

WMARKET REVIEW

YEAR-END 2025 2026

Boas-vindas

Liderar com conhecimento é o que nos move. Na nossa casa, criar estudos relevantes, provocadores e verdadeiramente diferenciadores faz parte da nossa identidade.

É com esse espírito que, ao longo de 2025, apresentámos diversos contributos sobre áreas-chave do mercado imobiliário. Entre perspetivas sobre o futuro do trabalho no *Teletrabalho em Portugal: desafios e oportunidades do futuro*, o potencial escondido do mercado das residências de estudantes no *Portugal Student Housing Factsheet*, além dos habituais estudos periódicos sobre a atividade do mercado imobiliário mais dito “tradicional”, procurámos sempre um novo olhar orientado para a geração de valor acrescentado para os nossos clientes.

Neste *WMarket Review*, esta abordagem traduz-se na capacidade de olhar para 2026 e antecipar as tendências que irão moldar o setor. Mais do que reagir ao presente, analisar dados e interpretar sinais, isso permite-nos traçar cenários, dando aos nossos clientes as ferramentas necessárias para uma tomada de decisão informada, alinhada com os desafios e oportunidades do mercado, num contexto de crescente ligação entre os mercados financeiro e imobiliário.

2026 também será o ano em que celebramos 30 anos, motivo de enorme orgulho. Ao longo de três décadas, consolidámos a posição da Worx como a consultora portuguesa com presença plena no mercado imobiliário, conquistando a confiança de investidores nacionais e internacionais pelo nosso conhecimento do mercado, pela integridade com que trabalhamos e pela capacidade de transformar estratégia em resultados.

Conhecimento, rigor e integridade definem-nos há 30 anos e com eles alcançaremos os próximos 30.



PEDRO RUTKOWSKI
CEO, Worx Real Estate Consultants

Um mundo pleno de desafios

O ano de 2026 inicia-se sem que os desafios, ou riscos, que vimos acumulando após a superação da crise pandémica estejam sob controlo. Estes riscos não são novos e uma resposta é necessária de modo a permitir a sua superação. A sua enumeração (não exaustiva) inclui os de dimensão geopolítica, demográfica e climática, mas também aqueles que estão intimamente relacionados com a inovação, mudanças de paradigma organizacional ou simplesmente que resultam da adaptação da economia às nossas preferências, individuais e coletivas.

As guerras, que incluem um conflito em território europeu, na Ucrânia; as batalhas comerciais que estão a destruir o registo multilateral em que a economia global prosperou por mais de 80 anos; a sucessão de crises climáticas em que as cheias se sucedem aos períodos de seca extrema são apenas exemplos destes desafios.

Após uma resposta exemplar da Europa à crise pandémica, as dúvidas voltaram a assolar-nos. De um verdadeiro pilar de estabilidade no mundo, as instituições europeias estão hoje deparadas com a necessidade de fazer evoluir o nosso modelo organizacional. Uma União já não será suficiente.

A Europa está hoje confrontada com a necessidade de ser uma entidade federal nos próximos anos (mesmo que tenhamos de ter a paciência necessária para lá chegar). Um orçamento comum, o financiamento de bens públicos europeus, como a defesa, a saúde ou o combate climático, são exemplos das enormes vantagens que todos os europeus retirariam desse esforço comum e coordenado.

Neste contexto, aparentemente adverso, a Europa e Portugal têm dado sinais de muita resiliência. O combate à inflação obrigou a aumentar a taxa de juro diretora do BCE em 450 pontos base, num período muito curto. A inflação implicou perdas de rendimento real significativas, que permitiram ainda assim manter o emprego e a economia a funcionar. Alguns setores, mais afetados pela evolução da taxa de juro, ressentiram-se. A construção e o investimento em geral foram certamente os mais afetados. As famílias, que em Portugal tinham na sua maioria créditos a taxa variável, enfrentaram aumentos na taxa de esforço que não se observavam há muitas décadas. Ainda assim, aumentou o emprego, os salários reagiram sem por em causa a baixa da inflação e saímos da crise, não incólumes, porque o investimento permanece baixo, mas com a estabilidade requerida para enfrentar os desafios que aí vêm. (cont.)



MÁRIO CENTENO

Ex-governador, Banco de Portugal

Portugal tem hoje o maior mercado de trabalho interno de sempre. Pela primeira vez em várias décadas o país consegue atrair trabalhadores de fora, de todas as qualificações e grupos etários. A taxa de participação (isto é, a percentagem de indivíduos que participa no mercado de trabalho) é das mais altas de sempre e tem aumentado em especial entre os trabalhadores com mais de 45 anos. Os salários pagos em Portugal quase duplicaram entre 2015 e 2024, tendo sido mais forte o crescimento nos setores que pagam salários acima da média. A mobilidade em Portugal é elevada, sendo que em cada ano, no setor privado são feitos mais de um milhão e meio de novos contratos. Num mercado de trabalho de cerca de quatro milhões de pessoas, este número é bastante elevado. O aumento do emprego tem sido conseguido através de novos investimentos, tornados possíveis pela chegada de novos trabalhadores. Quase dois terços do aumento de emprego é preenchido com imigrantes, sendo que as taxas de participação dos nacionais não caíram.

Em termos da produção, mais de 60% do aumento do volume de negócios nas empresas portuguesas está associado ao aumento do emprego vindo fora de Portugal. A convergência económica da última década, a melhoria dos indicadores de sustentabilidade da Segurança Social está associada a estas dinâmicas.

O país tem elevado as suas qualificações, equiparando-as com a Europa. Este processo não pode parar sob pena de sofrermos uma regressão histórica nos nossos níveis de vida.

Numa sociedade desenvolvida o sistema financeiro é crucial. A sua estabilidade é um fator de crescimento económico e sustentabilidade. As recentes conquistas nessa área não podem estar dissociadas do bom momento vivido pela economia portuguesa.

Devemos continuar a estimular a oferta em áreas como a habitação e a saúde. Devemos insistir na nossa integração num espaço europeu, vital para as nossas empresas e para os nossos jovens trabalhadores. A capacidade que demonstrarmos nos próximos anos de nos mantermos fiéis à progressão registada nestas áreas será determinante para o futuro.

Na economia, como nas finanças ou nas nossas (em cada uma das) decisões individuais, preservar a credibilidade, manter elevados critérios de reputação, ditarão o porvir de Portugal. Se não aprendermos com os erros do passado, se não sustentarmos a nossa ação na nossa memória coletiva, seremos ultrapassados pela voragem dos que apostam tudo no imediato e que são contrários a um ambiente de investimento, de instituições robustas e que devem responder aos desafios que enumerei no início.

MÁRIO CENTENO

Ex-governador, Banco de Portugal

Imobiliário comercial

Volume investimento 2,75 MM€ +14%	Volume investimento ↑↑
Yields prime 4,50-6,50% -25 p.b.	Yield prime ↓↓
2025	2026

Mercado de investimento

Escritórios

Take-up 204.000 m² -8%	Take-up ⇒
Renda prime 30,0 €/m²/mês +7%	Renda prime ↑↑
2025	2026

Retalho

Vendas 115,3 +5%	Vendas ⇒
Renda prime 145,0 €/m²/mês +7%	Renda prime ↑↑
2025	2026

Industrial & Logística

Take-up 485.000 m² -39%	Take-up ⇒
Renda prime 5,65 €/m²/mês +8%	Renda prime ↑↑
2025	2026

Turismo

Dormidas 82,1 M +2%	Dormidas ⇒
RevPAR 72,4 € +4%	RevPAR ↑↑
2025	2026

Residencial

Preço venda Lisboa 5.200 €/m² +10%	Preço venda Lisboa ↑↑
Preço venda Porto 3.810 €/m² +13%	Preço venda Porto ↑↑
Renda Lisboa 19,0 €/m² -1%	Renda Lisboa ↑↑
Renda Porto 15,0 €/m² -2%	Renda Porto ↑↑
2025	2026

Mercado ocupacional

Tecnologia e IA

Digitalização das infraestruturas e das cidades irão traduzir-se em ganhos de eficiência e na melhoria da experiência humana.

Experiência humana

A tecnologia servirá como uma ferramenta colocada ao serviço das pessoas, mas será a uma experiência humana diferenciadora que fidelizará as pessoas aos espaços.

Hibridização de usos

Os espaços necessitam de dar resposta à multiplicidade de necessidades quotidianas das pessoas com a hibridização de usos e, dentro destes, com a própria versatilidade e flexibilidade dos espaços.

Macro tendências

Antevisão

Índice

01

Economia

02

Investimento

03

Escritórios

04

Retalho

05

Industrial &
Logística

06

Turismo

07

Residencial

08

Macro
tendências

Economia 01

Destques

PIB 2,0% -0,1 p.p	PIB »»
OTs 3,08% +0,12 p.p	OTs »
2025	2026

Economia Atividade

Principais indicadores económicos de Portugal

	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
PIB ¹	2,0%	2,3%	1,7%
Investimento ¹	4,0%	6,0%	0,9%
Consumo privado ¹	3,6%	2,3%	2,0%
Exportações ¹	1,1%	2,6%	2,8%
Inflação ²	2,2%	2,1%	2,0%
Desemprego ²	6,2%	6,3%	6,3%

¹ Taxa de crescimento
² Taxa efetiva
Fonte: Banco de Portugal

A atividade económica em Portugal deverá apresentar um crescimento de 2,0% em 2025. A economia portuguesa continuou e continuará a crescer a um ritmo robusto num enquadramento externo incerto, mas o impacto tem sido amortecido pelo alívio das condições financeiras, pelo aumento dos fundos da União Europeia (UE) e pela orientação expansionista da política orçamental.

O crescimento económico ao longo do ano transato foi principalmente suportado pelo investimento e pelo consumo privado, com crescimentos de 4,0% e 3,6% estimados para 2025, respetivamente. Estes deveram-se essencialmente à disponibilidade de fundos europeus e a medidas orçamentais de melhoria pontual do rendimento das famílias, os quais ficarão limitados nos próximos 2 anos, em primeiro lugar, pela desaceleração iminente do nível dos salários e, mais tarde, pelo fim do período de execução do PRR em 2027.

As projeções apontam para crescimentos de 2,3% em 2026 e 1,7% em 2027, com a inflação a estabilizar em torno de 2% no horizonte de projeção. No entanto, permanentemente sujeitas a riscos significativos, nomeadamente no que toca às tensões comerciais e conflitos armados. De salientar que não contemplavam à data a escalada de tensão entre Estados Unidos e Europa. O diferencial de crescimento para os próximos anos face à área do Euro situar-se-á, em média, em 0,7 pontos percentuais (p.p.).

O mercado de trabalho permanece resiliente, com o emprego em níveis máximos e uma taxa de desemprego historicamente baixa, de 6,2% em 2025, e com crescimentos limitados a 0,1 p.p. para os próximos anos.

Economia Dívida pública

Obrigações do
Tesouro a 10 anos

3,08%

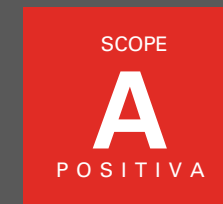
Fonte: Banco de Portugal

As Obrigações do Tesouro (OTs) a 10 anos registaram uma rentabilidade média de 3,08% em 2025, alcançando um valor de 3,29% no passado mês de março, o valor mais alto desde novembro de 2023.

O rácio da dívida pública mantém uma trajetória descendente, passando de 93,6% do PIB em 2024 para 88,2% em 2025, e estima-se que alcance os 80% em 2028. A redução é gradualmente menor devido à deterioração orçamental e à desaceleração do PIB nominal. O Banco de Portugal lança o alerta de que cenários de deterioração macroeconómica ou de ausência de ajustamento orçamental, em particular face aos custos associados ao envelhecimento, poderão levar à estabilização ou inversão desta trajetória.

Manteve-se a melhoria contínua dos *ratings* e a estabilidade das perspetivas positivas, o que fomenta o clima favorável ao investimento em Portugal nas mais diversas áreas.

Ratings da Dívida Pública



Fonte: IGCP

Economia IDE

Investimento
Direto Estrangeiro

7.900 M€

Fonte: Banco de Portugal

Indicador de confiança internacional e de atratividade do país também é o Investimento Direto Estrangeiro (IDE), que contabilizou 7.900 milhões de euros até ao novembro de 2025, 36% abaixo do período homólogo em 2024, principalmente impactado pelo contexto de incerteza. Este tipo de investimentos é impulsionado designadamente por uma mão-de-obra acessível e qualificada com fortes competências na área tecnológica, da engenharia e dos serviços de apoio multilíngues, assim como baixos custos operacionais tais como no caso da energia, principalmente renovável, segundo a EY. Empresas do setor farmacêutico, do consumo e financeiro eram as que apresentavam mais planos de investimento para 2025, com particular destaque para o aumento de operações de indústria e logística além dos serviços já estabelecidos.

