



**Portuguese Real Estate
Investment Survey – 4º T 2017**
A turnaround for Portuguese real estate

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Prefácio

É de forma reconhecida que agradecemos ao Painel de Convidados que, ao longo deste último ano, se envolveu e contribuiu proactivamente, com o seu conhecimento e experiência no setor imobiliário, para o grande sucesso do **Portuguese Real Estate Investment Survey**.

A 4ª edição deste inquérito fecha assim um período otimista para o imobiliário em Portugal, demonstrando a qualidade, o potencial, o esforço e a dedicação dos profissionais que diariamente atuam neste setor.

Mantemos, desta forma, a ambição de, em 2018, continuar a oferecer aos *players* deste negócio, uma ferramenta para o entendimento da dinâmica do setor, tendo sempre bem presente que a dedicação do Painel de Convidados foi e continuará a ser a razão do êxito desta iniciativa.

Estamos à sua inteira disposição para debater qualquer questão que considere relevante.

Atentamente,



Jorge Marrão



Jorge Sousa Marrão
Partner
Real Estate Leader

Principais conclusões

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Principais conclusões



Globalmente, os inquiridos pretendem apostar numa estratégia de investimento ou gestão de portfólio em detrimento de uma estratégia de desinvestimento.



Os investimentos *Value Added* (44%) assumem-se como a estratégia de investimento preferencial, sendo que os inquiridos estão mais otimistas quanto à facilidade de captação de Fundos para financiar as aquisições.



A Banca (50%) destaca-se como a principal fonte de financiamento para aquisições de imobiliário, sendo a origem do capital maioritariamente Europeia (69%).



Em termos de desinvestimento a estratégia dos inquiridos passa por alienar ativos “Core” (50%). Perceciona-se, por parte dos inquiridos, maior dificuldade na captação de investidores para a aquisição dos ativos.



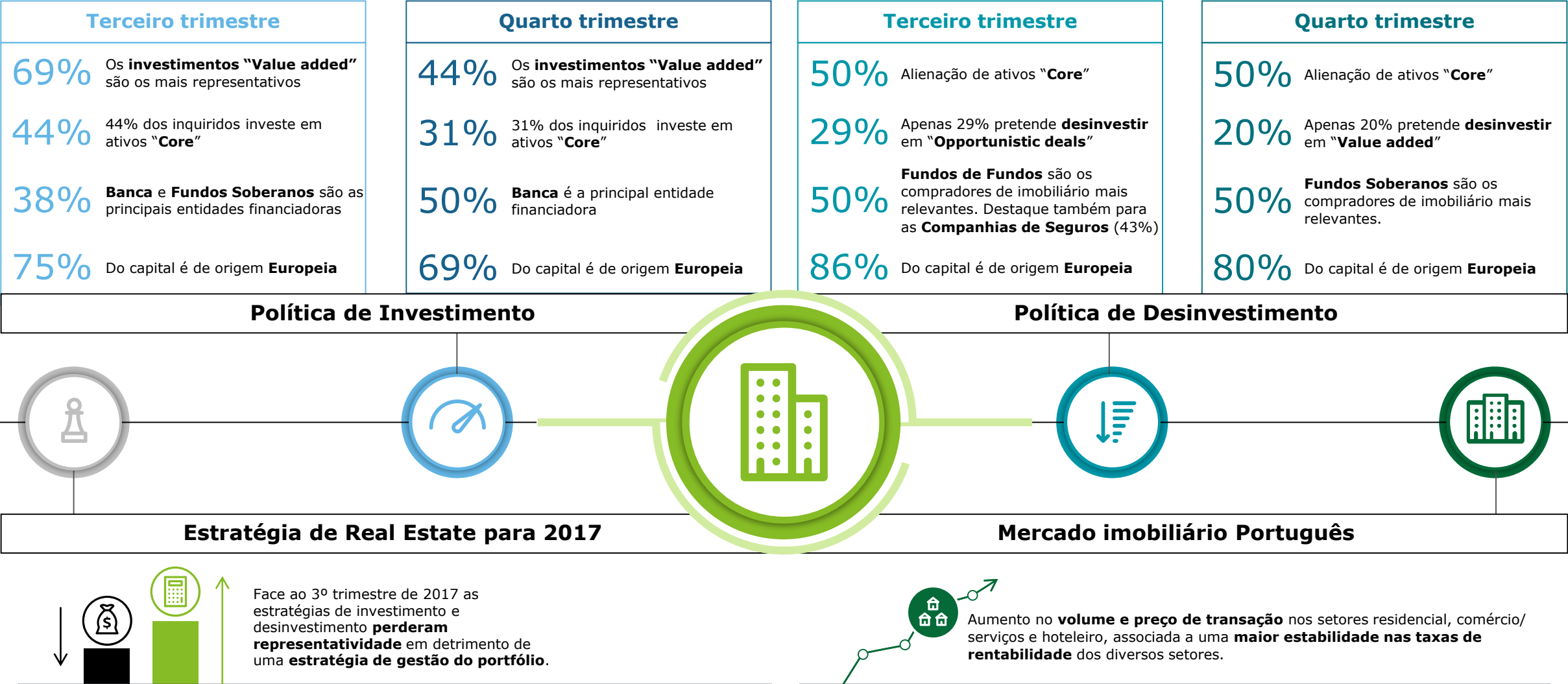
Os Fundos Soberanos (50%) são identificados como os principais compradores de imobiliário, em Portugal. A origem do capital é maioritariamente Europeia (80%).



