

Investimento imobiliário em Portugal cresceu 20% em 2025

written by O Cidadão | 19 de Dezembro, 2025



O investimento estrangeiro continua a assumir um papel dominante, representando mais de 65% do volume total investido, embora os players nacionais, com destaque para os fundos de investimento imobiliário, se mantenham bastante ativos.

O segmento de retalho lidera o investimento, com quase 30% do volume total, seguido pelo mercado de escritórios, com um peso superior a 20%. Este último regista uma alocação de capital quase três vezes superior à de 2024, sinalizando um claro regresso da atratividade do setor. Seguem-se os setores de hotelaria com um desempenho bastante positivo e um peso de quase 20%, e um conjunto de transações relevantes, atingindo recordes em termos de preço por chave, e o de Industrial & Logística, que mais do que duplicou o volume investido no ano anterior, sendo o segundo melhor ano dos últimos anos, apenas superado em 2022. Importa ainda referir a importante transação do portfolio de Residências de Estudantes da Livensa Living,

que traduz a maturidade do mercado neste segmento.

As yields mantêm-se estáveis, refletindo a confiança dos investidores no mercado imobiliário português.

“Estes resultados preliminares de 2025 confirmam a solidez e a atratividade do mercado imobiliário português, que continua a captar investimento nacional e internacional de forma consistente. A diversidade de capital, com forte presença de investidores internacionais e uma participação ativa de players nacionais, reforça a maturidade e a resiliência do setor”, destaca Pedro Lancastre, CEO da Dils Portugal.

Mercado Ocupacional

Em termos ocupacionais, 2025 regista comportamentos diferenciados nos vários segmentos do imobiliário comercial.

No segmento de escritórios, a área absorvida até ao final de 2025 em Lisboa é de cerca de 149.000 m², uma quebra de 20% face ao período homólogo, e no Porto regista-se uma quebra para cerca de metade, com a área ocupada a ser de apenas 32.000 m². Estas quebras, embora significativas, são feitas em comparação com um ano muito forte de ocupação de escritórios, mas o volume esperado encontra-se relativamente alinhado com a média do mercado nos últimos 5 anos.

Apesar dos condicionamentos a nível de ocupação, as rendas prime mantêm-se com uma tendência de subida, situando-se em 30€/m²/mês, valor registado não apenas no Prime CBD, mas também no CBD e na Zona Histórica e Ribeirinha, o que traduz o flight to quality dos edifícios de escritórios e a capacidade de vários projetos emblemáticos capturarem as rendas mais elevadas. No Porto, a renda prime manteve-se estável nos 21€/m²/mês.

O mercado ocupacional de industrial & logística tem apresentado uma dinâmica assinalável, demonstrando níveis de ocupação variáveis ao longo dos últimos 5 anos, fruto do

desequilíbrio entre a oferta e a procura e restringidos pela qualidade diminuta do stock existente. Deste modo, espera-se que o ano termine com um volume de área ocupada de cerca de 550.000 m², abaixo dos quase 800.000 m² fechados no ano passado, que foi um ano recorde, mas em linha com o ocorrido em 2021 e 2022.

Tem-se assistido a um nível de ocupação bastante positivo nos projetos que vêm a mercado, por serem novos e responderem às características técnicas e de ESG dos ocupantes, existindo um gap significativo entre estes projetos e o stock existente. Considerando as elevadas taxas de ocupação nos diversos sub-mercados, a tendência dos últimos anos de pré-ocupação dos inquilinos nos projetos operacionalmente elegíveis mantém-se muito ativa. As rendas mantiveram-se estáveis, embora com uma pressão de subida, fruto do aumento da qualidade do stock existente e das elevadas taxas de ocupação.

O segmento de retalho em Portugal apresenta elevados níveis de maturidade, o que se traduz num stock de centros comerciais de elevada qualidade e bom desempenho, fator que tem levado ao regresso deste segmento ao radar dos investidores. Tem existido uma grande preocupação na remodelação, expansão e curadoria do tenant mix e das experiências destas estruturas.

Do mesmo modo, continuou a observar-se a expansão dos retail parks no país, destacando-se a abertura do Nova Retail Park, em Portimão, e do Felgueiras Retail Park, com vários outros projetos em desenvolvimento, bem como a expansão do segmento de supermercados, com um forte plano de crescimento da Mercadona.

No comércio de rua manteve-se o dinamismo da procura, ainda que condicionado pela escassez de oferta em zonas prime que cumpram os requisitos mais exigentes dos retalhistas. Ainda assim, 2025 registou a abertura de importantes marcas, como a Eleventy Milano na Av. Da Liberdade, da Sephora na Rua Augusta e da Wells, Massimo Dutti e New Balance no Chiado, em Lisboa,

bem como a David Rosas, Pandora e a Primor, no Porto.

Destaca-se ainda o dinamismo do setor da restauração ao longo do último ano, com a abertura de várias unidades de marcas nacionais e internacionais. As rendas mantiveram-se estáveis ao longo do ano.

O setor hoteleiro continua a registar níveis sólidos de desempenho operacional, sustentados pelo crescimento contínuo dos preços médios por quarto (ADR) e pelo consequente aumento das receitas por quarto disponível (RevPAR). Este desempenho verifica-se, apesar de uma relativa estabilização das taxas de ocupação, que permanecem ainda abaixo dos níveis observados no período pré-pandemia.

Em Lisboa, observou-se um crescimento de 1% tanto na taxa de ocupação, que atingiu os 74%, como no ADR, que se fixou nos 177 euros, resultando num aumento de 2% do RevPAR.

No Porto, a taxa de ocupação manteve-se estável nos 69%, enquanto o ADR registou um crescimento de 2% para 133 euros, refletindo-se igualmente numa subida de 2% do RevPAR, que alcançou os 91 euros.

Ao nível da oferta, em 2025, foram inaugurados 25 novos hotéis em Portugal, correspondendo a um acréscimo de 2.688 quartos, um volume em linha com o registado no ano anterior. Atualmente, encontram-se em construção 7.924 quartos, cuja entrada em operação está prevista para os próximos anos.

Residencial: 40 milhões de euros em habitação transacionada

O mercado residencial continua a apresentar um dinamismo muito significativo. De acordo com os dados do INE, referentes ao comportamento do mercado até ao 2.º trimestre de 2025, registou-se um crescimento expressivo, tanto nos preços como no número de casas vendidas e no volume total de vendas.

A dinâmica tende a ser igualmente positiva na segunda metade

do ano, pelo que a Dils estima que em 2025 sejam transacionados cerca de 40 mil milhões de euros, um crescimento de 17% face a 2024 e o valor mais elevado de sempre desde que há registos.

Em termos de unidades vendidas, estima-se que o mercado possa atingir as 187.000 habitações, correspondendo a um aumento de 20% face às 156.000 unidades transacionadas em 2024. Este desempenho é impulsionado pelo desfasamento entre a oferta e a procura, bem como pelos incentivos governamentais à compra de habitação por parte dos mais jovens.

A evolução do mercado residencial em 2025 acontece num contexto de valorização contínua dos preços, que não tenderão a abrandar enquanto não existir um maior equilíbrio entre a oferta e a procura.

Os dados são o resultado de uma análise da equipa de Business Intelligence da Dils, consultora imobiliária de referência europeia.