



**Portuguese Real Estate Investment
Survey – 3ª Edição 2018**
Let's get ready to retail

Prefácio

O **Portuguese Real Estate Investment Survey** tem vindo a contribuir para gerar um impacto positivo na perceção e evolução do setor de real estate.

É com enorme prazer, que lançamos a **terceira edição** deste survey, com a certeza de que a opinião e conhecimento dos *players* que atuam diariamente neste negócio, fazem toda a diferença.

Agradecemos uma vez mais ao Painel de Convidados pelo constante apoio e envolvimento ao longo das últimas edições. O sucesso desta iniciativa depende apenas da sua dedicação.

Estamos à sua inteira disposição para debater quaisquer questões que considerem relevantes.

Atentamente,



Jorge Marrão



Jorge Sousa Marrão
Partner
Real Estate Leader

Hot topic

Retalho

No 3º trimestre de 2018, assiste-se a uma tendência de investimento no setor de retalho.

Após um período de recessão, levando a uma queda do consumo privado total, o setor de retalho em Portugal parece viver agora uma fase de revitalização, impulsionado por este indicador que atingiu os 126 mil milhões de euros em 2017⁽¹⁾.

Dos centros comerciais ao comércio de rua, a escolha parece ser cada vez maior e mais diversificada, verificando-se uma apetência cada vez mais acentuada por parte de investidores nacionais e estrangeiros.

Após uma forte aposta nos setores de escritórios e hoteleiro, terá chegado agora o momento do retalho? Ou estará apenas este crescimento relacionado com o bom desempenho nos restantes setores?

⁽¹⁾Fonte: PORDATA



Principais conclusões

Estratégia de Real Estate

Globalmente, a estratégia de investimento (69%) continua a ser a escolha dos *players* no setor imobiliário, à semelhança do que se verificou no 2º trimestre



Nos últimos 12 meses, 38% dos inquiridos realizaram aquisições até 25M€, maioritariamente no mercado português. Paralelamente 38% fizeram alienações inferiores a 25M€.



Estratégia de investimento

Os investimentos *Core* (46%) assumem-se como a estratégia de investimento preferencial. A maioria dos *players* (46%) prevê aumentar o seu portfólio em mais de 10%.

Business Feeders

A Banca (77%) mantém-se como principal financiador nas aquisições de imóveis. A origem do capital é maioritariamente europeia (77%).



Estratégia de desinvestimento

Os ativos *Value added* (46%) serão alvo de maior desinvestimento. 54% dos inquiridos tem como objetivo reduzir o portfólio em mais de 10%.

Investidores

Os Fundos de Fundos (62%) ganham destaque como principais investidores em imobiliário. A origem dos investidores é maioritariamente europeia (85%).



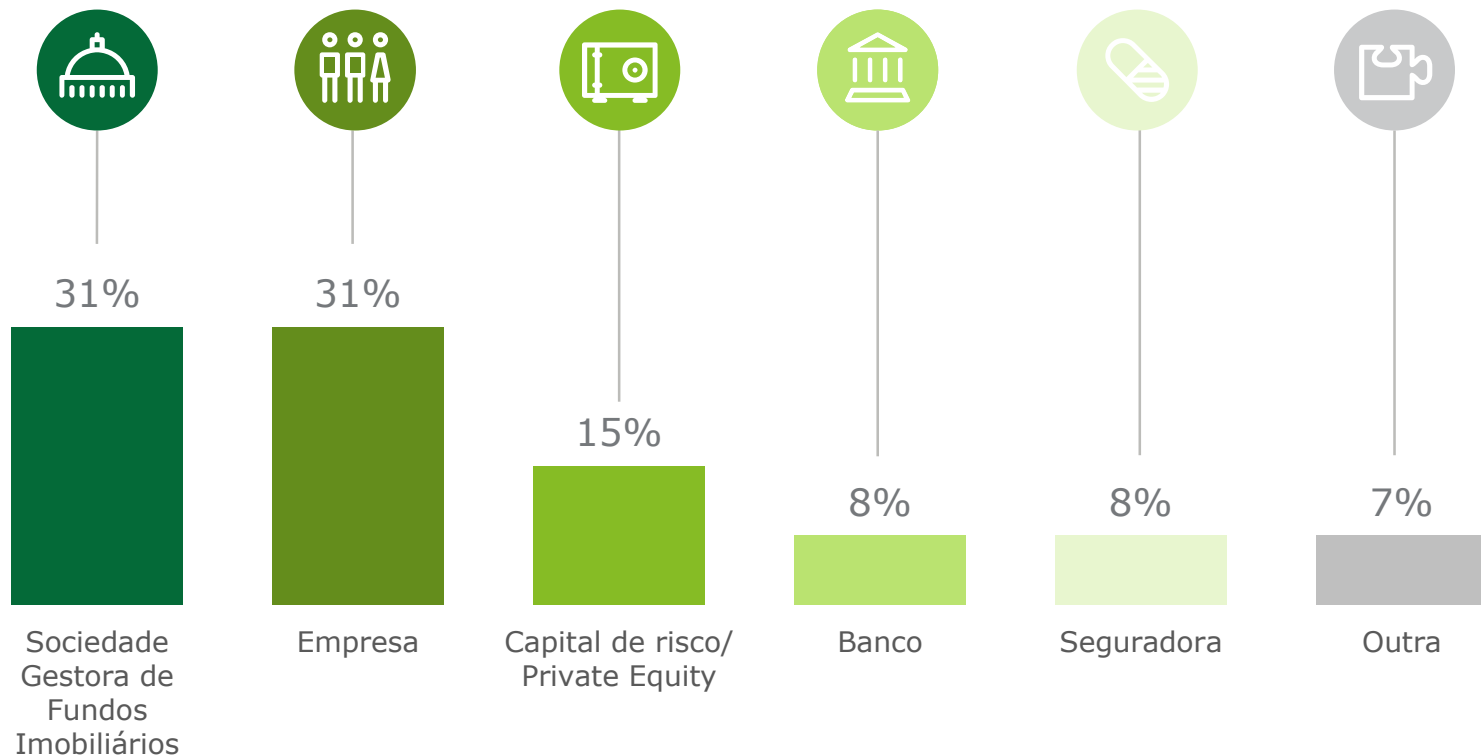
Mercado imobiliário

Destaca-se o aumento no volume e preços de transação nos quatro setores em análise, bem como uma maior estabilidade das taxas de rentabilidade.

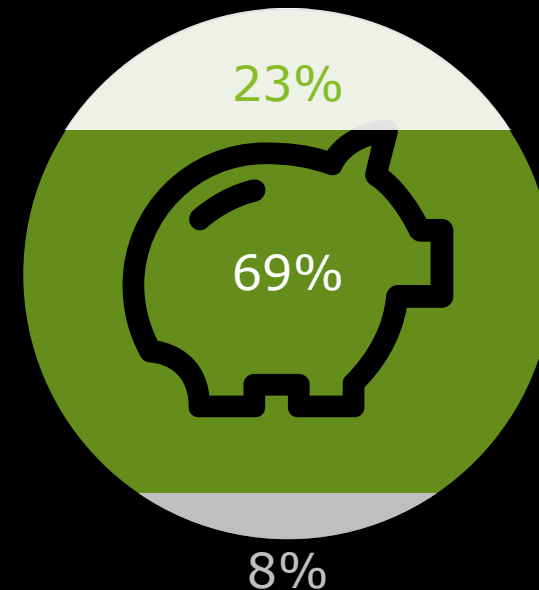
Introdução





Introdução

Tipo de organização que os inquiridos representam



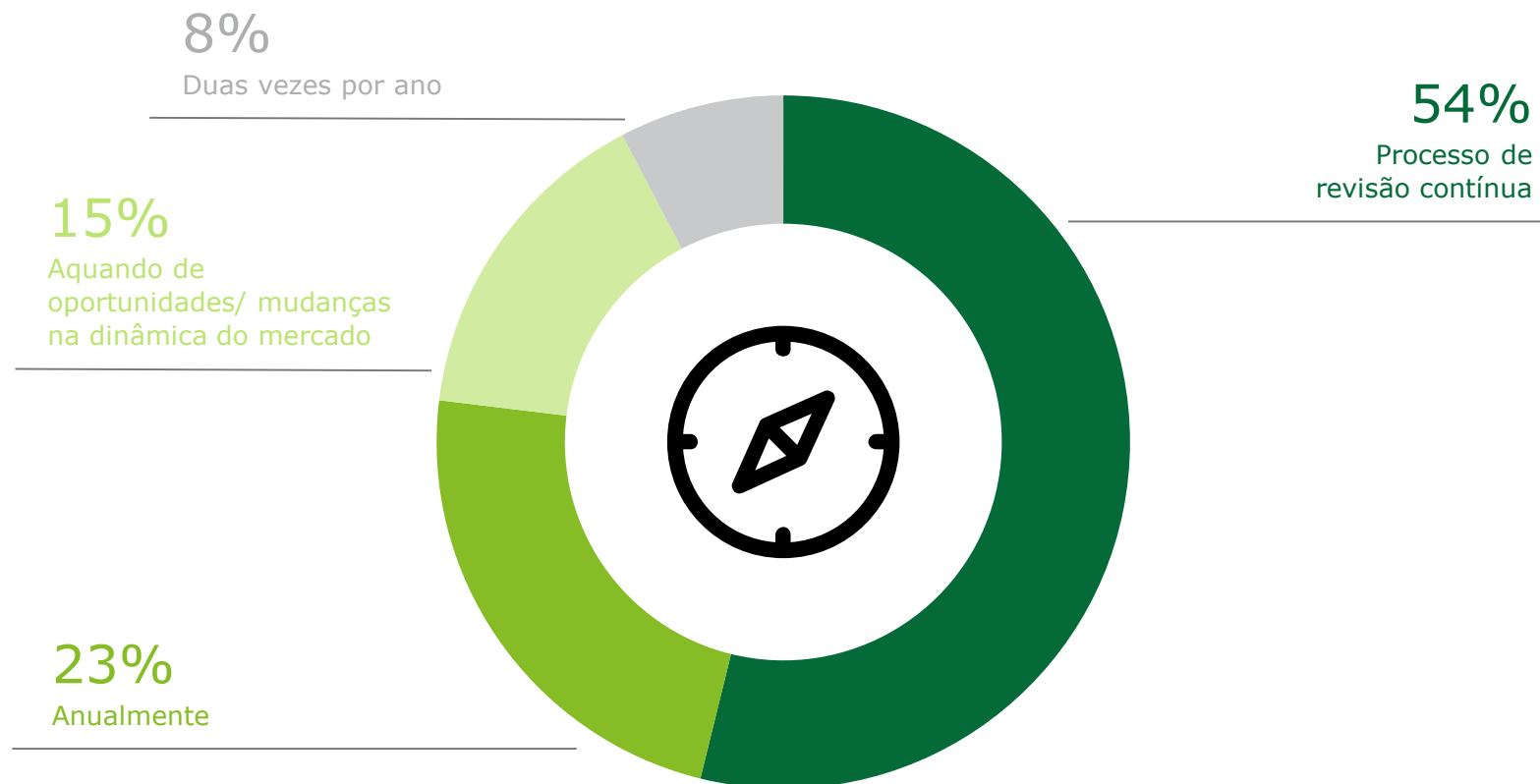
Estratégia de Real Estate para 2018



-  Desinvestimento
-  Gestão do portfólio
-  Investimento
-  Nenhuma das anteriores