O setor imobiliário e da construção captou quase 3.600 milhões de euros até novembro de 2025, mais 13% do que o período homólogo, 45% do total investido no período, o que revela a sua atratividade enquanto investimento de refúgio em contexto de incerteza. Aliado ao IDE, há também investimentos institucionais indiretos de origem estrangeira, principalmente através de fundos de investimento imobiliário. O valor sob gestão em fundos imobiliários aumentou 16% em 2025, para 20.000 milhões de euros, refletindo um aumento de capital canalizado para estes veículos.

Apesar de flutuações de curto prazo, principalmente relacionadas com o contexto de elevada incerteza comercial e geopolítica, o imobiliário continua a ser um grande alvo de IDE em mercados com estabilidade política e legal, fundamentos robustos e rentabilidade. Incentivos fiscais estratégicos, regulamentação simples, clara e acessível e potencial de valorização são essenciais para atrair IDE, particularmente no imobiliário, nos próximos anos.

Opinião

Portugal afirma-se cada vez mais como um dos destinos preferenciais e mais competitivos da Europa para o estabelecimento e desenvolvimento de operações de investimento produtivo e tecnológico. Existe um sólido e crescente reconhecimento internacional da base de talento disponível no país, altamente qualificada, multilíngue e multicultural, alicerçada numa rede de universidades e centros de investigação de excelência. Portugal agrega hoje um conjunto de vantagens competitivas únicas, que juntam à base de talento uma estabilidade política, económica e social, uma localização estratégica na Europa que atua como plataforma de acesso a um conjunto muito alargado de mercados, bem como uma das taxas de incorporação de energias de fonte renovável mais elevadas no contexto europeu.

Portugal tem reforçado o seu posicionamento essencialmente na captação e reforço de três grandes cadeias de valor: *cleantech*, ancorada na ampla utilização de energias renováveis, atraindo para Portugal a produção de equipamentos; mobilidade elétrica, desenvolvendo a cadeia de valor desde a extração de materiais críticos até à produção de veículos elétricos, baterias e componentes; e economia digital e infraestruturas, beneficiando do elevado nível de conectividade do país, plataforma europeia de cabos submarinos, centros de dados, de engenharia, *software* e IA.

Um ambiente de negócios e uma política de incentivos abertos e favoráveis ao investimento completam uma proposta de valor robusta, capaz de competir com economias de maior dimensão, numa localização que permite a instalação de operações com um elevado índice de qualidade de vida para atrair e reter talento.



MADALENA OLIVEIRA SILVA
Presidente, AICEP

Investimento

Destaques

Volume investimento 2,75 MM€ +14%	Volume investimento ↑↑
Yields prime 4,50-6,50% -25 p.b.	Yields prime ↓↓
2025	2026

Forte desempenho do mercado português

Em termos globais, o mercado português revelou-se, em 2025, um dos mais resilientes e com melhor performance no quadro internacional.

Nova fase de maturação

2026 poderá reunir condições para a consolidação de novas classes de ativos e para um alargamento efetivo da base de investimento institucional.

Volume de investimento

O volume global de investimento poderá alcançar um novo patamar, regressando à casa dos 3 mil milhões de euros em 2026.

Investimento Comercial

A T I V I D A D E E M P O R T U G A L

Portugal atraiu mais de 2.750 milhões de euros de investimento em imobiliário comercial em 89 transações registadas em 2025, um aumento de 14% face a 2024. Isto determina que foi o quinto melhor ano de sempre. O capital estrangeiro manteve-se em alta, protagonizando pelo menos 60% do total investido. Entre os principais *players* do ano, estiveram a Sonae Sierra, o Canada Pension Investment, a Savills Investment Management, a Ibervalles & ARD-ID e a Arrow Global.

Mantendo a tendência de 2024, o retalho liderou o volume de investimento com 880 milhões de euros, equivalendo a 32% do total. Destacou-se a venda de 50% do Norteshopping à Sonae Sierra por um valor que terá rondado os 340 milhões de euros, protagonizando a maior transação do ano.

Seguiu-se o sector de escritórios, com 20 transações, que acrescentaram quase 630 milhões de euros ao volume de investimento, representando 24% do total. A compra do EXEO Office Campus – Lumnia pelo Grupo Arié por um valor de 120 milhões de euros foi a principal operação do setor.

O sector de hotelaria representou 18% do volume total. A venda do Hotel Miragem Cascais, comprado pela Ibervalles e ARD-ID por 125 milhões de euros, foi a operação de maior relevo do setor.

O setor dos alternativos também revelou grande dinamismo, alcançando 17% do total investido. A compra do portfólio de residências de estudantes Livensa Living comprado pelo Canada Pension Investment por cerca de 300 milhões de euros foi a segunda maior operação do ano.

Por último, o setor industrial e logístico (I&L) contou com 9% do volume total de investimento, perdendo protagonismo para os restantes setores principalmente pela falta de produto transacionável no mercado.



■ Retalho ■ Escritórios ■ Hotelaria ■ Alternativos ■ Industrial & Logística

Investimento Comercial

A T I V I D A D E E M P O R T U G A L

Principais negócios de investimento comercial em Portugal 2025

SETOR	ATIVO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	COMPRADOR	VENDEDOR	PREÇO (M€)	YIELD (%)
Retalho	NorteShopping	Matosinhos	89.150	Sonae Sierra	TIAA Group (Nuveen)	340 M€	n.a.
Alternativos	Portfólio Livensa Living	Várias	2.000 camas	Canada Pension Investment	Brookfield Asset Management	300 M€	n.a.
Hotelaria	Hotel Miragem Cascais	Cascais	190 quartos	Ibervalles & ARD-ID	Investidor Privado	125 M€	n.a.
Escritórios	EXEO Office Campus – Lumnia	Lisboa	27.600	Grupo Arié	Avenue	120 M€	n.a.
Escritórios	Colombo – Torre Oriente	Lisboa	27.600	Bankinter Investment & Sonae Sierra	Union Investment	90 M€	n.a.
Escritórios	Fidelidade Calhariz (50%)	Lisboa	n.a.	Savills Investment Management	Cerberus	80-83 M€	n.a.
Retalho	Nosso Shopping	Vila Real	22.720	L Catterton	DWS	79 M€	8,0-9,0%
Hotelaria	Resort Anantara Vilamoura	Loulé	280 quartos	Arrow Global	Minor International Company Limited (MINT)	75 M€	n.a.
Escritórios	Ramalho Ortigão 51	Lisboa	10.500	BPI Gestão de Ativos	Incus Capital	60-65 M€	n.a.
Retalho	Forum Madeira	Madeira	21.470	Castellana Properties	DWS	62,5 M€	8,5-9,0%

Fonte: Worx

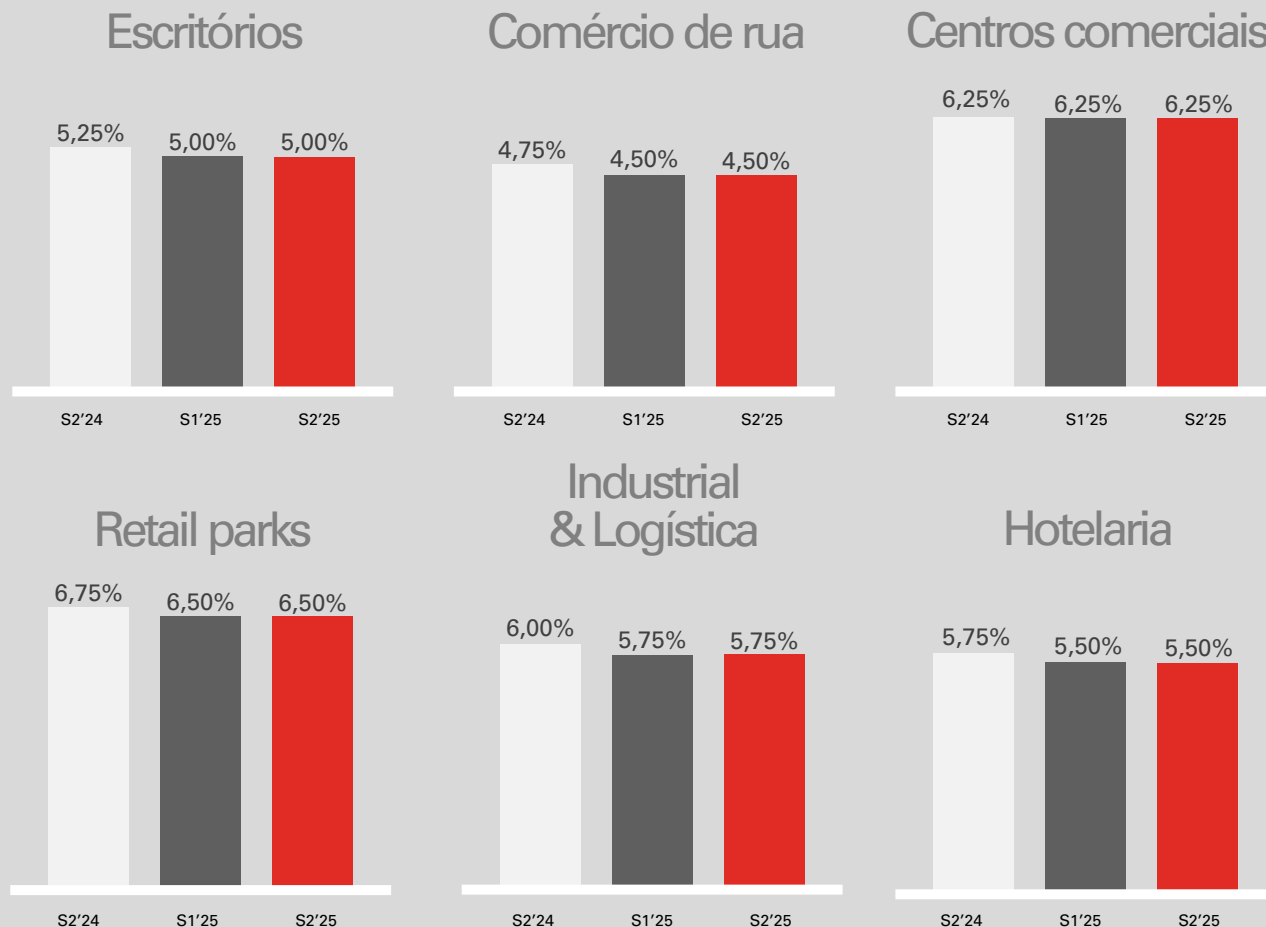
INVESTIMENTO COMERCIAL

YIELDS PRIME EM PORTUGAL

As *yields prime* do imobiliário comercial sofreram uma compressão generalizada no início de 2025. Para tanto contribuíram a solidez dos fundamentos de mercado, acompanhados pela redução dos custos de capital e o aligeiramento das condições de acesso ao crédito, permitindo a aceleração da atividade de investimento.

No seguimento do aumento dos fluxos de capital, as *yields prime* registaram uma redução geral de 25 pontos base (p.b.) no início do ano de 2025, exceto no caso dos centros comerciais *prime*.

Os escritórios registam uma *yield prime* de 5,00%, os centros comerciais de 6,25%, o comércio de rua de 4,50%, os retail parks de 6,50% e o industrial e logística de 5,75%.



Fonte: Worx

Perspetivas

Em termos globais, o mercado português revelou-se, em 2025, **um dos mais resilientes e com melhor performance no quadro internacional**. Este desempenho confirma o regresso consistente do capital ao mercado nacional, num contexto internacional ainda marcado por fortes incertezas.

Em 2026, Portugal mantém-se atrativo para investidores nacionais e internacionais, beneficiando de taxas de juro estabilizadas, estabilidade política e posicionamento como mercado de refúgio no contexto europeu, sobretudo face a outros mercados mais voláteis.

O investimento em imobiliário comercial poderá regressar à casa dos **3 mil milhões de euros em 2026**, se as condições favoráveis se confirmarem.

Na opinião da WORX, os dados sugerem que o mercado imobiliário português entra numa nova fase de maturação, em que a evolução futura dependerá menos do ciclo e mais da capacidade de estruturar produto e escala, criando condições para a consolidação de novas classes de ativos e para um **alargamento efetivo da base de investimento institucional** que elevará o volume global de investimento para um novo patamar.

