

# Investimento imobiliário cresce 37% – Retalho e hotelaria são os segmentos mais atrativos

written by O Cidadão | 18 de Maio, 2026



De acordo com o mais recente Dils Recap, as estratégias core e core plus concentraram mais de 80% do volume investido, evidenciando a **preferência dos investidores por ativos estáveis e de elevada qualidade**. Os setores de **retalho e hotelaria** destacaram-se como os mais atrativos, representando, conjuntamente, 76% do volume transacionado, cada um com 38%.

*“Estes resultados do primeiro trimestre confirmam a resiliência e a atratividade do mercado imobiliário português, mesmo num contexto de maior incerteza global. Assistimos a um mercado cada vez mais seletivo, em que a qualidade dos ativos,*

*a localização e os fundamentais de ocupação são determinantes nas decisões de investimento, em todos os segmentos de negócio. Portugal continua a posicionar-se como um destino seguro e competitivo, com uma procura transversal aos vários setores e sustentada por tendências estruturais como a flight to quality e a crescente profissionalização do mercado”,* destaca Pedro Lancaster, CEO da Dils Portugal.

## **Hotelaria: 89 novas aberturas**

O setor hoteleiro manteve um arranque de ano positivo em 2026, sustentado **pela forte procura turística e pelo reforço contínuo da oferta**. Nos últimos 12 meses, Portugal registou cerca de **82 milhões de dormidas**, refletindo o crescimento sustentado do setor, com destaque para os mercados do Reino Unido, Alemanha e Estados Unidos, este último com a evolução mais expressiva (+5%).

No primeiro trimestre, **foram inaugurados 89 novos hotéis**, acrescentando cerca de 758 quartos ao stock nacional, estando prevista a entrada de mais 4.500 quartos até ao final do ano, o que confirma o atual ciclo de expansão.

Ao nível operacional, verifica-se uma ligeira estabilização das taxas de ocupação nos principais destinos turísticos, acompanhada por uma subida contínua do ADR, refletindo a capacidade do setor em sustentar valor. **O Porto e o Algarve** destacaram-se com crescimentos próximos de 2% no RevPAR, enquanto Lisboa manteve um desempenho globalmente estável.

## **Escritórios**

O mercado de escritórios iniciou 2026 com um volume de investimento de 40,5 milhões de euros, **uma quebra de 54%** face ao período homólogo e com uma tendência dominante ao nível da seletividade dos investidores. O interesse continua concentrado em **ativos prime**, bem localizados e suportados por sólidos fundamentos de ocupação, num ambiente em que as “yields” (medidas) se mantêm estáveis nos 5%. Em paralelo, a

**subida das rendas e a perspetiva de valorização futura** estão a impulsionar, em alguns casos, a opção por owner-occupation, **reforçando uma nova dinâmica no mercado.**

O mercado de escritórios de **Lisboa** registou uma absorção de 28.913 m<sup>2</sup>. Apesar de representar um volume cerca de 80% inferior ao registado no período homólogo, a procura manteve-se particularmente dinâmica nos edifícios de nova geração, evidenciando a tendência de flight to quality.

**No Porto**, a ocupação de escritórios totalizou 7.150 m<sup>2</sup> no primeiro trimestre de 2026, **um crescimento de 67%** face ao período homólogo e sinalizando uma recuperação expressiva após 2025 ter sido particularmente moderado.

A Zona Empresarial do Porto concentrou mais de 60% do take-up, impulsionada pelos novos edifícios concluídos, nomeadamente o Viva Offices, responsável pelas maiores ocupações do trimestre, **refletindo o peso crescente de edifícios novos e localizações prime.**

### **Investimento em industrial e logística acelera**

**O setor industrial e logístico** ultrapassou os 150 milhões de euros de investimento no primeiro trimestre, registando o **crescimento mais expressivo face ao período homólogo.** A dinâmica foi impulsionada pela crescente atratividade dos **Data Centers**, destacando-se a transação do **Data Center da Covilhã**, que marcou o trimestre.

O segmento industrial e logístico registou um arranque do ano mais cauteloso, com uma absorção de 65.000 m<sup>2</sup> no primeiro trimestre, uma quebra de 16% face ao período homólogo, particularmente visível na Grande Lisboa. Uma desaceleração que resulta do atual contexto do **aumento dos custos de transporte** e da subida das rendas, levando muitos operadores a adiar decisões de expansão ou relocalização.

Apesar desta desaceleração na procura, os fundamentais do

mercado mantêm-se sólidos, suportados por um pipeline expressivo e pelo crescente interesse em ativos ligados à logística e data centers.

Do lado da oferta, foi concluído um ativo da Logikor em Canelas com 21.400 m<sup>2</sup>, estando prevista até ao final do ano a conclusão de mais de 590.000 m<sup>2</sup>, onde estão incluídos projetos relevantes como o Panattoni Park Lisbon-City, Malveira Prime Logistics e Barrão Hub.