Introdução

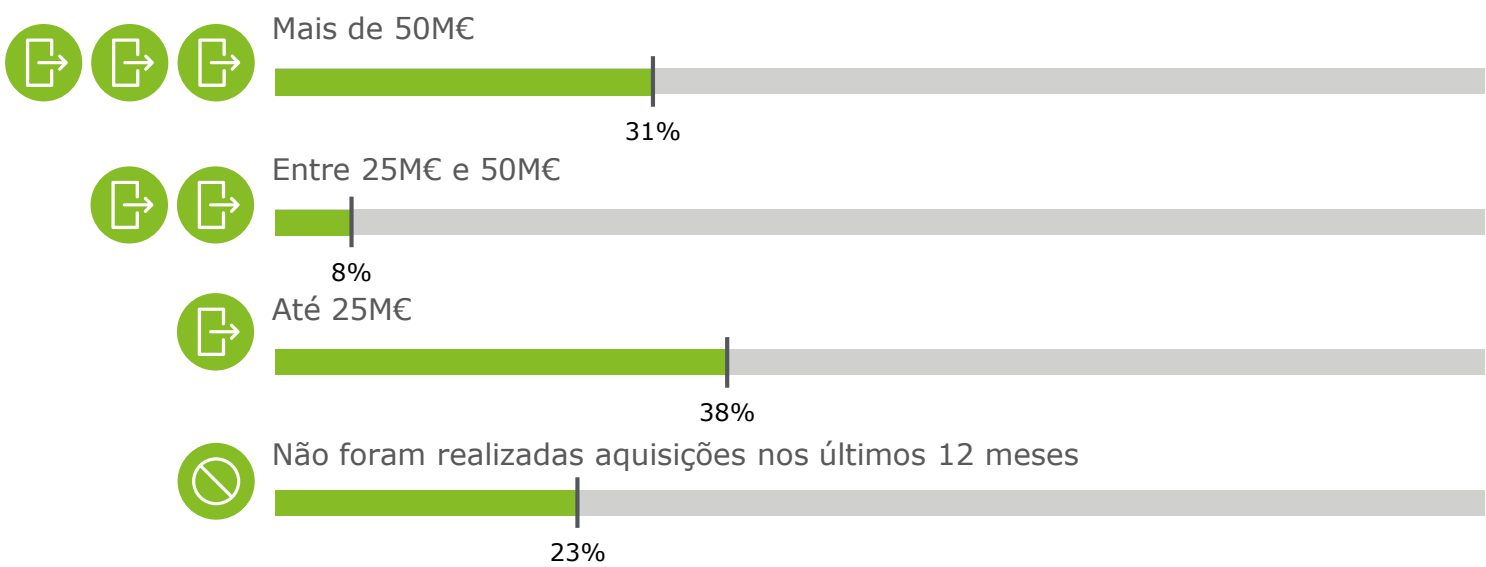
Frequência de revisão estratégica ao portfólio de real estate



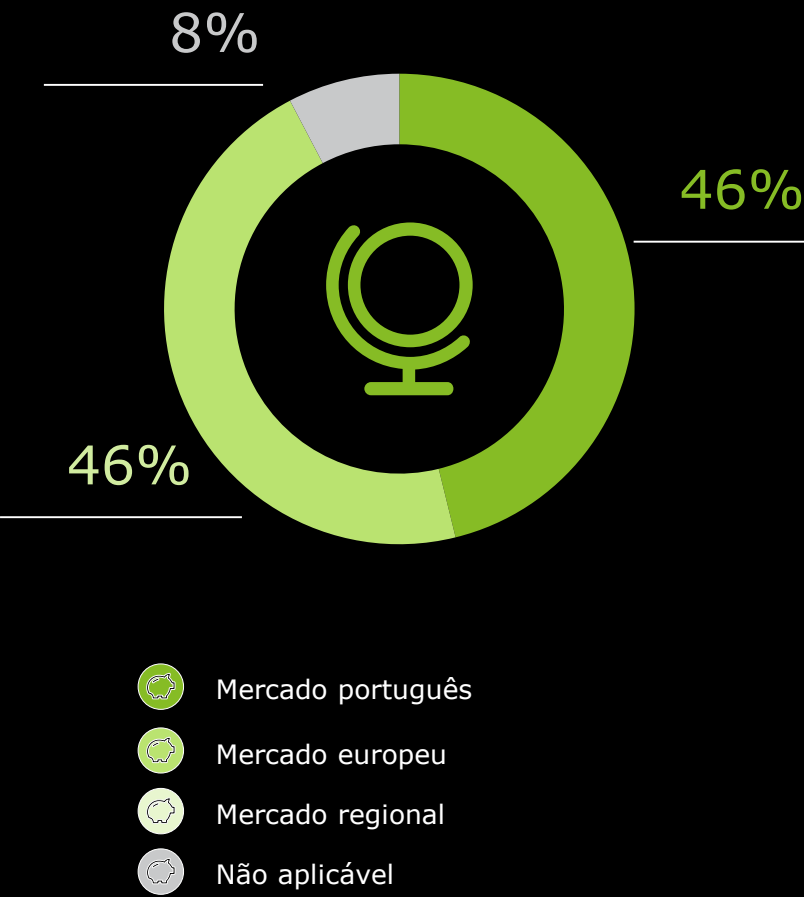
Para a maioria dos *players*, o portfólio de real estate é revisto **continuamente**.