Principais tendências

Forte desempenho do mercado português

Em termos globais, o mercado português revelou-se, em 2025, um dos mais resilientes e com melhor performance no quadro internacional.

Nova fase de maturação

2026 poderá reunir condições para a consolidação de novas classes de ativos e para um alargamento efetivo da base de investimento institucional.

Volume de investimento

O volume global de investimento poderá alcançar um novo patamar, regressando à casa dos 3 mil milhões de euros em 2026.

Opinião

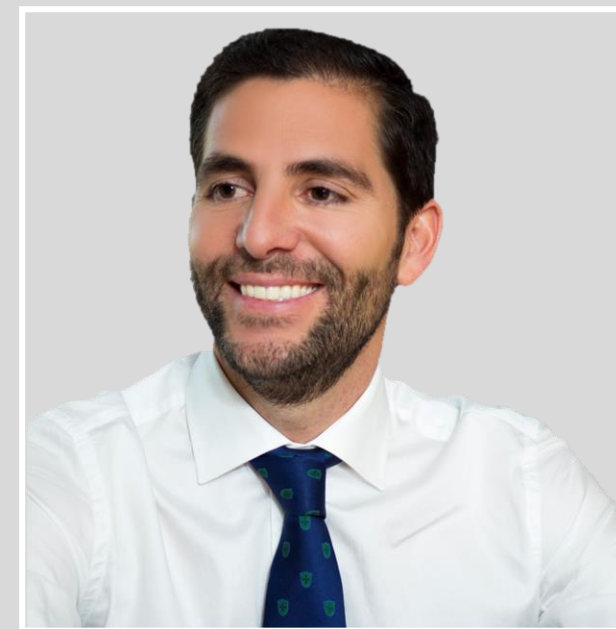
A M&G prevê que o mercado imobiliário comercial português entrará em 2026 com maior maturidade e forte seletividade, apoiado pela resiliência da Península Ibérica e pelo ciclo de flexibilização do BCE. O setor residencial destaca-se como a oportunidade mais forte, impulsionado por incentivos fiscais, incluindo uma taxa de IRS de 10% para rendas inferiores a 2.300€, isenções do AIMI e benefícios fiscais sobre mais-valias para reinvestimento, tudo isto aumentando o potencial de rendimento líquido. Uma redução do IVA para 6% para construções elegíveis melhora ainda mais a viabilidade, enquanto a persistente escassez de oferta em Lisboa e no Porto reforça a visibilidade em estratégias de habitação, como as residências de estudantes. Em comparação com outros mercados estudantis europeus, Lisboa e o Porto têm uma escassez particularmente acentuada de camas para estudantes, pelo que acreditamos que isto representa uma oportunidade, dada a crescente procura.

A M&G também identifica a logística como um setor com desempenho robusto, apoiado pela escassez de oferta crónica, baixa taxa de desocupação e procura estruturalmente crescente do comércio eletrónico e *nearshoring*, mantendo as rendas numa trajetória ascendente. Os escritórios mostram estabilização com uma clara canalização para ativos de qualidade em Lisboa e Porto, e o retalho permanece polarizado, mas em melhoria, liderado pelas ruas comerciais e *retail parks* de primeira linha.

Em geral, o ambiente jurídico transparente de Portugal, a agenda fiscal favorável ao setor imobiliário e o *pipeline* de desenvolvimento limitado reforçam tanto o setor residencial como o logístico como os segmentos estratégicos mais atraentes para 2026.

Veja os números do mercado das residências de estudantes.

FAÇA JÁ O DOWNLOAD
DA **FACTSHEET**



FEDERICO BROS TEJEDOR

Diretor de Investimento e Gestão de Ativos
(Portugal & Espanha), M&G Real Estate

Opinião

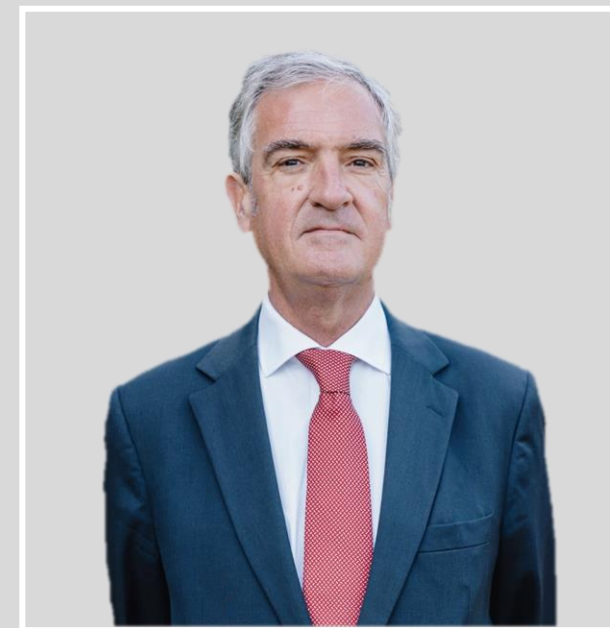
Os veículos institucionais de investimento podem desempenhar um papel muito importante no desenvolvimento urbano das cidades. Em particular quando estes veículos institucionais são Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Fundos de Pensões (FP).

Os FII e os FP são veículos altamente regulados e supervisionados pela CMVM e ASF, dando por isso garantias sólidas quanto ao modo como desenvolvem as suas atividades e permitindo de uma forma bastante segura a pequenos aforradores obterem através dos mesmos, uma exposição a mercados imobiliários.

Tratam-se, também, de veículos com estratégias de longo prazo e, nessa medida, serão elementos de estabilidade neste mercado.

Atualmente em Portugal os FII e os FP já têm uma exposição significativa no mercado imobiliário (cerca de 26.000 milhões de euros os FII e 1.400 milhões os FP). Contudo é praticamente inexistente o investimento em imóveis destinados a habitação, em particular imóveis destinados a arrendamento habitacional com rendas acessíveis ou moderadas.

Pelas razões acima indicadas seria muito importante alterar o estado em que nos encontramos, promovendo as medidas – que terão que ser várias (p.e. ao Regime do Arrendamento, às regras impostas à construção e ao enquadramento fiscal) – que permitam que os FII e FP passem a também a ver este mercado como tendo interesse, porque passa a possibilitar distribuir retornos atrativos aos seus investidores.



JOÃO PRATAS
Presidente, APFIPP

Escritórios

Destaques

Take-up 204.200 m² -8%	Take-up 
Renda prime 30,0 €/m²/mês +7%	Renda prime 
2025	2026

Procura com ciclos de decisão mais prolongados

A procura apresenta ciclos de decisão mais prolongados no tempo, face ao atual contexto macroeconómico.

Níveis de renda historicamente elevados

As rendas prime na Grande Lisboa mantêm uma trajetória de valorização, atingindo níveis de rendas historicamente elevados a cada trimestre.

CrITÉRIOS de exigência dos ocupantes

A exigência dos ocupantes com critérios como qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços mantém-se em trajetória crescente.

ESCRITÓRIOS

Absorção na Grande Lisboa

Apesar da procura por escritórios na Grande Lisboa ter arrancado de forma gradual no início de 2025, esta acelerou no último trimestre, alcançando assim um volume global de absorção de 204.200 m². Ainda que esta represente uma quebra de 8% face a 2024, o volume qualifica-se como o quinto maior desde que há registo. Foram contabilizadas 169 operações no total, com uma dimensão média de 1.210 m².

As zonas do CBD (zona 2) e do Parque das Nações (zona 5) concentraram os maiores volumes de absorção, com 46% e 18%, respetivamente. Já o Corredor Oeste (zona 6) posicionou-se em terceiro lugar, com 13% da absorção.



■ Zona 1 ■ Zona 2 ■ Zona 3 ■ Zona 4 ■ Zona 5 ■ Zona 6 ■ Zona 7

Fonte: LPI | WORX

ESCRITÓRIOS

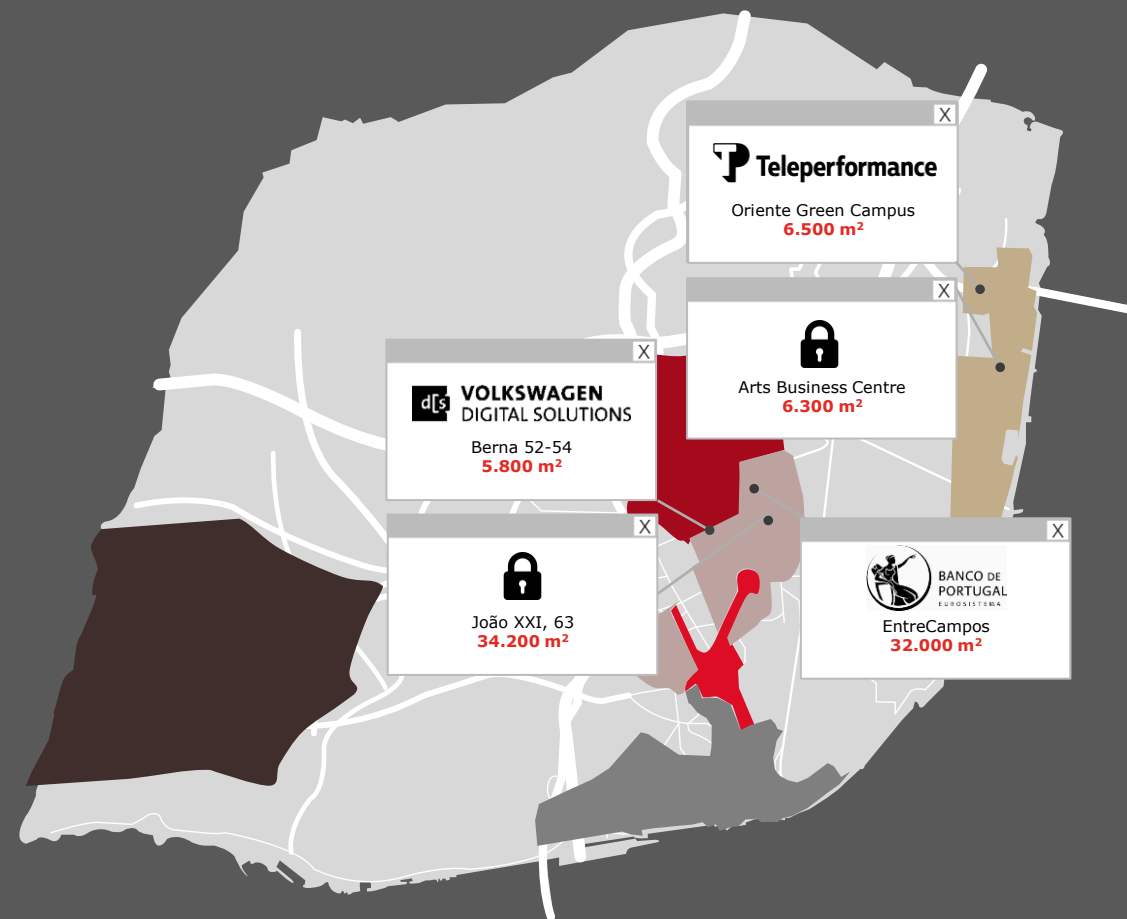
Absorção na Grande Lisboa

Foram realizadas 7 operações de grande dimensão, com áreas ocupadas acima de 5.000 m².

A maior operação do ano foi protagonizada pela ocupação de diversas entidades estatais no edifício João XXI 63 (zona 2), antiga Sede da Caixa Geral de Depósitos, que está a ser gradualmente libertada, com uma área estimada em 34.200 m². Seguiu-se a compra antecipada de dois edifícios no novo projeto Entrecampos (zona 2) pelo Banco de Portugal, com um total de 32.000 m². E, em terceiro lugar, a ocupação de um *contact center* no Oriente Green Campus (zona 5) com 6.500 m².

Além do setor público, com a alocação representativa do Banco de Portugal, o setor dos serviços e as tecnológicas lideraram a procura em matéria de área colocada, representando 33%, 23% e 17%, respetivamente.

Principais negócios de ocupação 2025



Fonte: LPI | WORX

ESCRITÓRIOS

Oferta na Grande Lisboa

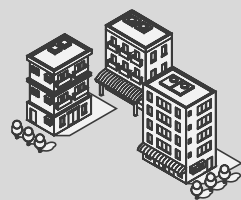
Na primeira metade do ano, foram concluídos 3 novos edifícios, adicionando 47.500 m² à oferta total de escritórios na Grande Lisboa — nomeadamente com a conclusão da nova sede da Câmara Municipal de Oeiras, do edifício República 5 e do Cais 5. No segundo semestre, contou-se com a conclusão de mais 12.200 m² — nomeadamente o Berna 52, Berna 54 e Camilo Castelo Branco 46.

