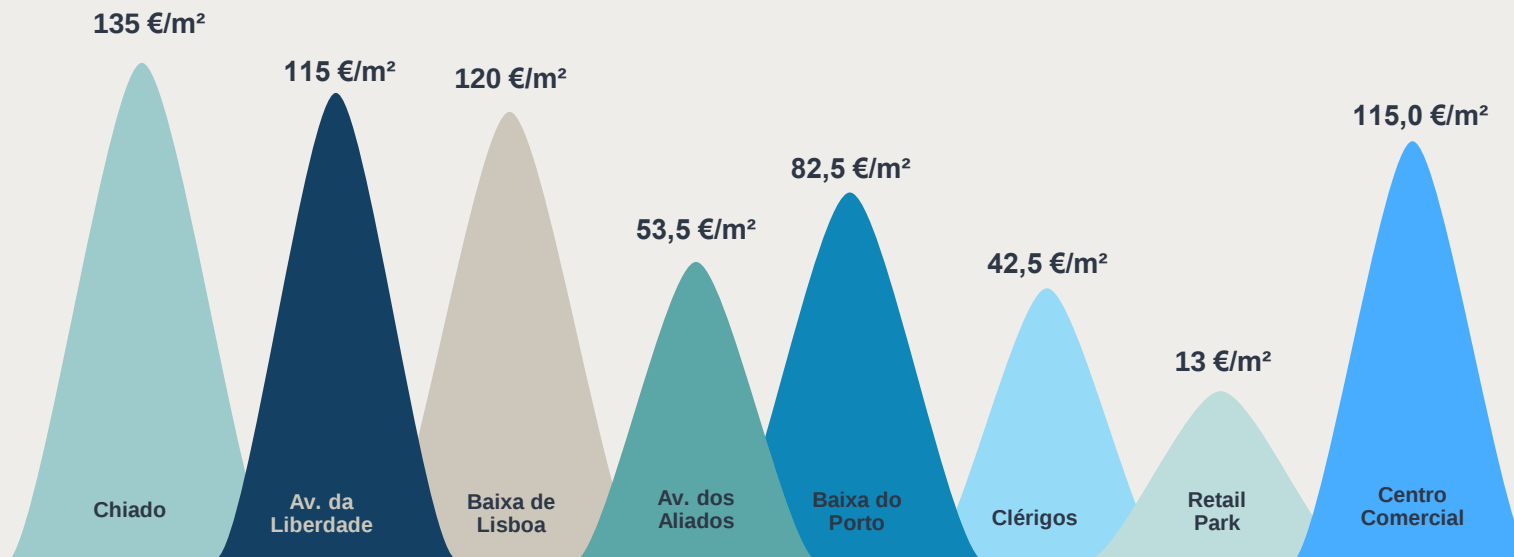
COMÉRCIO DE
RUA

69%

RESTAURAÇÃO

50%

RENDAS PRIME

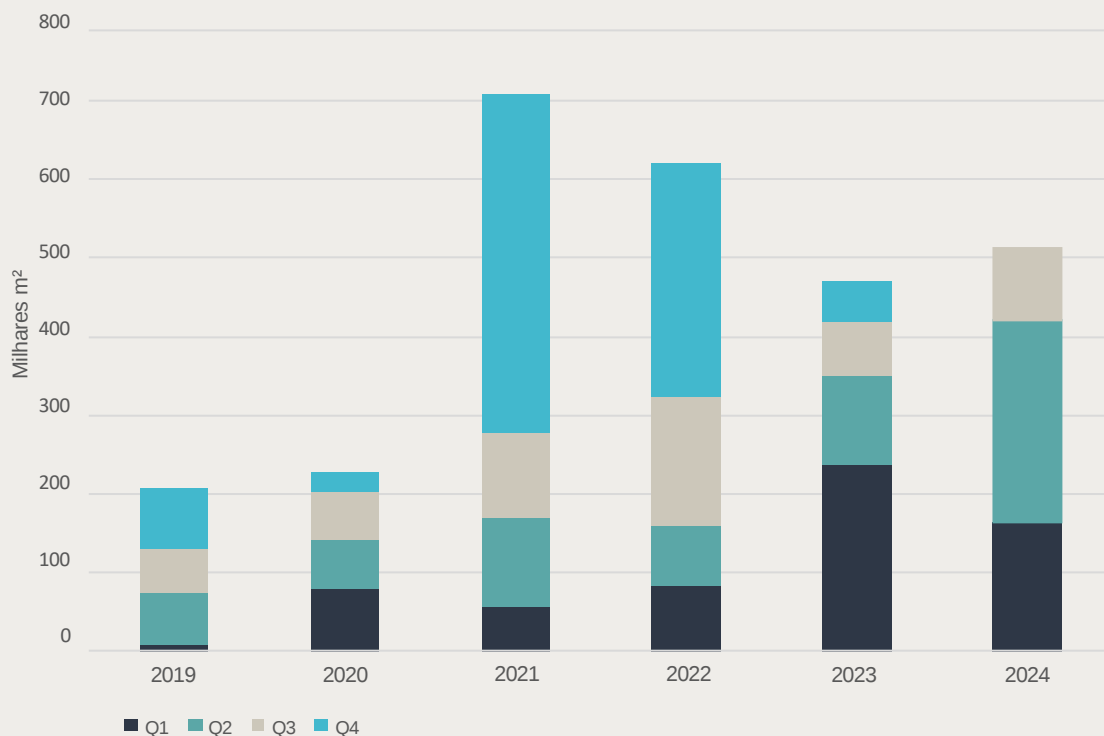


Fonte: C&W | Marketbeat Portugal – Retail Q3 2024

6 LOGÍSTICA



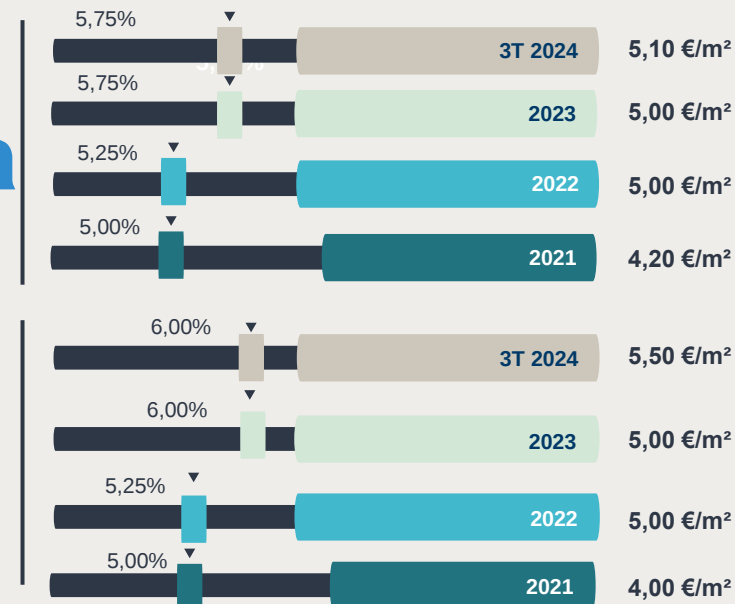
ABSORÇÃO



RENDAS E YIELDS PRIME

Lisboa

Porto



O volume de absorção no primeiro semestre do ano atingiu 513.420 m² representando um aumento homólogo (YoY) de 36%.

Fonte: C&W | Marketbeat Portugal – Industrial Q3 2024



Caixa Private
Private Banking & Wealth Management

Direção Negócio Imobiliário | Dezembro 2024