Introdução

Valor das aquisições realizadas nos últimos 12 meses

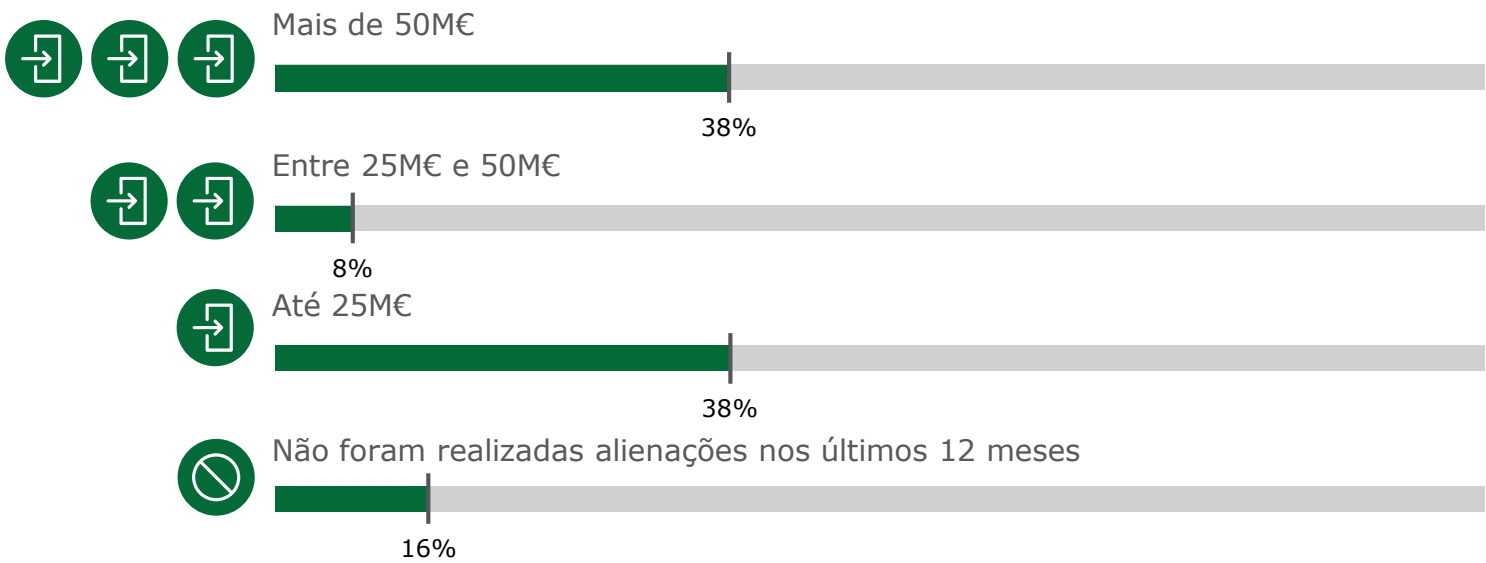


Estratégia de investimento nos últimos 12 meses por mercado

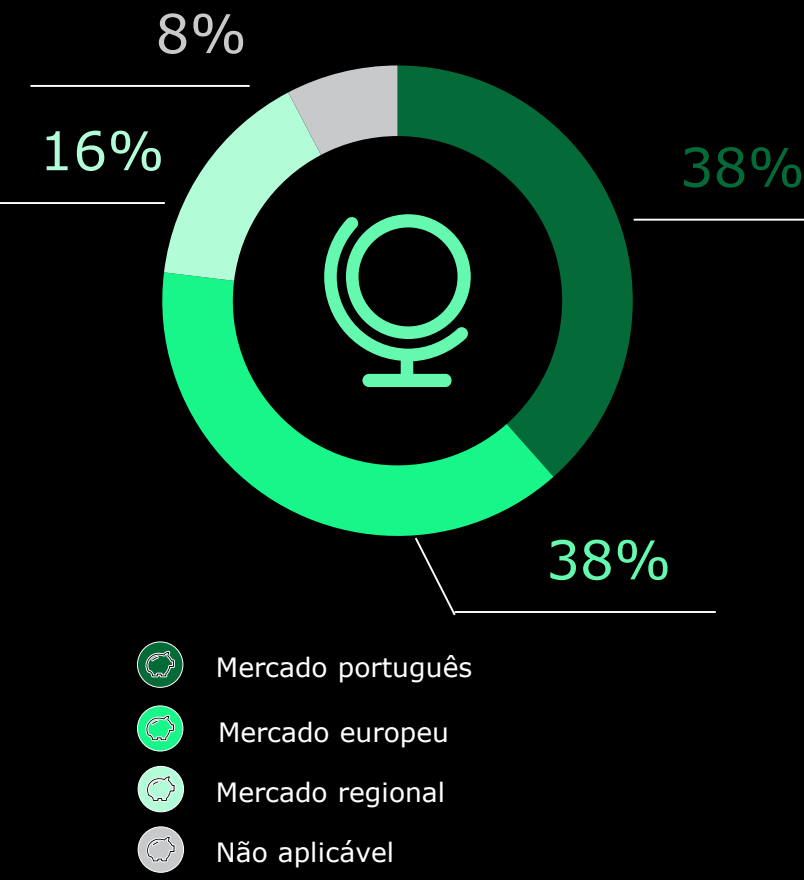


Introdução

Valor das alienações realizadas nos últimos 12 meses



Estratégia de desinvestimento nos últimos 12 meses por mercado

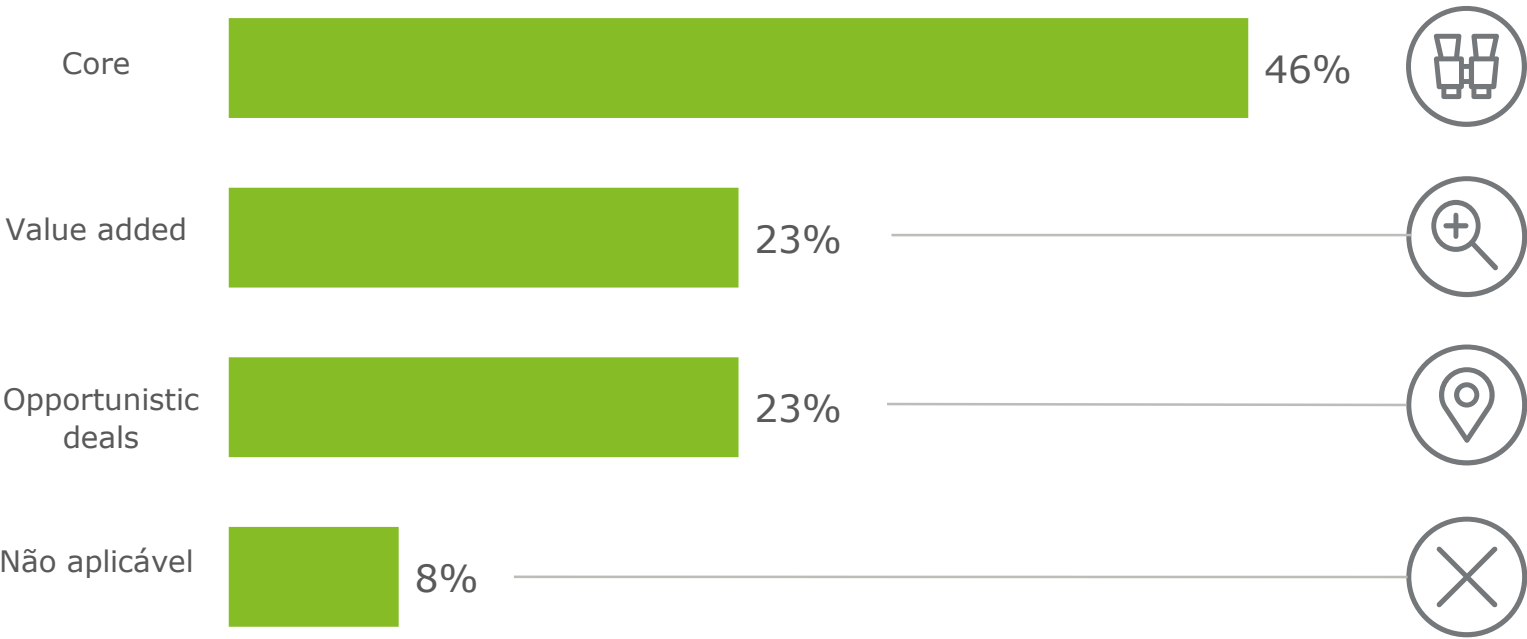


An aerial night photograph of a city square, likely in Lisbon, Portugal. The square is illuminated by warm streetlights and the lights of surrounding buildings. In the center, there is a large, ornate fountain with multiple tiers and water spraying upwards. To the left, a large, classical-style building with a pedimented roof and arched windows is visible. The square is surrounded by dense urban development, with many buildings having lit-up windows. The overall atmosphere is vibrant and urban.

Estratégia de investimento

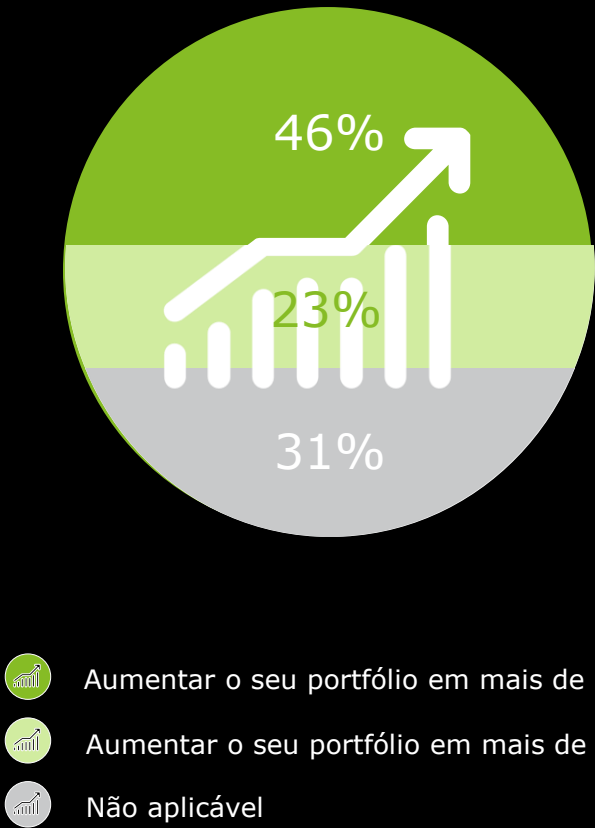
Estratégia de investimento

Estratégia de investimento para os próximos 12 meses



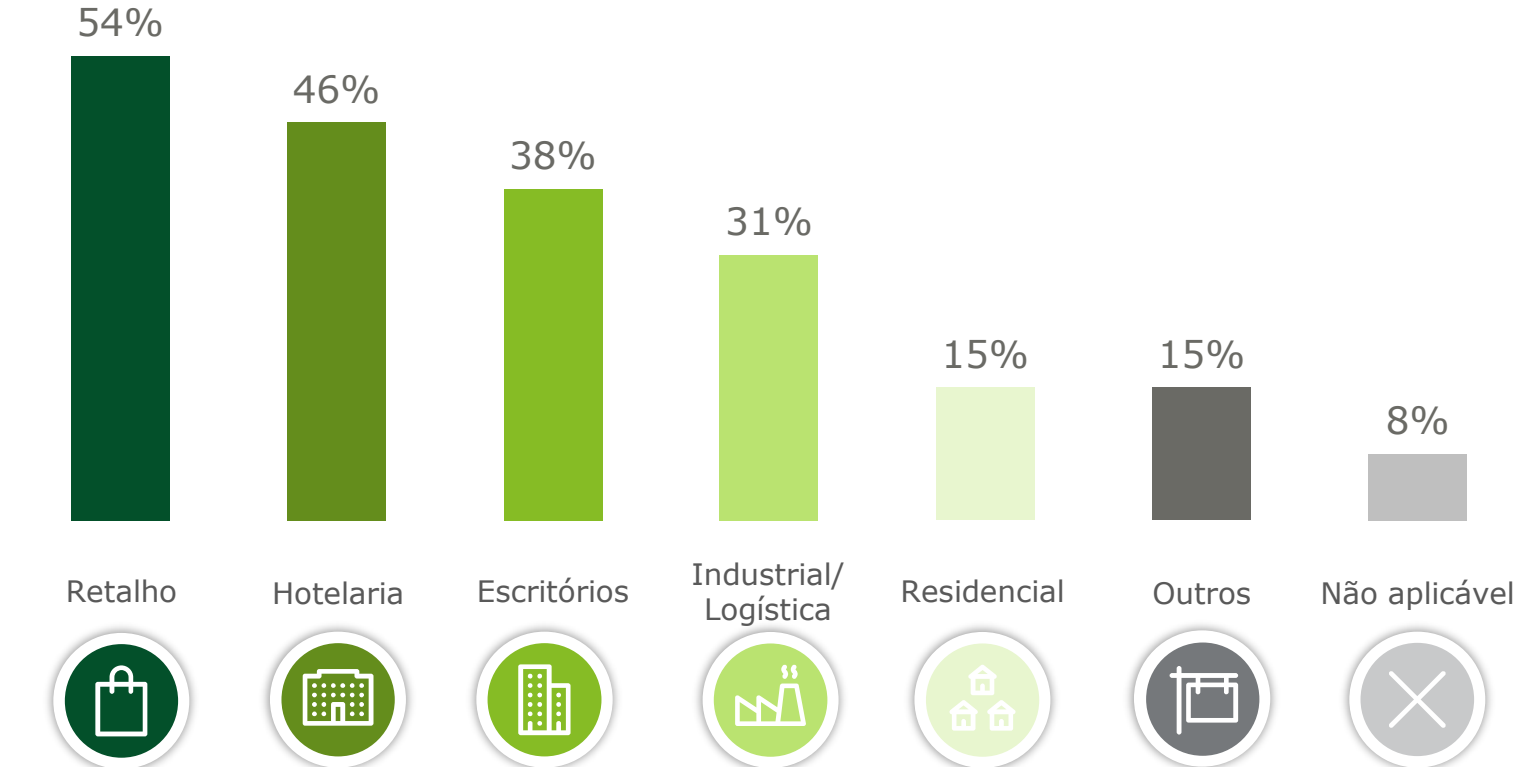
(1) Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