A taxa de desocupação reduziu 0,2 p.p. em 2025, situando-se nos 7,7%. Os maiores aumentos nas taxas de desocupação ocorreram no Centro Histórico (zona 4) e nas Zonas Emergentes (zona 3), com acréscimos de 0,5 p.p. e 0,3 p.p., respetivamente.

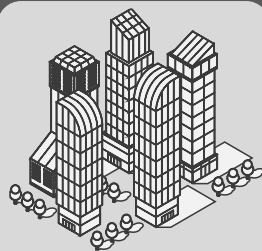
O Corredor Oeste (zona 6) manteve a maior taxa de desocupação do mercado, com 15,7%, ao passo que o CBD (zona 2) apresentou a taxa mais baixa, fixando-se nos 3,4%.



2022 132.400 m²
Conclusões



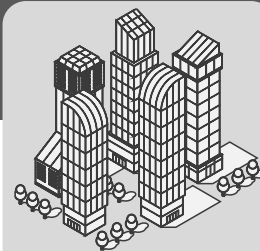
2023 42.320 m²
Conclusões



2024 88.190 m²
Conclusões



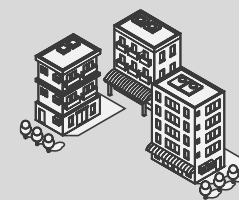
2025 59.700 m²
Conclusões



2026 111.200 m²
(p) Oferta futura



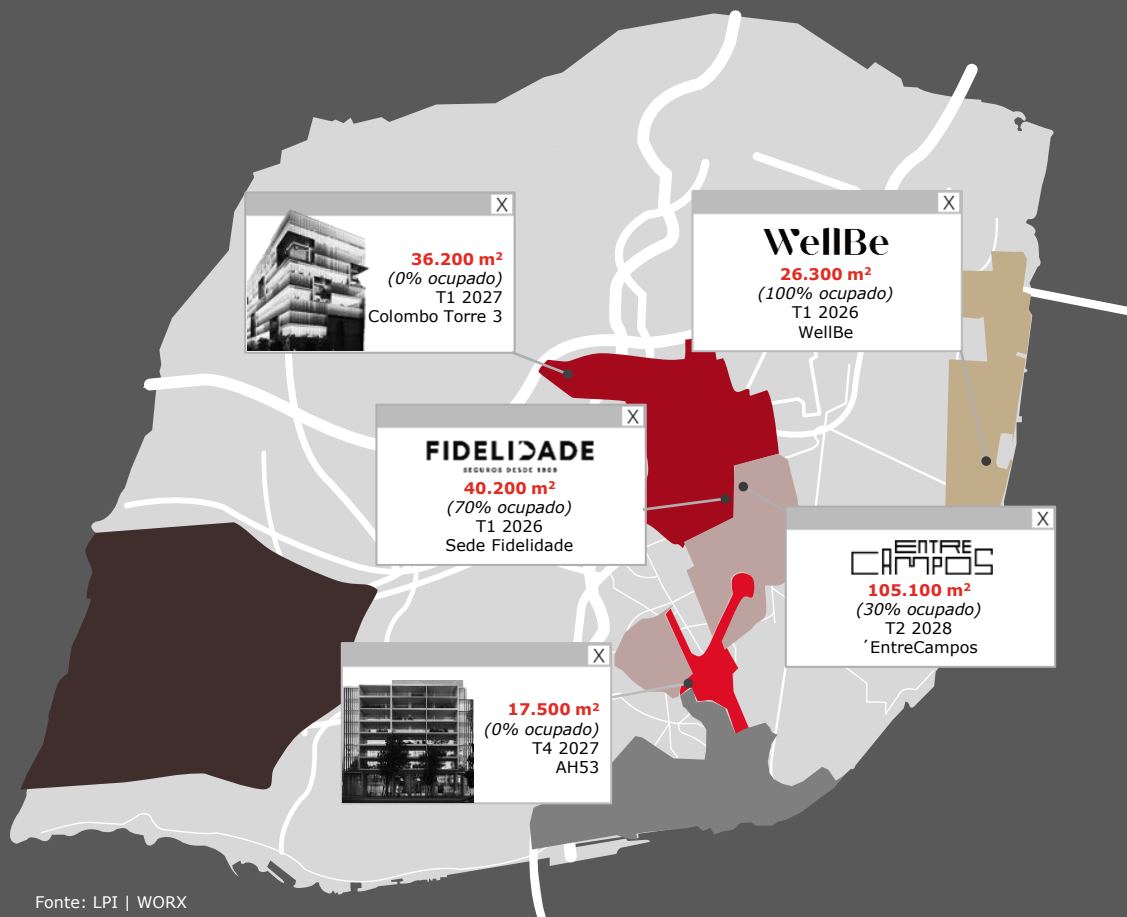
2027 118.200 m²
(p) Oferta futura



2028 133.600 m²
(p) Oferta futura

Fonte: LPI | WORX

Principais projetos previstos 2026-2028



Fonte: LPI | WORX

ESCRITÓRIOS

Oferta futura na Grande Lisboa

Atualmente, encontram-se em construção 21 projetos com conclusão prevista para os próximos três anos, dos quais cerca de 32% já estão pré-arrendados, o que deverá acrescentar cerca de 300.700 m² ao *stock* de escritórios.

A este volume soma-se um conjunto adicional de projetos planeados cuja construção ainda não foi iniciada, totalizando mais 62.200 m², sem pré-colocações efetuadas à data.

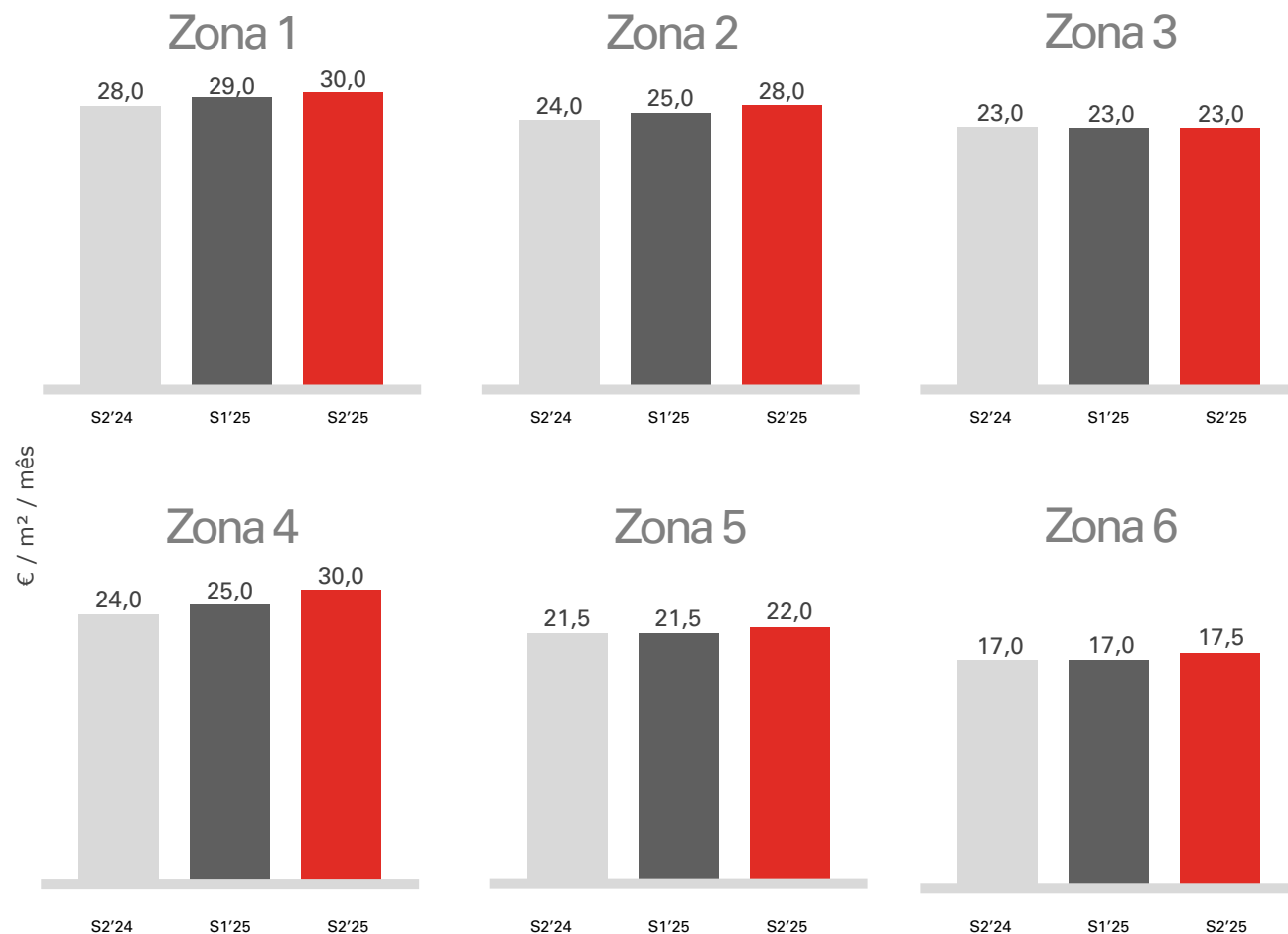
No total, a oferta futura encontra-se estimada em 362.900 m², com destaque para o CBD (zona 2) e as Zonas Emergentes (zona 3), que deverão concentrar os maiores aumentos na oferta total de escritórios, cada uma representando cerca de 30% da oferta total prevista até 2028.

ESCRITÓRIOS

Rendas *prime* na Grande Lisboa

As rendas *prime* registaram aumentos em todas as zonas exceto nas Zonas Emergentes (zona 3), com uma valorização anual entre 7% e 25%. Atualmente, a renda *prime* atinge os 30,0 €/m²/mês.

A tendência de valorização deverá manter-se, por efeito da entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade e em localizações privilegiadas, impulsionando a consolidação de patamares mais elevados de renda *prime*.



Fonte: Worx

Teletrabalho

Passados 5 anos da adoção do teletrabalho, inicialmente imposto por razões sanitárias, este evoluiu para uma escolha estratégica das empresas. Atualmente, o teletrabalho abrange cerca de 22% da população empregada, encontrando-se relativamente estável desde meados de 2022. No entanto, a expectativa de 25% dos inquiridos é de que haja um aumento da frequência das idas ao escritório.

O binómio entre benefícios e desafios elevou a exigência de reconfigurar os escritórios, dando um papel central às pessoas na vivência dos espaços. Sinal disso foi que 51% dos inquiridos referiram que as suas empresas sentiram necessidade de transformar os seus escritórios, sendo que a maioria (46%) assumiu um rácio de flexibilidade média (mais de 0,5 postos de trabalho por colaborador).

Os principais motivos que levam os colaboradores aos escritórios, além da comparência obrigatória, são as reuniões e trabalho em equipa (77%) e a interação social e informal com os colegas (59%), justificando assim a primazia que é dada aos espaços sociais e aos de reunião formal e informal no redesenhar dos espaços de escritórios. 50% das organizações que redimensionaram os seus espaços foi para aumentar as áreas sociais.

O estudo conclui que mais do que escolher entre o trabalho remoto ou presencial, o futuro passa por repensar os espaços de trabalho como ferramentas estratégicas de cultura, pertença e desempenho.

Principais conclusões do estudo

51%

Transformação dos escritórios

das organizações inquiridas já transformaram ou estão a transformar os seus escritórios

50%

Proporção de áreas sociais

das empresas que redimensionaram os seus escritórios, aumentaram as áreas sociais

46%

Rácio de flexibilidade adotada

das organizações inquiridas com política *Flexoffice*, assumiram mais de 0,5 postos de trabalho por colaborador

25%

Expectativas de futuro

dos trabalhadores estão a ser ou serão encorajados a regressar ao escritório com mais frequência

Conheça que tipos de espaços são priorizados no redesenhar dos escritórios nesta nova era.