Apesar do atual desequilíbrio entre oferta e procura, as rendas prime mantiveram-se estáveis em 5,50€/m<sup>2</sup>/mês em Lisboa e 5,75€/m<sup>2</sup>/mês no Porto.

### **Retalho: Centros comerciais registam crescimento de 10% nas vendas**

O setor do retalho registou um volume de investimento de **340 milhões de euros no primeiro trimestre de 2026**, com os centros comerciais a concentrarem 67% do total, refletindo o forte desempenho operacional e o interesse contínuo dos investidores em ativos dominantes. Com um crescimento recorde de 10% no volume de vendas em 2025 face ao ano anterior, o mercado dos centros comerciais conta atualmente com um stock de 111 ativos em Portugal, estando previstos mais 10.500 m<sup>2</sup> adicionais, sobretudo associados à expansão do Colombo e à nova fase do Vila do Conde Outlet. A forte procura pelos melhores ativos continua a sustentar a renda prime nos 130€/m<sup>2</sup>/mês e a prime yield nos 6,25%.

**Os retail parks** mantiveram igualmente a sua relevância, representando 22% do investimento total, beneficiando do seu posicionamento ligado à conveniência e à estabilidade de rendimento. O mercado integra atualmente 56 ativos, com seis novos projetos em pipeline que representam mais de 77.000 m<sup>2</sup>. Neste segmento, a renda prime situa-se nos 13€/m<sup>2</sup>/mês e a prime "yield" nos 6,75%.

**No comércio de rua**, Lisboa e Porto continuam a atrair novas

marcas e conceitos. Em Lisboa, destacaram-se as aberturas da Primor e da La Dolceria aRoma, no Chiado, bem como da La Fresería, na Baixa. Já no Porto, registaram-se novas aberturas da Fábrica da Nata e da La Freseria na Rua de Santa Catarina. As rendas prime mantiveram-se estáveis nos 140€/m<sup>2</sup>/mês em Lisboa e nos 85€/m<sup>2</sup>/mês no Porto, enquanto as yields prime também permaneceram inalteradas, refletindo a confiança dos investidores no segmento.

Já o **retalho alimentar** contabiliza atualmente 2.267 unidades, com renda prime de 15€/m<sup>2</sup>/mês e prime yield de 6,00%, enquanto o segmento de stand alone stores soma 631 ativos em operação, com renda prime de 11€/m<sup>2</sup>/mês e “prime yield” de 6,75%.

### **Mercado residencial pressionado pela escassez de oferta**

O mercado residencial **mantém um desequilíbrio estrutural entre oferta e procura**, com a venda de seis casas por cada habitação concluída, mantendo a pressão ascendente sobre os preços. A procura permanece resiliente, sobretudo suportada por compradores nacionais, ainda que com decisões mais cautelosas e maior seletividade.

**Em Lisboa**, a procura permanece sólida, sustentada sobretudo pela procura nacional, embora os processos de decisão se revelem mais cautelosos devido ao contexto económico e às condições de financiamento. Zonas como Avenidas Novas, Miraflores, Oeiras e Carcavelos continuam a concentrar forte procura, especialmente para projetos bem posicionados.

O valor médio dos novos empreendimentos em Lisboa fixa-se atualmente nos 7.429€/m<sup>2</sup>, refletindo uma ligeira quebra trimestral de 2%, enquanto os preços do mercado de usados continuam em crescimento. Em Cascais, o valor prime atinge os 12.000€/m<sup>2</sup> e nas Avenidas Novas os 10.500€/m<sup>2</sup>.

**No Porto**, o valor prime manteve-se estável face ao final de 2025. Foz do Douro, Nevogilde, Cedofeita, Baixa e Matosinhos Sul continuam entre as zonas mais valorizadas, com valor prime

na ordem dos 6.500€/m<sup>2</sup>. O preço médio dos novos empreendimentos situa-se atualmente nos 4.834€/m<sup>2</sup>, representando uma subida trimestral de 2%.

**A região de Tróia, Comporta e Melides** continua igualmente a registar um aumento significativo da procura, impulsionando novos projetos residenciais direcionados aos segmentos médio e médio-alto. O valor prime varia entre os 4.000€/m<sup>2</sup> em Alcácer do Sal e os 15.000€/m<sup>2</sup> em Melides, Carvalhal e Pego.

**No Algarve**, o mercado residencial continua a ser impulsionado pela forte procura e pela escassez estrutural de oferta, embora com comportamentos distintos entre as regiões. O Algarve Central e Oriental registam maior crescimento, enquanto o Barlavento apresenta maior estabilização. O valor prime varia entre os 5.500€/m<sup>2</sup> em Portimão e os 14.000€/m<sup>2</sup> na Quinta do Lago.