Previsão de investimento para os próximos 12 meses



Estratégia de investimento

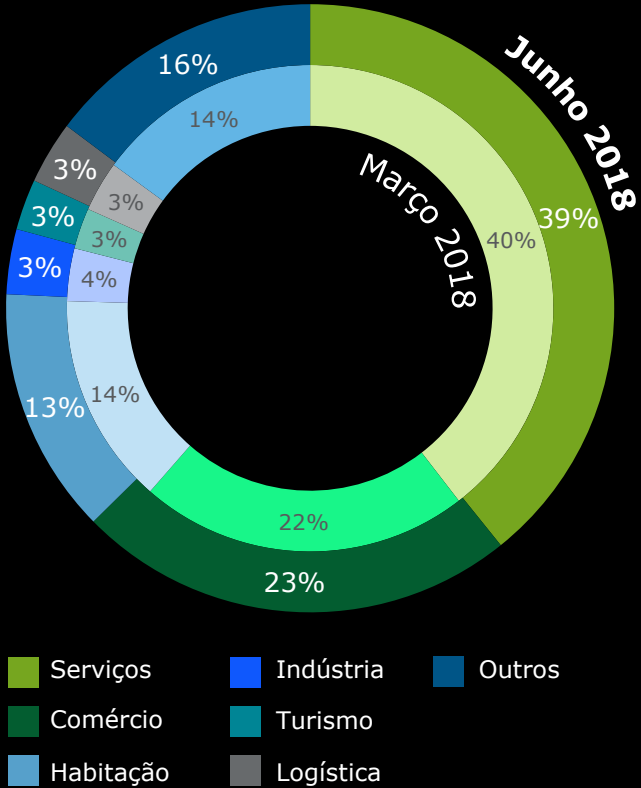
Setores preferenciais de investimento para os próximos 12 meses



(1) Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

CMVM – Investimento por tipo de utilização de imóveis

Análise comparativa

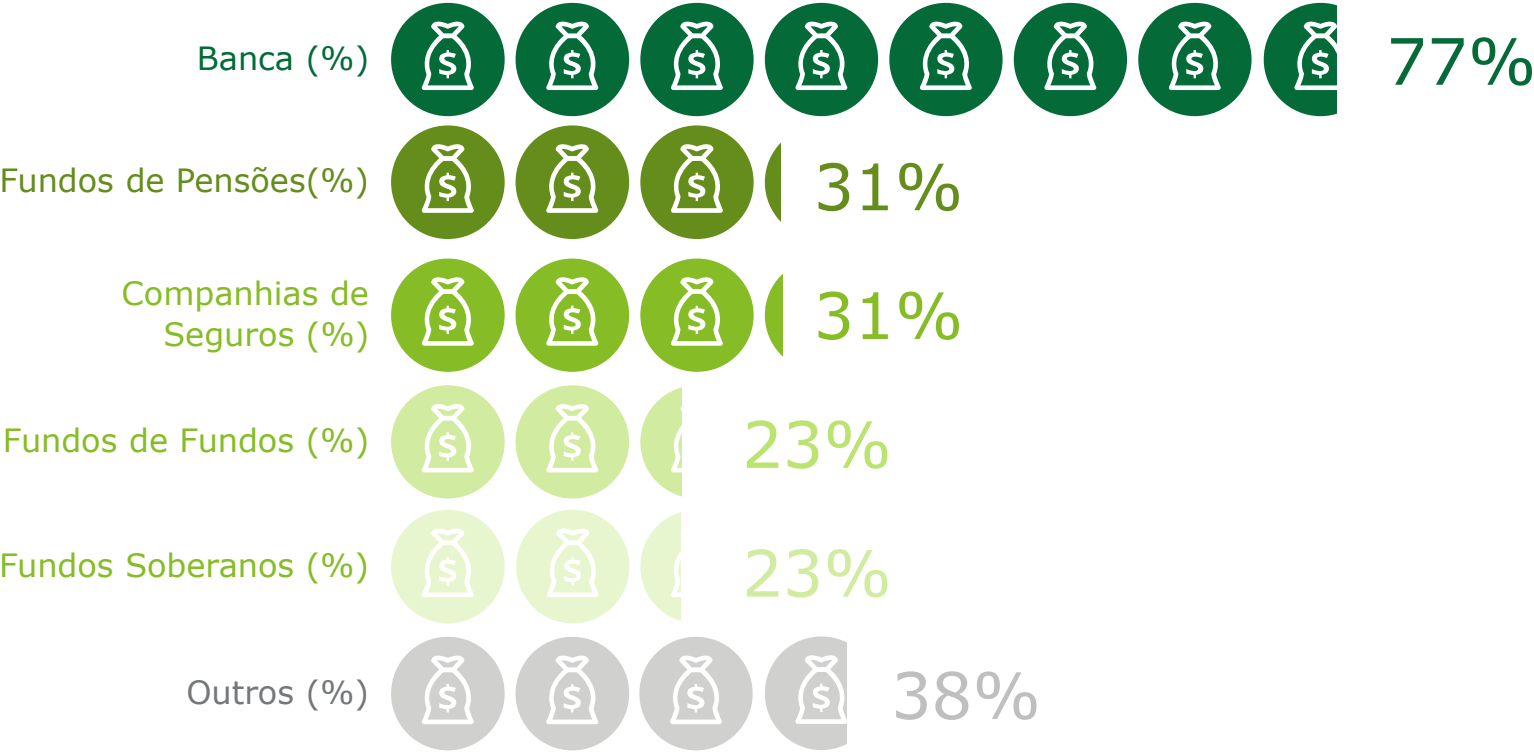


Nota: Investimento para Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos Especiais de Investimento Imobiliário e Fundos de Gestão de Património Imobiliário – 30.06.2018 (Valores em final de mês) vs 31.03.2018 (Valores em final de mês)

Fonte: CMVM – Séries Longas

Estratégia de investimento

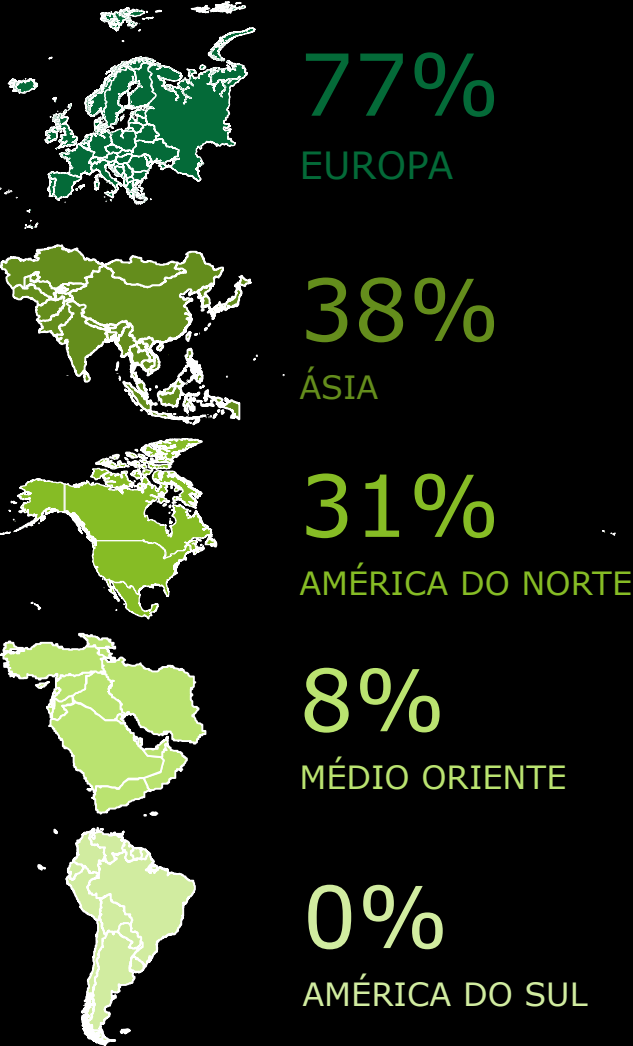
Principais financiadores do investimento no próximo ano