FAÇA JÁ O DOWNLOAD DO ESTUDO



Perspetivas

O mercado de escritórios em Portugal continua a ajustar-se a um novo paradigma, impulsionado pela consolidação dos modelos híbridos de trabalho e por uma crescente exigência dos ocupantes em termos de **qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços.**

A procura ativa mantém-se sólida, embora o atual contexto macroeconómico esteja a **prolongar os ciclos de decisão** e a tornar os critérios de seleção dos ativos mais rigorosos. Os níveis de absorção deverão alinhar-se com a média de longo prazo dos últimos 10 anos. Do lado da oferta, a nova geração de projetos prevista para os próximos anos permanece significativa, ainda que parte relevante ainda careça de pré-arrendamentos.

Por enquanto, a escassez de escritórios de elevada qualidade, especialmente em localizações *prime*, continua a representar um desafio, sustentando **níveis de renda historicamente elevados.** As rendas *prime* na Grande Lisboa mantêm uma trajetória de valorização, particularmente em ativos com certificações de sustentabilidade e características *premium*.

Principais tendências

Procura com ciclos de decisão mais prolongados

A procura apresenta ciclos de decisão mais prolongados no tempo, face ao atual contexto macroeconómico.

CrITÉRIOS de exigência dos ocupantes

A exigência dos ocupantes com critérios como qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços mantém-se em trajetória crescente.

Níveis de renda historicamente elevados

As rendas *prime* na Grande Lisboa mantêm uma trajetória de valorização, atingindo níveis de rendas historicamente elevados a cada trimestre.

Retalho

04

Destaques

Vendas 115,3 +5%	Vendas »
Renda prime 145,0 €/m²/mês +7%	Renda prime »
2025	2026

Vendas no comércio a retalho

Portugal regista o maior aumento de vendas a retalho da Europa, dinamizando o setor de retalho.

Fundamentos de mercado estáveis

O consumo privado e o turismo são dois dos motores da economia, que contribuem largamente para o dinamismo da atividade e assim se perspetiva que se mantenham.

Conceitos atrativos

Experiência, conveniência e omnicanalidade são tendências que pautam a atração de consumidores e investidores.

RETALHO

Atividade em Portugal

As vendas no comércio a retalho patentearam uma aceleração, com um índice médio de 115,3 em 2025, refletindo um crescimento homólogo de 5%, principalmente proveniente de produtos não alimentares. Dentro dessa categoria, foram os produtos farmacêuticos, médicos e cosméticos que mais cresceram em vendas, 8% face ao período anterior. As vendas do comércio *online* desaceleraram ligeiramente, com um crescimento de 4%.

Os centros comerciais, o segmento com maior prevalência no retalho em Portugal, registaram um aumento anual das vendas de 10% em 2025, assim como do número de transações, de 11% face ao ano anterior. A moda permaneceu o setor mais representativo, com 34% da faturação, seguida pelos supermercados, com 26%, que foi o que mais cresceu.

Os Retail Parks, o segmento com maior crescimento de oferta e de desenvolvimento nos últimos anos, inauguraram 2 projetos com um total de 30.500 m² no início de 2025 e há ainda projetos previstos relevantes tais como:

- o Retail Park Póvoa de Varzim com 21.000 m² promovido pela Retail Mind e FVC Group, com abertura até final de 2026;
- o Azores Retail Park com 15.000 m² pela Sapore e Retail Mind, para o início de 2026;
- e o City Center Covilhã com 17.900 m² pela mão da Forumlar previsto para o segundo trimestre de 2026.



VENDAS NO COMÉRCIO
A RETALHO 2025

+5%
Var. homóloga



VENDAS NO COMÉRCIO
ONLINE 2025

+4%
Var. homóloga

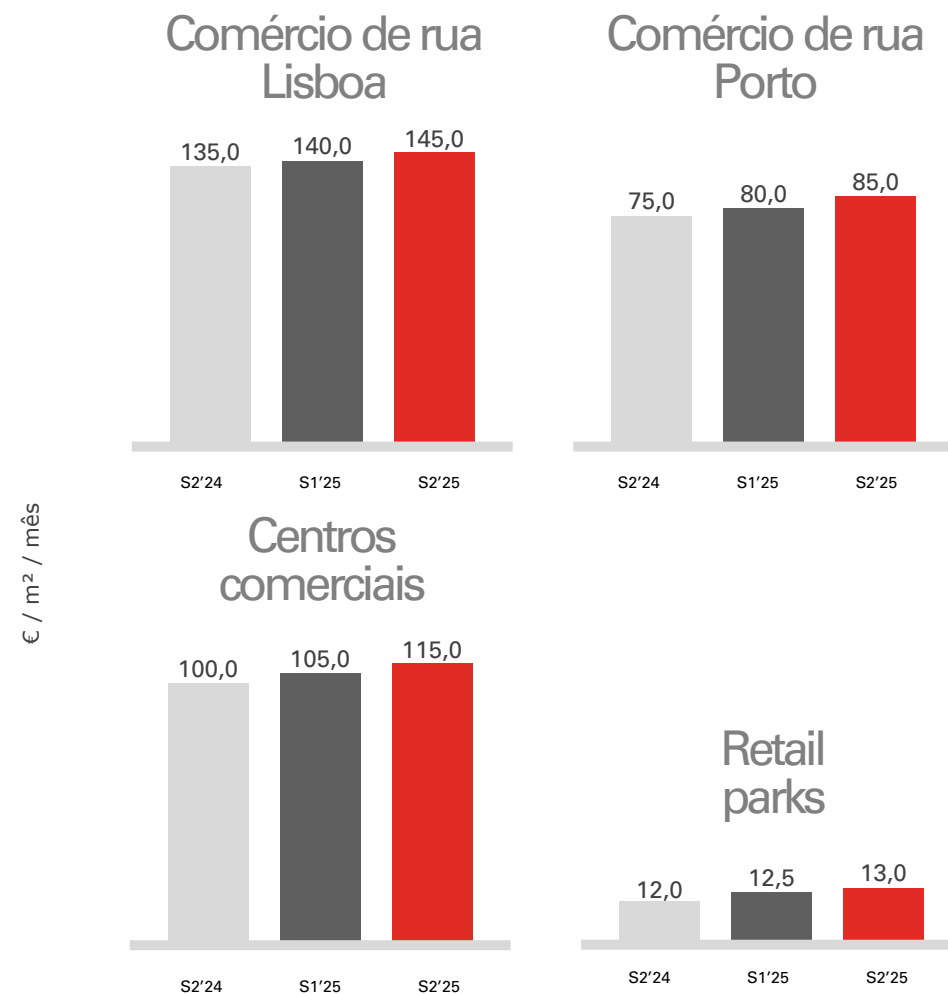
Fonte: INE | APCC

RETAILHO

Rendas *prime* em Portugal

As rendas *prime* de retalho verificaram aumentos generalizados nos diversos segmentos ao longo do ano de 2025:

- a renda *prime* do comércio de rua em Lisboa atingiu os 145,0 €/m²/mês, ultrapassando assim os valores pré-pandemia novamente;
- a renda *prime* do comércio de rua no Porto ultrapassou os valores pré-COVID, fixando-se atualmente nos 85,0 €/m²/mês;
- os centros comerciais registam uma renda *prime* de 115,0 €/m²/mês, também acima dos valores pré-pandemia;
- os retail parks chegaram aos 13,0 €/m²/mês, mantendo a tendência de crescimento dos últimos anos.



Fonte: Worx

Perspetivas

Portugal regista **o maior aumento de vendas a retalho da Europa**, apoiado pela recuperação do consumo doméstico, níveis de poupança ainda elevados e o contributo contínuo do turismo, fatores que alimentam a atração de novas insígnias e formatos emergentes no mercado físico. Perspetivas que se mantêm para o ano vindouro e deverão continuar a contribuir para o dinamismo do setor.

Essas tendências apontam para um mercado de retalho cada vez mais resiliente e diversificado, onde o capital continua a regressar a ativos tradicionais, como centros comerciais e comércio de rua, mas também a formatos alternativos que combinam **experiência, conveniência e omnicanalidade**, reforçando a importância de espaços que se adaptem às novas preferências de consumidores e investidores.

Em termos de rendas, observa-se uma tendência de **valorização ligeira em localizações prime**, suportada pela escassez de espaços de qualidade e pela resiliência da procura.

Principais tendências

Vendas no comércio a retalho

Portugal regista o maior aumento de vendas a retalho da Europa, dinamizando o setor de retalho.

Fundamentos de mercado estáveis

O consumo privado e o turismo são dois dos motores da economia, que contribuem largamente para o dinamismo da atividade e assim se perspetiva que se mantenham.

Conceitos atrativos

Experiência, conveniência e omnicanalidade são tendências que pautam a atração de consumidores e investidores.

Industrial & Logística

Destaques

Take-up 485.000 m² -39%	Take-up »»
Renda prime 5,65 €/m²/mês +8%	Renda prime ««
2025	2026

Desaceleração na procura

A procura desacelerou em 2025, perpetuando-se o realinhamento com os níveis de longo prazo dos últimos 10 anos.

Rendas com tendência ascendente

As rendas apresentam uma tendência ascendente nos eixos com maior pressão de procura.

Projetos *built-to-suit*

Dentro da seletividade histórica na atividade de promoção, os projetos *built-to-suit* mantêm-se os mais atrativos neste setor.

INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Atividade em Portugal

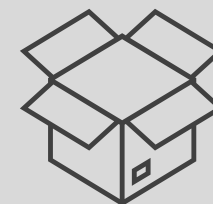
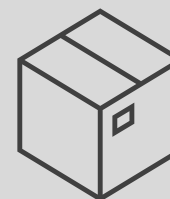
O setor I&L enfrenta atualmente um contexto substancialmente incerto e desafiante, refletindo o aumento das barreiras aduaneiras, a reconfiguração do comércio mundial e as pressões associadas à apreciação do euro.

As exportações registaram uma atividade consideravelmente fraca face a outros anos, com um crescimento de apenas 1,1% em 2025. Apesar de, na primeira metade de 2025, o comércio mundial ter registado um forte dinamismo com a antecipação de transações face à subida anunciada de direitos aduaneiros, as exportações portuguesas não acompanharam o dinamismo da procura externa.

A par disso, o índice de produção da indústria transformadora situou-se em 97,8 em 2025, um ligeiro decréscimo face ao período homólogo, de 1%. Já as importações mantiveram o dinamismo de anos anteriores, com um crescimento de 5,3% estimado para 2025.

O investimento em requalificação das infraestruturas, automação e digitalização dos ativos parece estar a acelerar cada vez mais no novo quadro de requisitos dos operadores. O desenvolvimento de novos projetos mantém-se igualmente ativo, atendendo à escassez de oferta do mercado nacional, destacando-se:

- Worten Orders Park com 115.000 m², promovido pela Merlin Properties para 2028;
- Panattoni Park Lisbon-City com 85.000 m² construída em duas fases;
- Parque Logístico em Santarém com 85.000 m² pela mão da Spinnia;
- Malveira Prime Logistics com 70.000 m² pela M7 Real Estate e Blackstone, para o último trimestre de 2026.

EXPORTAÇÕES
2025**+1%**
Var. homólogaIMPORTAÇÕES
2025**+5%**
Var. homólogaPRODUÇÃO INDUSTRIAL
2025**-1%**
Var. homóloga

Fonte: INE

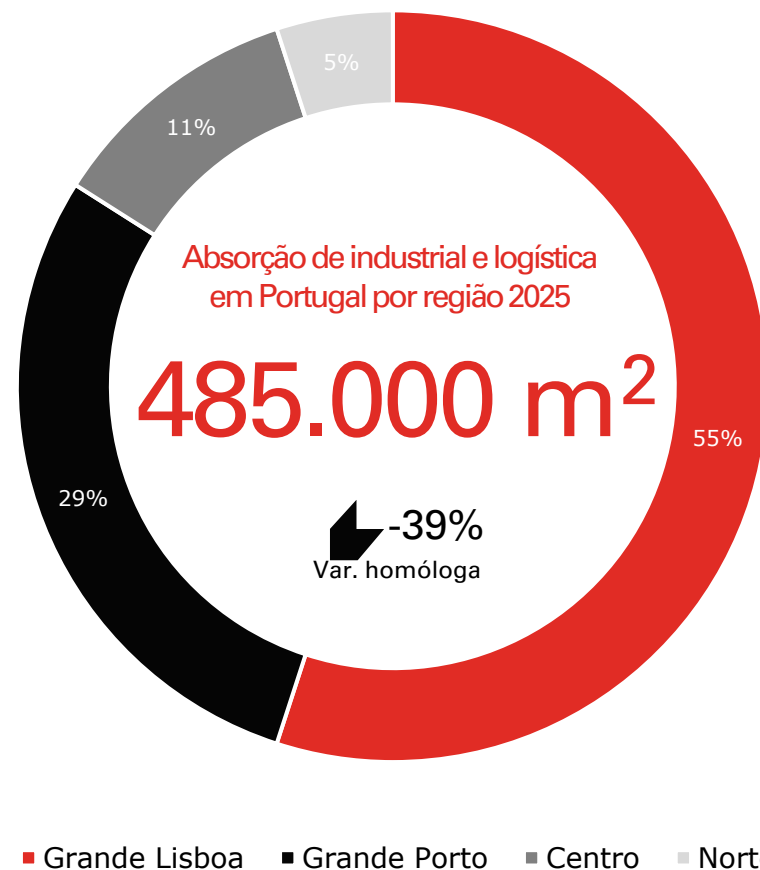
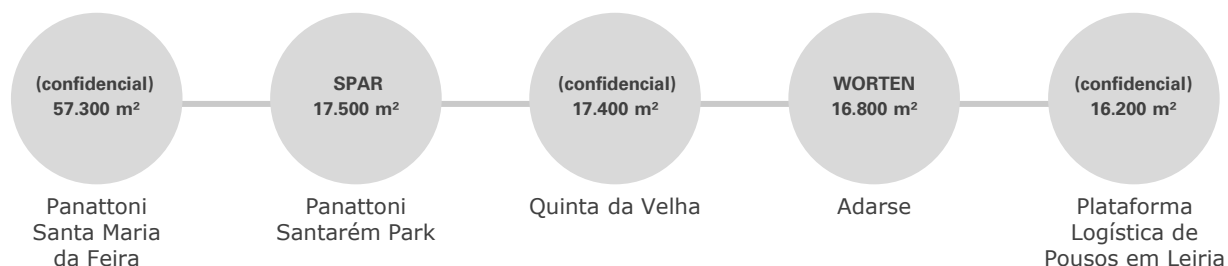
INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Absorção em Portugal

O setor I&L registou mais de 485.000 m² absorvidos no mercado ocupacional em 2025, 39% abaixo de 2024. Uma quebra justificada pela elevada absorção alcançada no ano de 2024.

A região de Lisboa continua a atrair a maior fatia da absorção, representando 55%, com um total de 268.800 m² ocupados. Por outro lado, a região do Porto captou 29% da área absorvida, com a colocação de 141.300 m².

Principais negócios de ocupação 2025

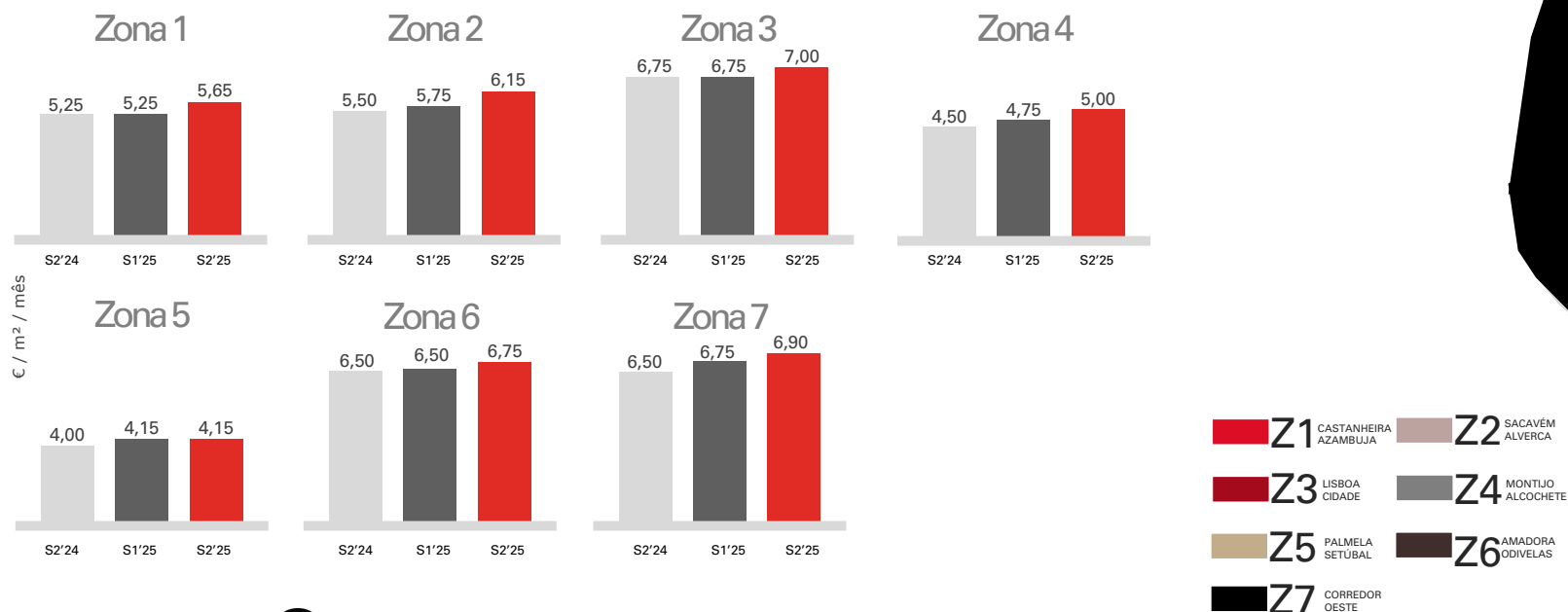


INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

Rendas *prime* em Lisboa

A entrada de novos produtos no mercado continua a favorecer o crescimento das rendas *prime* no setor, a destacar:

- a renda *prime* no eixo *prime* Castanheira-Azambuja (zona 1) na Grande Lisboa encontra-se em 5,65 €/m²/mês;
- a zona de Sacavém-Alverca (zona 2) sofreu um aumento para 6,15 €/m²/mês;
- a cidade de Lisboa (zona 3) regista uma renda *prime* que atinge os 7,00 €/m²/mês, fruto da proximidade aos clientes finais;
- no mercado do Porto, a renda fixa-se em 5,90 €/m²/mês.



Fonte: Worx

Perspetivas

O mercado industrial e logístico em Portugal, no enquadramento da atual conjuntura de incerteza económica e política, experienciou uma **desaceleração na procura**, particularmente após um ano forte como o de 2024. Ainda assim, esta não deverá representar mais do que a retoma para níveis de longo prazo dos últimos 10 anos, não sendo esperado um novo decréscimo expressivo para 2026.

A procura deverá ser impulsionada principalmente por processos de **nearshoring, reshoring e investimentos em defesa**, numa altura em que a União Europeia se está a virar mais para dentro num clima de elevada instabilidade comercial e de segurança.

O setor continua a revelar de uma escassez crónica de oferta de alta qualidade. Do lado da promoção, observa-se uma atividade seletiva, com os promotores a fechar contratos de pré-arrendamento ou pré-venda antes de avançarem a construção. O setor mantém atratividade, sobretudo para **projetos *build-to-suit***.

As rendas apresentam uma **tendência ascendente nos eixos com maior pressão de procura**.

Principais tendências

Desaceleração na procura

A procura desacelerou em 2025, perpetivando-se o realinhamento com os níveis de longo prazo dos últimos 10 anos.

Projetos *built-to-suit*

Dentro da seletividade histórica na atividade de promoção, os projetos *built-to-suit* mantêm-se os mais atrativos neste setor.

Rendas com tendência ascendente

As rendas apresentam uma tendência ascendente nos eixos com maior pressão de procura.

Turismo

Destaques

Dormidas 82,1 M +2%	Dormidas 
RevPAR 72,4€ +4%	RevPAR 
2025	2026

Maturidade do setor

O setor parece estar próximo de atingir a sua maturidade, com perspetivas de um crescimento limitado da procura para 2026.

Oferta qualificada e com potencial

A oferta hoteleira em Portugal tem vindo a requalificar-se aproveitando a onda de mercado positiva. Posicionamentos diferenciadores e fora dos pólos urbanos ainda apresentam forte potencial.

Performance operacional forte

Os principais indicadores operacionais mantêm perspetivas para que se mantenha a tendência positiva, principalmente no que toca ao *ADR* e *RevPAR*.

TURISMO

Procura em Portugal

Em 2025, as dormidas em alojamentos turísticos registaram um crescimento de 2%, atingindo 82,1 milhões. A dinâmica do mercado foi impulsionada principalmente pelas dormidas de residentes, que cresceram 5%, enquanto as dormidas de não residentes registaram um crescimento inferior, de 1%. As dormidas estrangeiras representaram 69% da procura total, e o Reino Unido e a Alemanha mantiveram a sua posição dominante, em linha com os níveis anteriores, contribuindo com 18% e 11% das dormidas estrangeiras, respetivamente. Os norte-americanos tiveram um peso de 10% nas dormidas de não residentes.

As regiões de Lisboa e do Algarve continuam a dominar a atração de turistas, representando 26% e 25% da procura total. O crescimento da procura foi observado em todas as regiões. O Alentejo destacou-se, apresentando um aumento de 6% no ano passado.

Os proveitos totais e de aposento aumentaram 7% em relação ao ano anterior, totalizando 7,2 mil milhões de euros e 5,5 mil milhões de euros, respetivamente.

A taxa de ocupação dos quartos manteve-se praticamente em linha com o ano anterior, com uma média de 57,9% em 2025. A rendimento médio por quarto (*RevPAR*) atingiu 72,4 € e a preço médio por quarto (*ADR*) situou-se em 124,9 € no período em análise, correspondendo a aumentos de 4% em ambos os indicadores.

A região de Lisboa mantém a sua posição com os valores mais elevados de *RevPAR* e *ADR*, com médias de 105,8 € e 149,1 €, respetivamente. A Madeira registou um crescimento impressionante em termos de *RevPAR*, de 17% em comparação com o ano anterior.



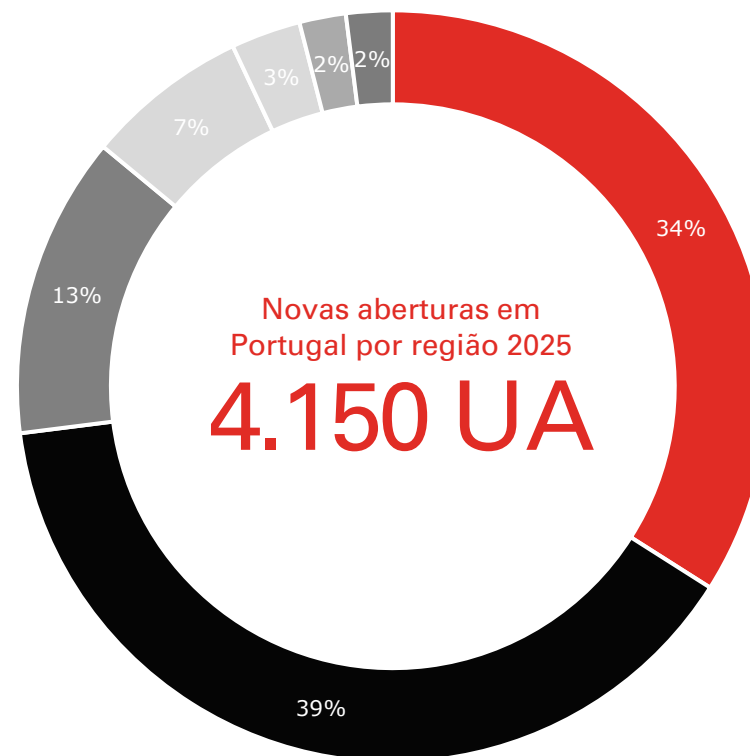
Fonte: INE

TURISMO

Oferta em Portugal

Em 2025, houve aproximadamente 88 novas aberturas de hotéis, que acresceram um total de 4.150 quartos à oferta hoteleira do país. Entre essas inaugurações, os hotéis de quatro estrelas representaram 46% do aumento de quartos, totalizando 1.920 novos quartos. Seguiram-se os hotéis de três estrelas, representando 25% da nova oferta, com 1.050 quartos, e os hotéis de cinco estrelas, com 1.015 quartos, representando 24%. As Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto atraíram a maior parte destes novos empreendimentos hoteleiros, representando 39% e 28% das novas unidades, respetivamente.