(1) Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

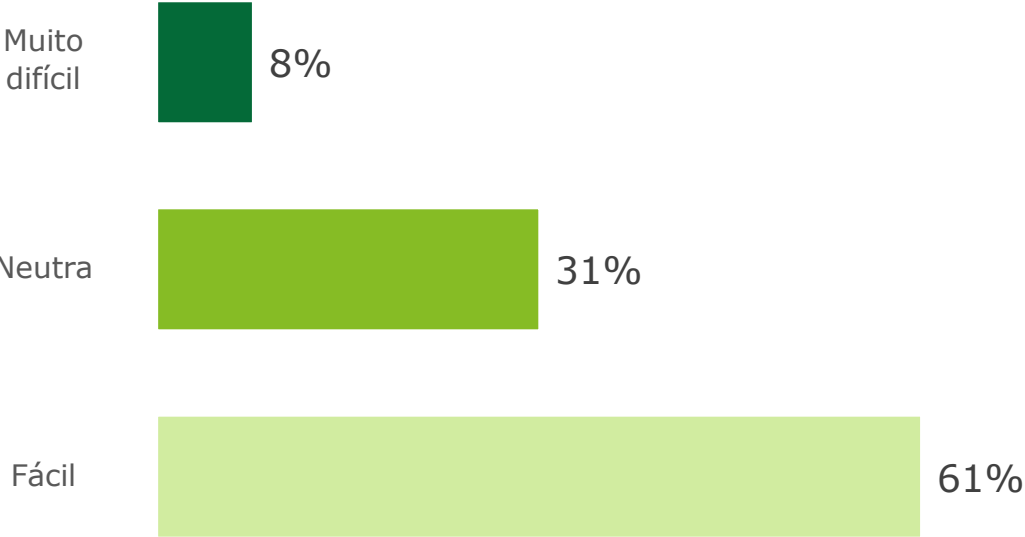
Legenda: Cada ícone representa 10%

Origem do financiamento no próximo ano



Estratégia de investimento

Facilidade de captação de fundos para os próximos 12 meses



Duração do processo de aquisição de ativos imobiliários

23%
Entre 6 e 12
meses

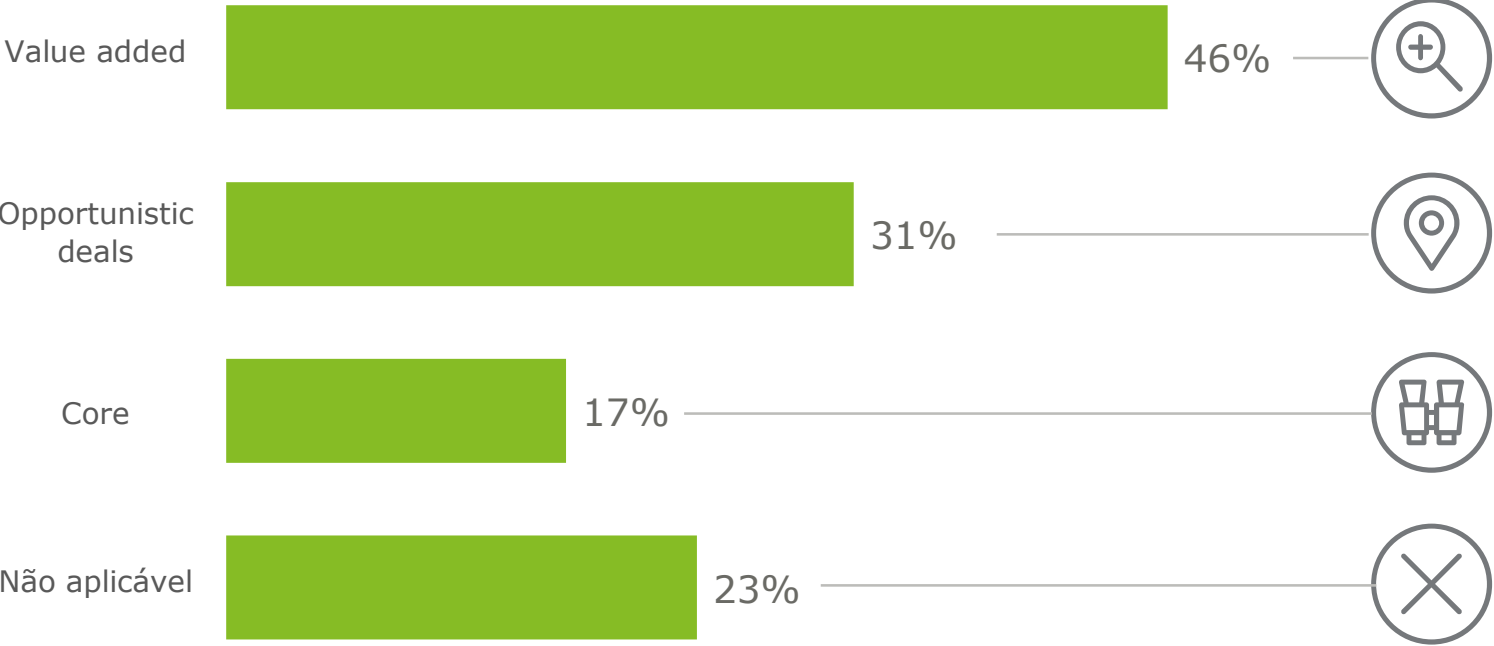


Estratégia de desinvestimento



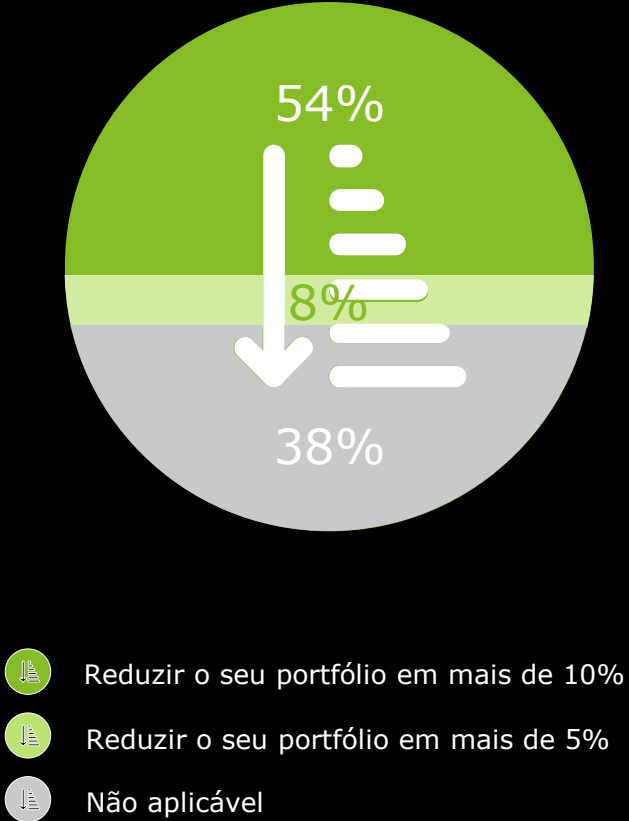
Estratégia de desinvestimento

Estratégia de desinvestimento para os próximos 12 meses



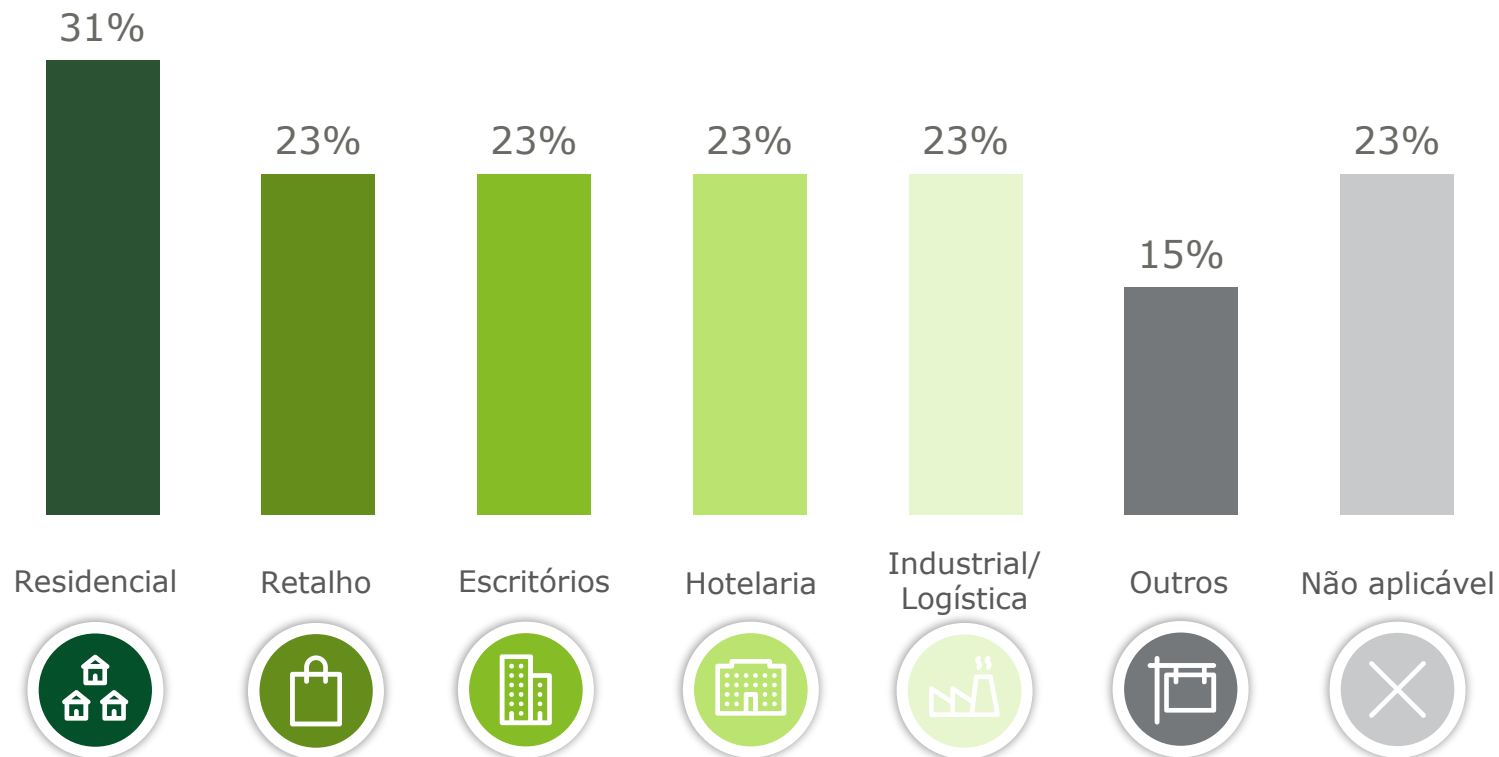
(1) Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

Previsão de desinvestimento para os próximos 12 meses



Estratégia de desinvestimento

Setores preferenciais de desinvestimento para os próximos 12 meses

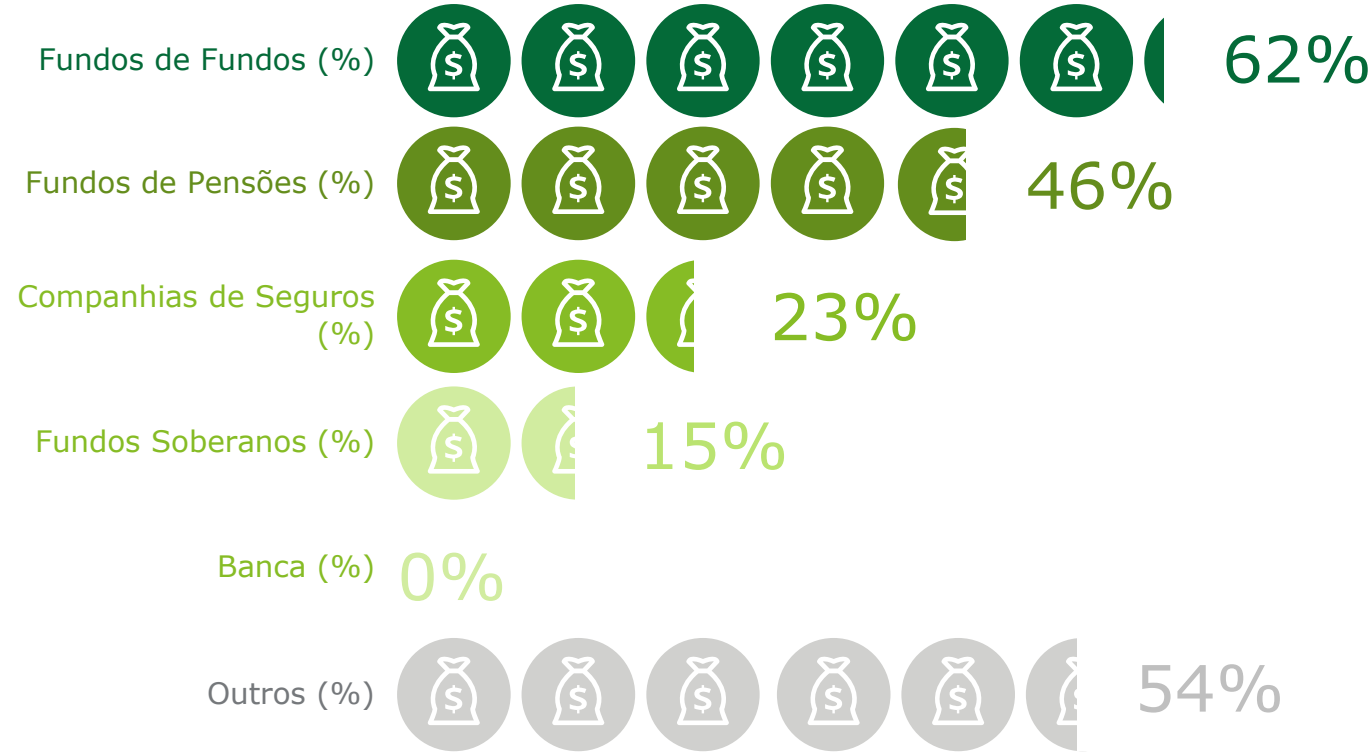


(1) Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

Residencial será o setor preferencial de desinvestimento para os *players* que atuam no mercado imobiliário em Portugal