ATIVO	CATEGORIA	LOCALIZAÇÃO	OPERADOR	UNIDADES DE ALOJAMENTO
Moxy Alfragide Lisboa	3*	Amadora	Ace Hospitality Management	213
ME Lisbon	5*	Lisboa	Meliá Hotels International	213
The Editory by The Sea Lagos	5*	Lagos	The Editory Collection Hotels	206
Acta Moa	4*	Lisboa	Acta Hotels	197
B&B Hotel Porto Centro Massarelos	3*	Porto	B&B Hotels	176
The Log Porto Hotel	4*	Porto	Piamonte Hotels	162
Tivoli Kopke Porto Gaia	5*	Vila Nova de Gaia	Minor Hotels	150
B&B Hotel Setúbal Bonfm	3*	Setúbal	B&B Hotels	120
The Editory Ocean Way Funchal	4*	Funchal	The Editory Collection Hotels	98
Aliados Plaza Hotel	4*	Porto	Aliados Plaza Hotel	97



■ Norte ■ AM Lisboa ■ Algarve ■ Alentejo ■ Açores ■ Centro ■ Madeira

Fonte: RNET | WORX

Perspetivas

O setor hoteleiro em Portugal continua a demonstrar um desempenho robusto, beneficiando de níveis de procura turística muito elevados e de uma **oferta cada vez mais qualificada**.

As perspetivas são de uma manutenção da procura turística, mas o setor parece estar próximo de atingir **a sua maturidade**. Uma maior moderação das despesas em viagens, atendendo ao quadro económico internacional antecipado para 2026, deverá restringir crescimentos expressivos da procura. A conjugação de fatores, crescimento mais limitado da procura e nível de oferta elevado nos principais pólos urbanos, deverão levar à maturidade destes mercados.

Os principais indicadores operacionais mantêm perspetivas para que se **mantenha a tendência positiva**, principalmente no que toca ao *ADR* e *RevPAR*.

A oferta projetada para os próximos anos inclui marcas internacionais de luxo e *lifestyle*, consolidando Portugal como destino atrativo para novos **operadores com posicionamentos diferenciadores**, que assegurarão taxas de ocupação elevadas.

Principais tendências

Maturidade do setor

O setor parece estar próximo de atingir a sua maturidade, com perspetivas de um crescimento limitado da procura para 2026.

Performance operacional forte

Os principais indicadores operacionais mantêm perspetivas para que se mantenha a tendência positiva, principalmente no que toca ao *ADR* e *RevPAR*.

Rendas com tendência ascendente

A oferta hoteleira em Portugal tem vindo a requalificar-se aproveitando a onda de mercado positiva. Posicionamentos diferenciadores e fora dos pólos urbanos ainda apresentam forte potencial.

Opinião

Os maiores mercados turísticos pertencem todos a países desenvolvidos de elevado rendimento. Dentro destes países, as regiões e cidades que mais turistas atraem são, em geral, as mais ricas. O Turismo é um mercado em que a Europa se mantém como muito competitiva, com um crescimento muito acima da média da economia.

Na última década, o Turismo em Portugal conseguiu crescer mais e melhor do que o da generalidade dos países europeus. Este crescimento resultou de uma estratégia bem definida entre grupos hoteleiros que souberam crescer em qualidade, operadores que diversificaram a oferta, e agentes públicos que apoiaram o investimento, a formação, a promoção e a abertura de novas rotas e assumiram que a inovação e a diferenciação tinham um papel importante neste setor.

A estratégia Turismo 2027, lançada em 2017, baseou-se em três ideias centrais: crescer em valor; crescer em todo o território e reduzir a sazonalidade. O objetivo era melhorar a rentabilidade e valorizar o emprego no Turismo.

Olhou-se para a procura, reforçando a promoção em mercados com maior gasto médio (como os dos EUA), trabalhou-se com as *low-cost* para alargar mais rotas aos meses de inverno e promoveu-se o turismo cultural e de natureza. Melhorou-se também a formação nas escolas de turismo e criou-se um centro para promover a inovação no setor (NEST). (cont.)



MANUEL CALDEIRA CABRAL
Ex-Ministro da Economia

O resultado foi muito positivo. Na última década, as receitas internacionais aumentaram de 10 para 27 mil milhões, um aumento quatro vezes superior ao da década anterior. As exportações do setor subiram de 5,9% para 9,6% do PIB. O crescimento foi mais distribuído pelo território e ao longo de todo o ano, dando mais estabilidade ao setor. Os operadores reagiram aumentando a oferta e a qualidade. O número de hotéis de cinco estrelas duplicou. O valor por quarto e a rentabilidade também, com o rendimento por quarto a crescer 120% nesta década, depois de um período de quase estagnação.

A avaliação positiva da estratégia desta década, não nos deve impedir de reconhecer que, dez anos passados, esta deve ser reavaliada. Surgiram novas questões, como a saturação de algumas áreas turísticas, a escassez de mão de obra, a necessidade de trabalhadores estrangeiros e a generalização do uso na inteligência artificial pelos consumidores.

Completados dez anos da estratégia delineada em 2017, é tempo de preparar uma estratégia para a próxima década do Turismo em Portugal.

MANUEL CALDEIRA CABRAL

Ex-Ministro da Economia

Residencial 07

Destaques

Preço venda Lisboa 5.200 €/m² +10%	Preço venda Lisboa 
Preço venda Porto 3.810 €/m² +13%	Preço venda Porto 
Renda Lisboa 19,0 €/m² -1%	Renda Lisboa 
Renda Porto 15,0 €/m² -2%	Renda Porto 
2025	2026

Mercado de venda resiliente

Uma procura estruturada que continua a superar a oferta dará continuidade à evolução positiva dos preços.

Dinamização do mercado de PRS

Espera-se que as novas medidas de incentivo à habitação, a criação de solo urbano e os incentivos fiscais na construção catapultem o mercado de arrendamento no país.

Industrialização da construção

A construção modular poderá desempenhar um papel de alta relevância na aceleração dos processos de construção e supressão da escassez de oferta de habitação.

RESIDENCIAL

Mercado de venda

Os mercados residenciais das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto continuaram a tendência positiva dos últimos anos, impulsionados também pela descida contínua da taxa de juro nos novos créditos à habitação e pelos benefícios públicos concedidos à população mais jovem na aquisição de casa própria. A taxa de juro fixou-se em média em 2,9% em 2025, 0,6 p.p. abaixo do mesmo período de 2024.

Na Área Metropolitana de Lisboa venderam-se 41.170 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.640 €/m², 16% acima do valor de venda registado em 2024. Lisboa e Sintra continuaram a ser os concelhos mais procurados.

Também os mais elevados preços médios de venda se registaram nas cidades de Lisboa, Cascais e Oeiras, oscilando entre os 4.350 € e os 5.200 €/m². Todos os municípios registaram aumentos no valor de venda.

Na Área Metropolitana do Porto, venderam-se 21.930 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.030 €/m², 19% acima do valor de venda de 2024. Os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia continuaram a ser os concelhos mais atrativos para a compra de casa.

Em matéria de preço de venda, os concelhos do Porto e Matosinhos continuaram a evidenciar os mais altos preços médios de venda, os quais se situaram nos 3.810 €/m² e 3.480 €/m², respetivamente. Todos os municípios registaram uma subida de preços, sendo as maiores nos municípios de Espinho e Valongo.

AM LISBOA

Apart. Totais
Vendidos 2025

41.170

+8% 
Var. homóloga

Preço de venda apart.
Totais 2025

3.640 €/m²

+16% 
Var. homóloga

AM PORTO

Apart. Totais
Vendidos 2025

21.930

+11% 
Var. homóloga

Preço de venda apart.
Totais 2025

3.030 €/m²

+19 
Var. homóloga

Fonte: SIR CI

RESIDENCIAL

Vendas em Lisboa

No concelho de Lisboa, venderam-se 9.310 apartamentos em 2025, a um valor médio de 5.200 €/m², 10% acima do valor de venda de 2024. As freguesias do Lumiar, Arroios e Benfica foram as mais procuradas, sendo de destacar o crescimento da procura no Beato, Parque das Nações e Campolide.

As freguesias de Santo António, Avenidas Novas e Campo de Ourique registam os preços médios de venda mais elevados no total dos apartamentos, variando entre 6.030 € e 6.650 €/m². O aumento mais expressivo nos valores de venda totais ocorreu em Santa Clara, 25% acima dos valores homólogos. Seguiram-se Alvalade e Benfica com aumentos homólogos de 19%.

Nos apartamentos novos, Parque das Nações, São Vicente e Avenidas Novas registaram os valores de venda mais elevados, entre 8.520 e 9.250 €/m², sendo que São Vicente foi a freguesia com maior aumento.

O tempo de absorção e a taxa de desconto reduziram, sendo, em termos globais, de 6 meses e de 6,6%, respetivamente. No segmento dos novos, o tempo de absorção reduziu de 16 meses para 10 meses, enquanto a taxa de desconto estabilizou nos 3,4%.

	2025 VAR. HOMÓLOGA	TOTAL	NOVOS
Apart. Vendidos		9.310 +12% ↗	1.550 -4% ↘
Preço Médio		5.200 €/m ² +10% ↗	6.780 €/m ² -1% ↘
Tempo de Absorção		6 meses -1m ↘	10 meses -6m ↘
Taxa de Desconto e Revisão		6,6% -0,7 p.p. ↘	3,4% 0 p.p. ➡

Fonte: SIR Ci

Nota: O tempo de absorção é mais elevado para os apartamentos novos dado que este se contabiliza a partir do momento da primeira oferta e muitos empreendimentos entram em comercialização antes do início da construção.

RESIDENCIAL

Vendas no Porto

Na cidade do Porto, venderam-se 5.460 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.810 €/m², representando um aumento homólogo de 13% no valor de venda. Paranhos foi a zona mais procurada, enquanto as zonas de Campanhã e Bonfim assinalaram o maior crescimento de casas vendidas.

No que concerne aos preços médios de venda, a zona da Foz do Douro revelou-se a mais cara, registando um valor médio de 4.290 €/m² no global das transações. Ramalde liderou os aumentos mais expressivos nos valores de venda, quer no total quer no segmento dos novos, de 22% e 21%, respetivamente.

O mercado do Porto registou a manutenção do tempo de absorção nos 7 meses e a redução da taxa de desconto e revisão acumulada (isto é, desde a primeira oferta) para 5,1% nos apartamentos totais. Nos apartamentos novos, o tempo de absorção aumentou para 10 meses e a taxa de desconto e revisão reduziu para 2,6%.

	2025 VAR. HOMÓLOGA	TOTAL	NOVOS
Apart. Vendidos		5.460 +9% ↗	1.740 +27% ↗
Preço Médio		3.810 €/m ² +13% ↗	4.450 €/m ² +2% ↗
Tempo de Absorção		7 meses 0m ➡	10 meses +1m ↗
Taxa de Desconto e Revisão		5,1% -1,1 p.p. ↘	2,6% -0,9 p.p. ↘

Fonte: SIR Ci

Nota: O tempo de absorção é mais elevado para os apartamentos novos dado que este se contabiliza a partir do momento da primeira oferta e muitos empreendimentos entram em comercialização antes do início da construção.

RESIDENCIAL

Mercado de arrendamento

O mercado de arrendamento, com relativa pouca expressão no país, também revelou uma tendência positiva nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto.

Na Área Metropolitana de Lisboa arrendaram-se 7.180 apartamentos em 2025, a um valor médio de 17,0 €/m², 3% acima do registado em 2024. Lisboa e Sintra continuaram a ser os concelhos mais procurados.

Também as rendas mais elevadas se registaram nas cidades de Lisboa, Cascais e Oeiras, oscilando entre os 17,0 € e os 19,0 €/m². Moita, Barreiro, Setúbal e Lisboa decréscimos no valor médio de renda, entre 1% e 5%.

Na Área Metropolitana do Porto, arrendaram-se 1.435 apartamentos em 2025, a um valor médio de 14,0 €/m², 6% acima do valor de renda de 2024. Os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia continuaram a ser os concelhos mais atrativos também no mercado de arrendamento.

Os concelhos do Porto, Matosinhos e Espinho evidenciaram as rendas mais altas, as quais se situaram nos 15,0 €/m².

AM LISBOA

Apart. Totais
Arrendados 2025

7.180

+8% 
Var. homóloga

Renda Apart. Totais
2025

17,0 €/m²

+3% 
Var. homóloga

AM PORTO

Apart. Totais
Arrendados 2025

1.435

+5% 
Var. homóloga

Renda Apart. Totais
2025

14,0 €/m²

+6% 
Var. homóloga

Fonte: SIR CI

RESIDENCIAL

Rendas em Lisboa

No concelho de Lisboa, arrendaram-se 3.250 apartamentos em 2025, a um valor médio de 19,0 €/m², 1% abaixo do valor de renda do ano anterior. As freguesias Avenidas Novas, Arroios e Lumiar foram as mais procuradas, sendo de destacar o crescimento da procura na Penha de França e Campo de Ourique.

As freguesias de Santo António e Misericórdia registam as rendas médias mais elevadas no total dos apartamentos, de 23,0 € e 22,0 €/m². Os aumentos mais expressivos nas rendas ocorreram nos Olivais e Estrela, entre 5% e 7% acima dos valores homólogos.

Nos apartamentos novos, Parque das Nações, Misericórdia, Marvila e Alcântara registaram os valores de renda mais elevados, de 26,0 €/m².

O tempo de absorção manteve-se estável em todos os segmentos, sendo de 3 meses em todos sem diferenciação. A taxa de desconto aumentou em todos os segmentos, sendo de 6,2% para os apartamentos totais e 6,4% para os apartamentos novos.

2025 VAR. HOMÓLOGA	TOTAL	NOVOS
Apart. Arrendados	3.250 +7% ↗	250 0% ➡
Renda Média	19,0 €/m ² -1% ↘	23,0 €/m ² -5% ↘
Tempo de Absorção	3 meses 0m ➡	3 meses 0m ➡
Taxa de Desconto e Revisão	6,2% +0,6 p.p. ↗	6,4% +1,1 p.p. ↗

Fonte: SIR Ci

RESIDENCIAL

Rendas no Porto

Na cidade do Porto, arrendaram-se 550 apartamentos no total em 2025, a um valor médio de 15,3 €/m², representando um decréscimo homólogo de 2% no valor de renda. O Centro Histórico e Paranhos foram as freguesias mais procuradas.

No que concerne às rendas médias, o Centro Histórico, a Foz do Douro e a Campanhã revelaram-se as mais caras, registando um valor médio de 17,0 €/m² no global. Campanhã registou os aumentos mais expressivos, tanto nos valores de renda totais como nos valores de renda dos apartamentos novos, de 7% e 13%, respetivamente. Mas foi a Foz do Douro que registou os valores mais elevados nos apartamentos novos, de 21,0 €/m².

No mercado do Porto, o tempo de absorção manteve-se estável em todos os segmentos, sendo de 3 meses em todos. A taxa de desconto aumentou em todos os segmentos, sendo de 6,4% para os apartamentos totais e 5,7% para os apartamentos novos.

2025 VAR. HOMÓLOGA	TOTAL	NOVOS
Apart. Arrendados	640 +15% ↗	120 +4% ↗
Renda Média	15,0 €/m ² -2% ↘	19,0 €/m ² +8% ↗
Tempo de Absorção	3 meses 0m ➡	3 meses 0m ➡
Taxa de Desconto e Revisão	6,4% +1,4 p.p. ↗	5,7% +1,2 p.p. ↗

Fonte: SIR Ci

Perspetivas

O mercado residencial de venda mantém-se resiliente, suportado por uma **procura estruturada que continua a superar a oferta**. O mercado continuará a beneficiar de níveis de procura sustentados, apontando para uma continuidade da **evolução positiva dos preços**, com particular valorização em ativos mais diferenciadores e bem localizados.

O **arrendamento institucional de larga escala** (PRS – Private Rented Sector ou *Multifamily*), tem ainda pouca expressão no nosso mercado nacional, apenas contabilizou 440 milhões de euros investidos por institucionais nos últimos 5 anos, ou seja, 4% do total investido nesses anos. No entanto, trata-se de um segmento com um potencial extraordinariamente elevado.

As novas **medidas de incentivo à habitação** apresentadas pela União Europeia, nomeadamente ao nível do apoio ao investimento e da simplificação dos processos de licenciamento, a “criação” de solo urbano com a Nova Lei dos Solos, bem como os incentivos fiscais perspetivados pelo Governo para o setor da construção em 2026, poderão assumir um papel determinante na dinamização do setor.

Caso estas medidas se concretizem, e aliadas à já incontornável **industrialização da construção**, com destaque para a construção modular, a habitação poderá, à semelhança do que acontece em Espanha, converter-se a curto prazo num ativo institucional, atraindo mais interesse e capital para Portugal.

Principais tendências

Mercado de venda resiliente

Uma procura estruturada que continua a superar a oferta dará continuidade à evolução positiva dos preços.

Dinamização do mercado de PRS

Espera-se que as novas medidas de incentivo à habitação, a criação de solo urbano e os incentivos fiscais na construção catapultem o mercado de arrendamento no país.

Industrialização da construção

A construção modular poderá desempenhar um papel de alta relevância na aceleração dos processos de construção e supressão da escassez de oferta de habitação.

Opinião

2026 chega com menos dramatismo inflacionista, mas com um “novo normal” pouco confortável: o mundo cresce, porém devagar, num tabuleiro geoeconómico mais fragmentado e imprevisível. A descida das taxas de juro alivia famílias e empresas, mas não nos devolve à era do dinheiro quase grátis — e isso muda tudo, da poupança ao investimento.

Portugal entra neste ciclo com uma vantagem inédita na Europa: emprego resistente, inflação mais controlada, contas públicas em terreno positivo e dívida a descer. A poupança das famílias mantém-se em crescendo, sinal de cautela num tempo de incerteza. É uma base sólida para podermos ambicionar investir mais e melhor. Mas a política, mais fragmentada, reduz a margem para ziguezagues: cada mudança abrupta na fiscalidade, na regulação ou nos incentivos paga-se em confiança.

E é aqui que a habitação se torna o teste decisivo. Enquanto os preços na Zona Euro sobem a um ritmo moderado, Portugal acelera a dois dígitos, com o valor transacionado em máximos — prova de procura resiliente num mercado com oferta limitada. A procura externa pesa pouco em número, mas influencia preços em determinados segmentos e geografias. Medidas para ajudar os jovens — isenções fiscais e garantias públicas — podem abrir portas, mas também podem inflacionar preços se a construção e o licenciamento não facilitarem.

A boa notícia é que Portugal tem credibilidade financeira para fazer o essencial: simplificar regras, aumentar escala de construção, reabilitar e criar um arrendamento previsível. Caso contrário, o ganho salarial real esbarra no valor das rendas e prestações. Porque, sem casa acessível, não há produtividade, nem mobilidade, nem coesão que resistam. E, num mundo a crescer pouco, quem resolver o “fator habitação” assegura (pelo menos uma parte) o futuro.



MIGUEL BELO DE CARVALHO
Administrador Executivo, Santander

Macro tendências

Destaques

Tecnologia e IA

Digitalização das infraestruturas e das cidades irão traduzir-se em ganhos de eficiência e na melhoria da experiência humana.

Experiência humana

A tecnologia servirá como uma ferramenta colocada ao serviço das pessoas, mas será a uma experiência humana diferenciadora que fidelizará as pessoas aos espaços.

Hibridização de usos

Os espaços necessitam de dar resposta à multiplicidade de necessidades quotidianas das pessoas com a hibridização de usos e, dentro destes, com a própria versatilidade e flexibilidade dos espaços.

Macro tendências

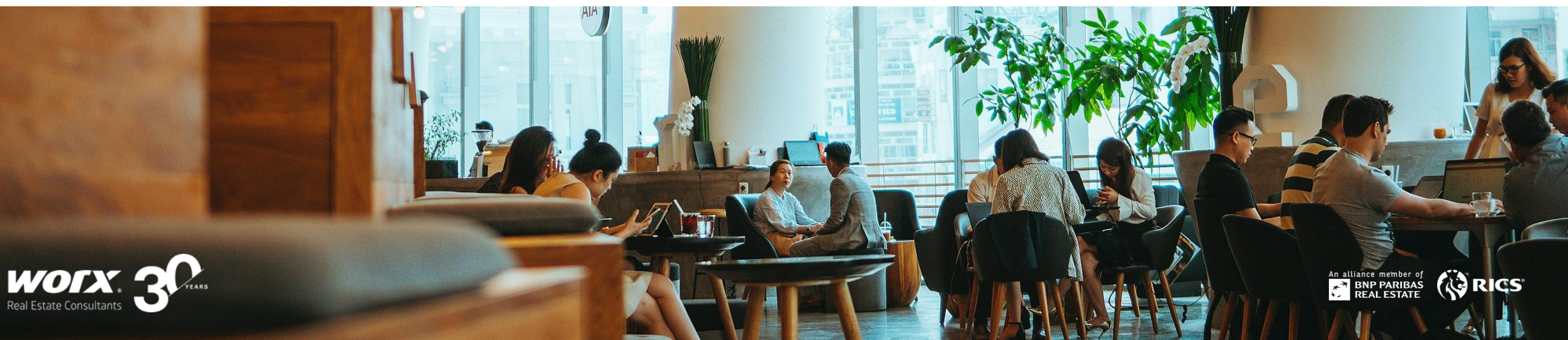
Um conjunto de macro tendências estruturais deverão marcar de forma transversal a evolução do imobiliário nos próximos anos.

A integração crescente da **tecnologia e da inteligência artificial** nos ativos imobiliários está a acelerar a digitalização dos edifícios e das infraestruturas das cidades, através de ecossistemas digitais assentes em dados, automação e sensores, que se traduzem em ganhos de eficiência operacional, energética e financeira, e na melhoria da experiência humana.

Macro tendências

Em paralelo, mas não paradoxalmente, essa **experiência humana** afirma-se como um fator ainda mais relevante nesta era tecnológica, assumindo um papel cada vez mais central na criação de valor.

A tecnologia é assim uma ferramenta colocada ao serviço das pessoas, mas será uma experiência diferenciadora que fidelizará as pessoas aos espaços, aos negócios, ao trabalho.



Macro tendências

Neste enquadramento, também os espaços necessitam de dar resposta à multiplicidade de necessidades cada vez mais imediatas e imperiosas no quotidiano das pessoas, algo que foi também despoletado pelo teletrabalho. Assim surge a **hibridização de usos** como um forte eixo de transição nesta macro transformação, ainda pouco explorada na maioria das geografias. Isto significa que os edifícios e os bairros disponibilizam vários serviços em simultâneo ou numa curta proximidade, integrando vários usos como o retalho, a logística, os espaços de trabalho, o lazer, a habitação.

Dentro desses espaços, a própria **versatilidade e flexibilidade** dos espaços se adaptarem e responderem às necessidades das pessoas em tempo real são claramente uma tendência premente na transformação dos espaços e das cidades.

Neste contexto, a hibridização de usos, a versatilidade e a flexibilidade dos espaços afirmam-se como vetores-chave da transformação urbana.



Macro tendências

É de recordar que as escolhas das pessoas são capazes de influenciar profundamente a forma como as cidades se estruturam. Exemplo disso foi a forma como o teletrabalho alterou e ainda está a alterar a ocupação urbana e os fluxos de mobilidade. O teletrabalho, neste sentido, foi o mais recente macro fenómeno de transformação estrutural. Foi um catalisador de uma renovada reflexão sobre mobilidade sustentável, usos do solo e descentralização das cidades, lembrando-nos de que as pessoas, através das suas escolhas, influenciam como os territórios se habitam e se transformam.

O futuro das cidades será, em última instância, definido pela capacidade de colocar mais uma vez as pessoas no centro, oferecendo espaços urbanos diversificados, flexíveis e inteligentes onde trabalho, lazer e bem-estar coexistem. O bem-estar físico, mental e social das pessoas é hoje uma condição premente para o desenvolvimento económico e social e para a criação de valor. Em suma, as pessoas, com as suas decisões individuais, são a peça central e mobilizadora de todo o ecossistema urbano, social e económico.

Conheça estas e outras tendências sobre o futuro das cidades e o impacto do teletrabalho.

FAÇA JÁ O DOWNLOAD DO ESTUDO



30

YEARS
INVESTING
IN TRUST

WORX[®]

Real Estate Consultants

Contactos

+351 217 999 960

worx@worx.pt

Morada

Palacete Duque d'Ávila

Av. 5 de Outubro, 38

1050-057 Lisboa, Portugal

Todos os textos, imagens, gráficos, e outros materiais incluídos no presente estudo WMarket Review, estão protegidos pelas Leis de Protecção da Propriedade Intelectual em vigor e pelos Tratados Internacionais referentes aos Direitos de Autor e Direitos Conexos, sendo a Worx – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. titular de todos os direitos de autor para a seleção, coordenação e organização da informação, bem como de todos os materiais aqui contidos, os quais não podem ser copiados, reproduzidos ou utilizados por qualquer meio.