Estratégia de desinvestimento

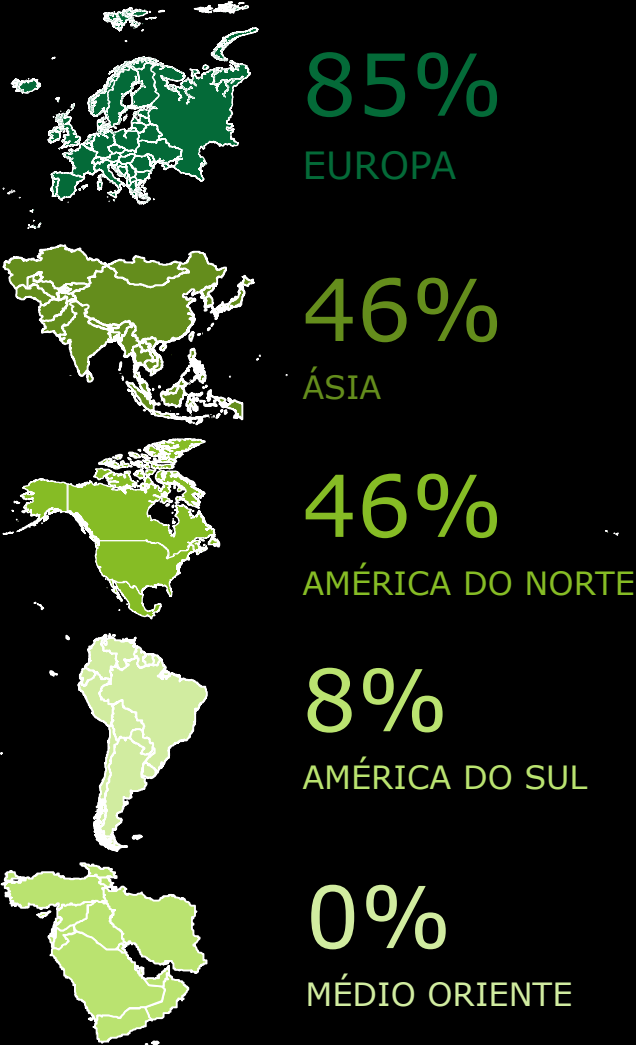
Principais compradores de imobiliário no próximo ano



⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla

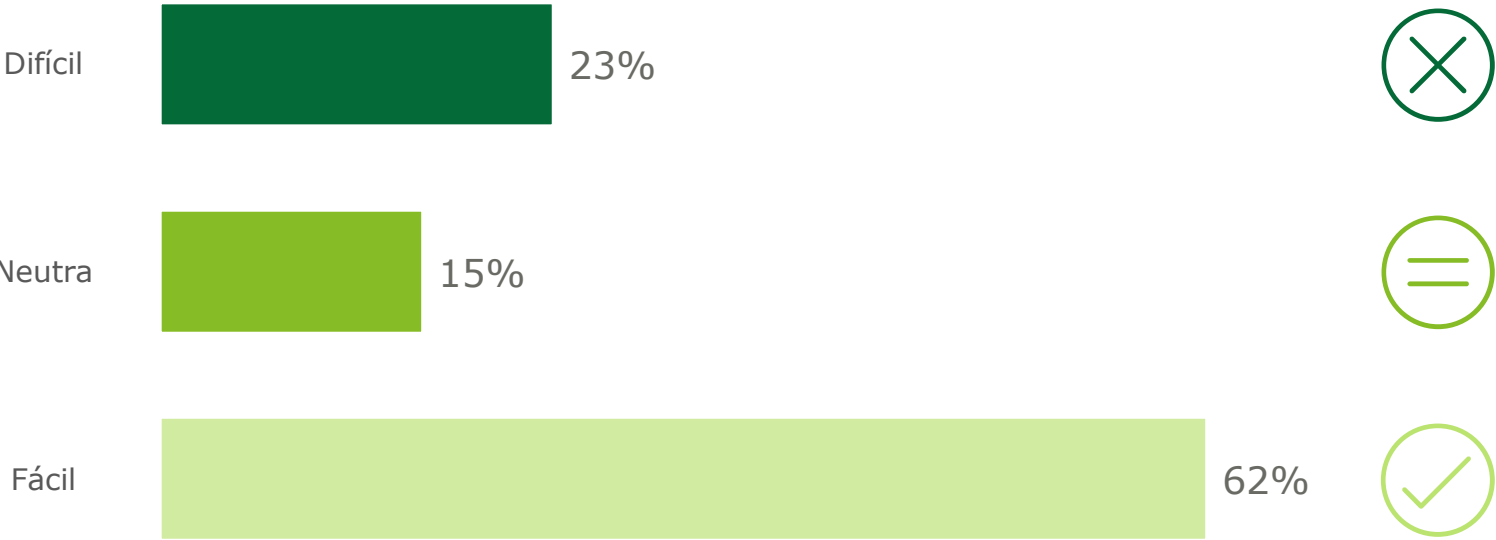
Legenda:  Cada ícone representa 10%

Origem dos investidores nos próximos 12 meses

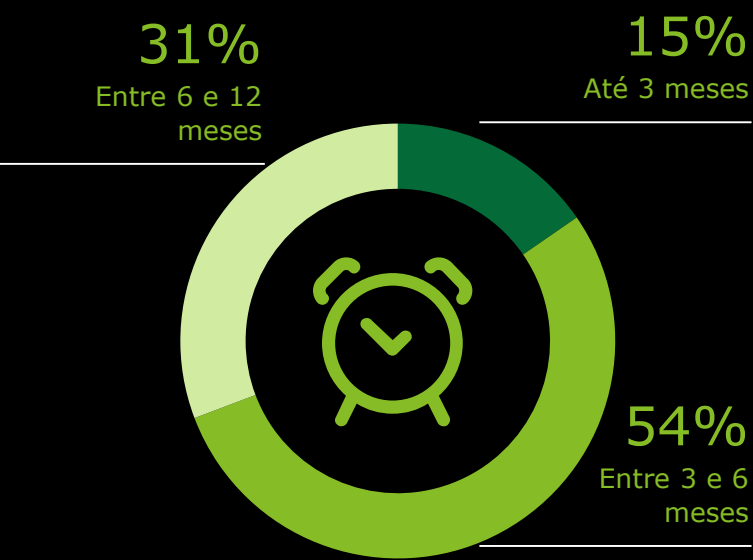


Estratégia de desinvestimento

Facilidade de captação de investidores para os próximos 12 meses



Duração do processo de alienação de ativos imobiliários

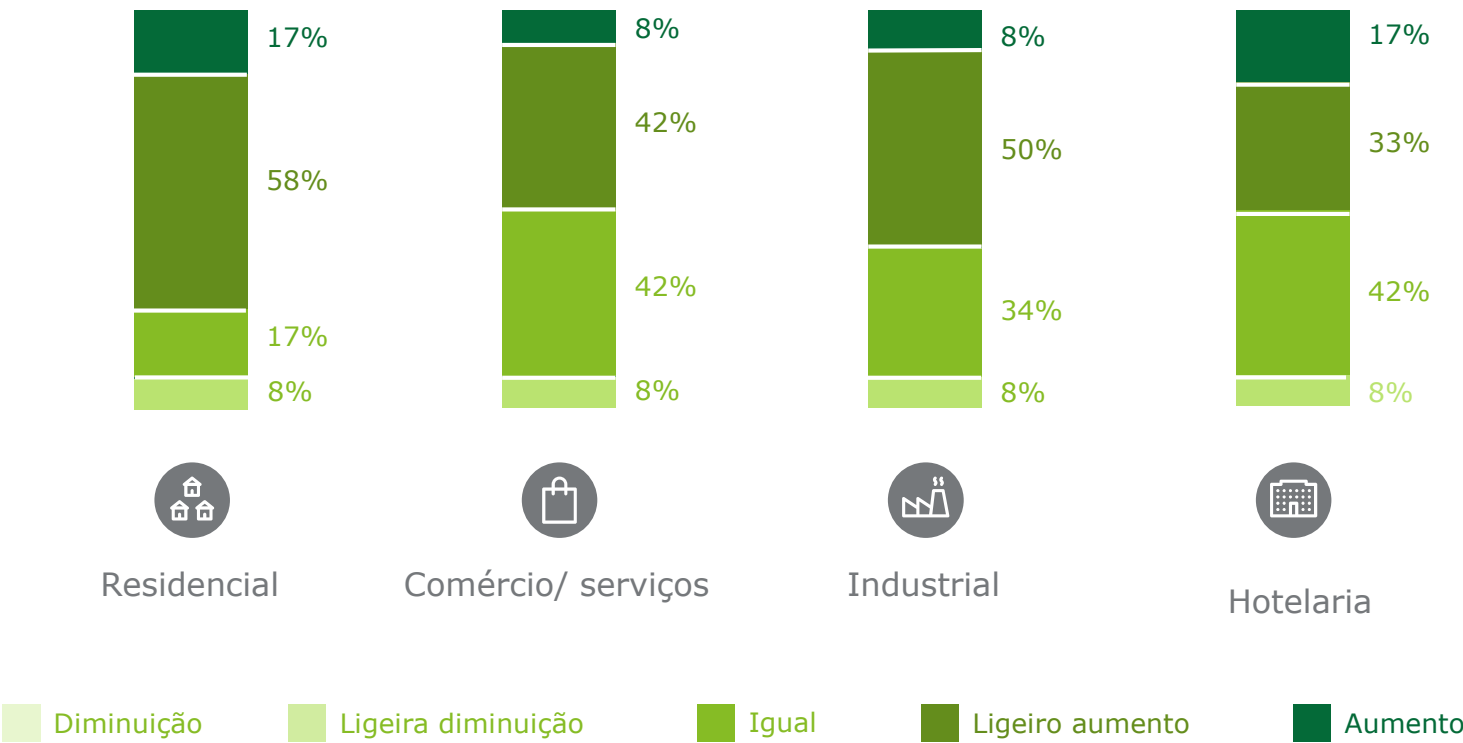




Mercado imobiliário em Portugal

Mercado imobiliário em Portugal

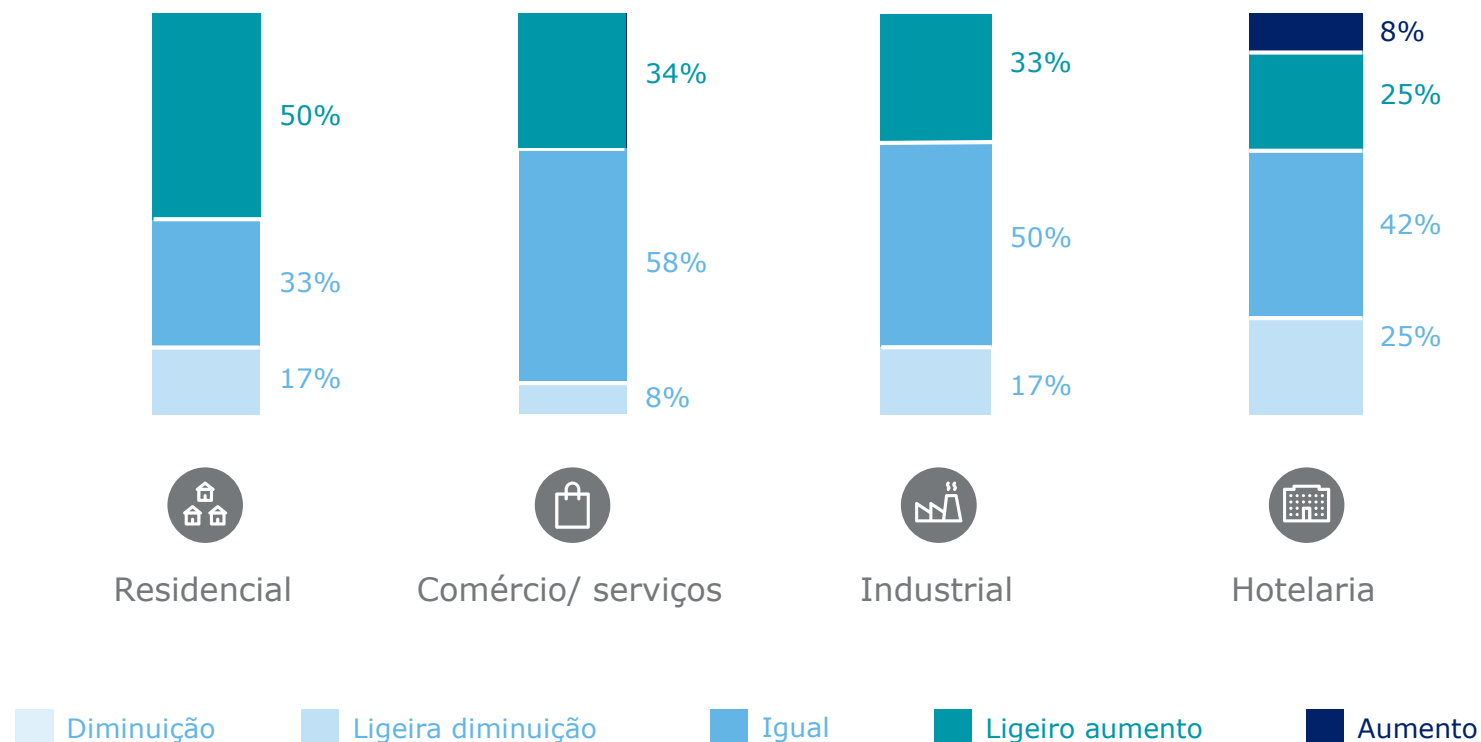
Volume e preços de transação para os próximos 3 meses



Perceciona-se um **aumento** do volume e dos preços de transação, para os próximos 3 meses, nos quatro setores em análise, com especial destaque para o **residencial** (75%).

Mercado imobiliário em Portugal

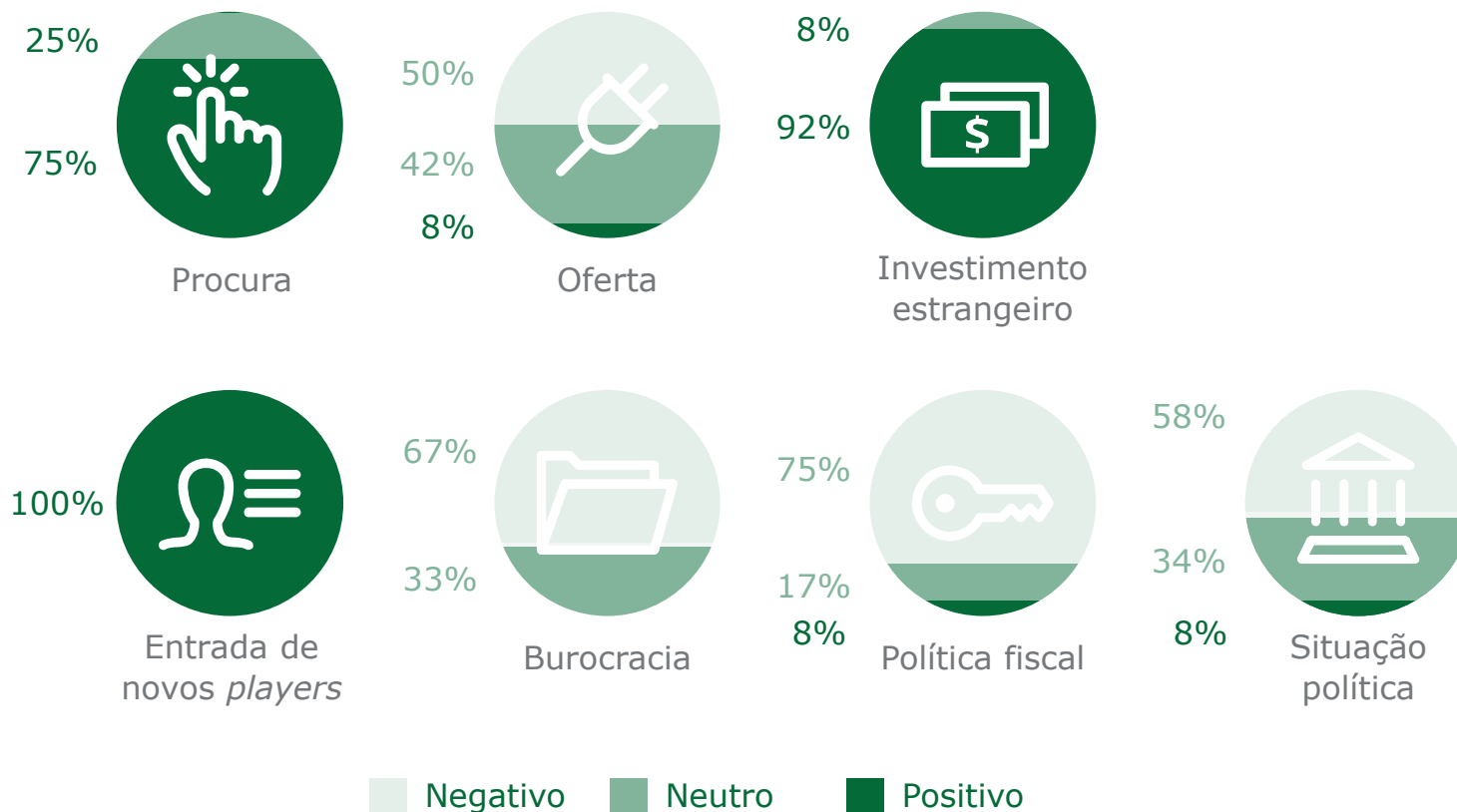
Evolução das taxas de rentabilidade para os próximos 3 meses



Espera-se um **ligeiro aumento** nas taxas de rentabilidade, nos próximos 3 meses, no setor residencial (50%) e uma **maior estabilidade** em comércio/ serviços (58%) e industrial (50%).

Mercado imobiliário em Portugal

Impacte de diversas variáveis no setor imobiliário



Investimento estrangeiro, entrada de novos *players* e procura destacam-se como as variáveis que maior impacto positivo irão gerar no setor imobiliário.

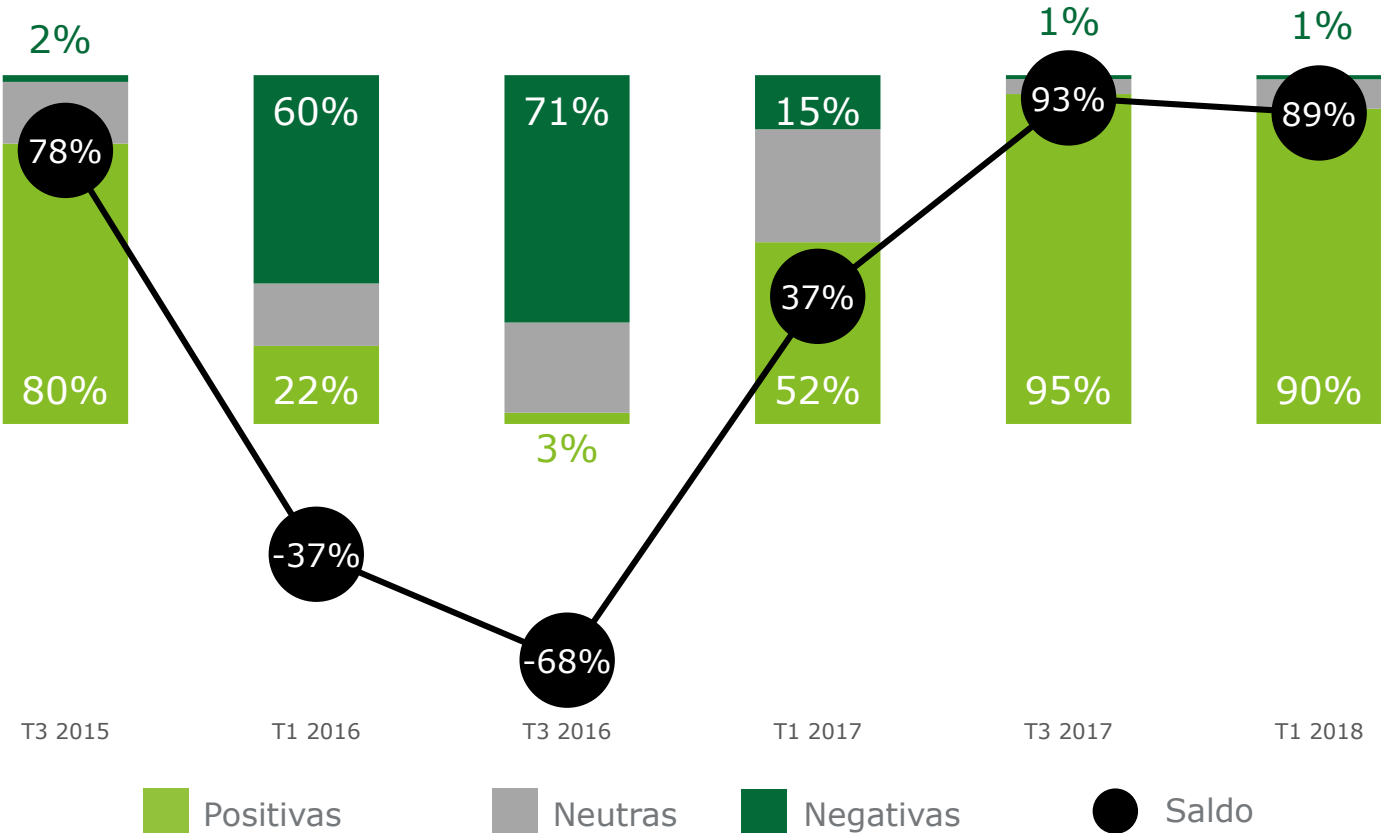
Burocracia e política fiscal irão impactar negativamente o setor.



The Deloitte CFO Survey: Spring 2018

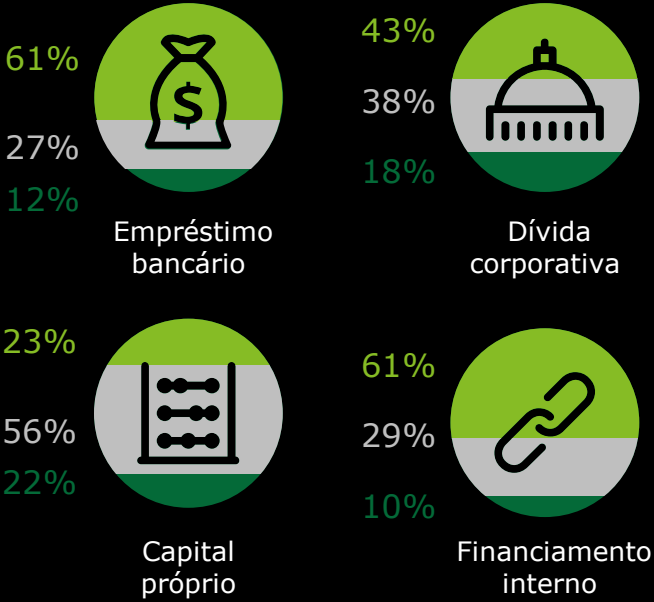
Perspetivas económicas e financeiras

Perspetivas económicas e financeiras para os próximos 12 meses - CFOs portugueses



Fonte: The Deloitte CFO Survey: Spring 2018
© 2018. Para informações, contacte Deloitte Consultores, S.A.

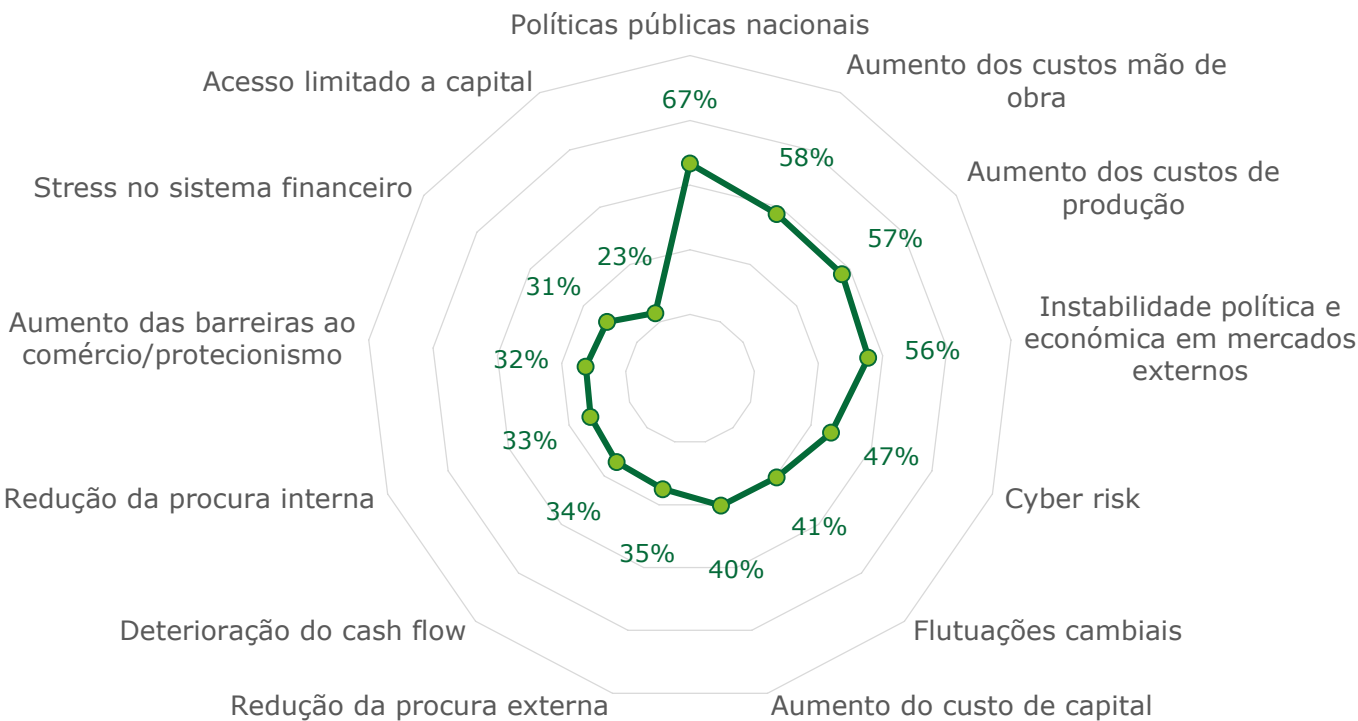
Perspetivas de prioridades nas estratégias de negócio – CFOs portugueses



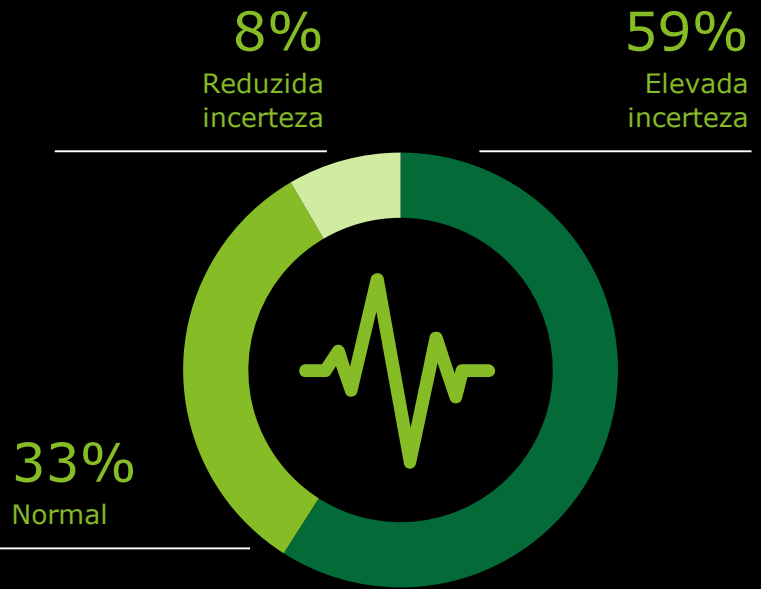
- Atrativo
- Neutro
- Pouco atrativo

Incerteza e risco

Risco de impacte nos negócios nos próximos 12 meses
 (% de probabilidade)



Expectativa sobre o impacte externo da incerteza económica e financeira – CFOs portugueses



Nota técnica

O Portuguese Real Estate Investment Survey tem como principais objetivos avaliar:

- a perceção da evolução do mercado imobiliário, por parte dos seus intervenientes; e
- qual a estratégia, atual e futura, com maior aposta por parte das organizações.

Os questionários foram enviados ao Painel de Convidados a 18 de Setembro, tendo-se obtido, a 4 de Outubro, as respostas que foram objeto de tratamento.

Em caso de dúvida, prestação de alguma informação ou algum esclarecimento adicional, por favor contactar:

Jorge Sousa Marrão

Partner

Tlm.: +(351) 963 902 674

Tel.: +(351) 210 422 503

jmarrao@deloitte.pt

Inês Cintra Costa

Senior Manager

Tlm.: +(351) 962 103 923

Tel.: +(351) 210 427 515

incosta@deloitte.pt

Contactos



Jorge Sousa Marrão

Partner

Real Estate Leader

Tlm. +(351) 963 902 674

jmarrao@deloitte.pt



Ricardo Reis

Partner

Real Estate - Tax

Tlm. +(351) 964 736 261

rreis@deloitte.pt



Inês de Cintra Costa

Senior Manager

Real Estate – Financial Advisory

Tlm. +(351) 962 103 923

incosta@deloitte.pt



Diogo Pires

Senior Manager

Real Estate – Tax

Tlm. +(351) 964 837 258

dpires@deloitte.pt



Miguel Paiva Couceiro

Manager

Real Estate – Financial Advisory

Tlm. +(351) 917 240 884

micouceiro@deloitte.pt



“Deloitte” refere-se a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada de responsabilidade limitada do Reino Unido (DTTL), ou a uma ou mais entidades da sua rede de firmas membro e respetivas entidades relacionadas. A DTTL e cada uma das firmas membro da sua rede são entidades legais separadas e independentes. Aceda a www.deloitte.com/pt/about para saber mais sobre a nossa rede global de firmas membro.

A Deloitte presta serviços de auditoria, consultoria, *financial advisory*, *risk advisory*, consultoria fiscal e serviços relacionados a clientes nos mais diversos setores de atividade. Quatro em cada cinco empresas da Fortune Global 500® recorrem aos serviços da Deloitte, através da sua rede global de firmas membro presente em mais de 150 países, combinando competências de elevado nível, conhecimento e serviços de elevada qualidade para responder aos mais complexos desafios de negócio dos seus clientes. Para saber como os aproximadamente 245.000 profissionais criam um impacto positivo, siga a nossa página no [Facebook](#), [LinkedIn](#) ou [Twitter](#).

Esta comunicação contém apenas informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pelas suas firmas membro ou pelas suas entidades relacionadas (“Rede Deloitte”). Antes de qualquer ato ou omissão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. Nenhuma entidade da Rede Deloitte pode ser responsabilizada por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.