Relativamente ao mercado imobiliário português, perceciona-se um aumento no volume e preços de transação nos setores residencial, comércio/ serviços e hoteleiro e maior estabilidade das taxas de rentabilidade.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Análise comparativa

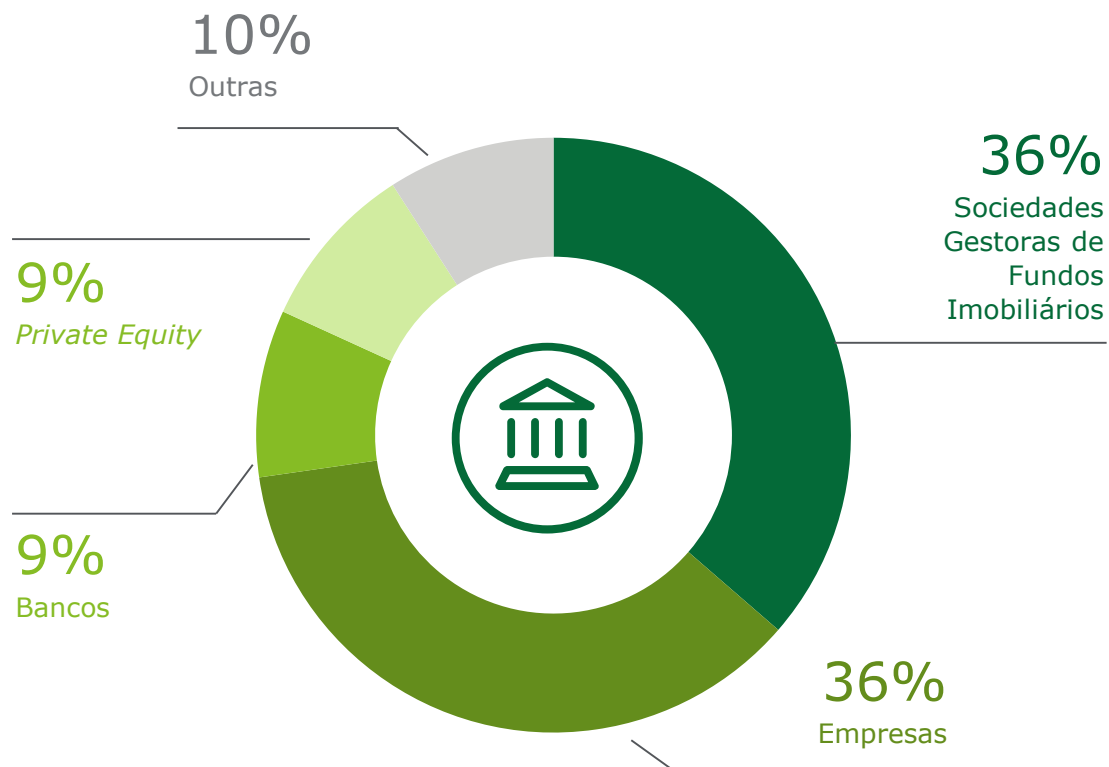


An aerial photograph of Lisbon, Portugal, taken at sunset. The city is densely packed with buildings, many of which are illuminated with warm lights. The Tagus River is visible in the background, with the 25 de Abril Bridge and the Vasco da Gama Bridge spanning across it. The sky is a mix of orange, yellow, and blue.

Introdução

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Tipo de organização que os inquiridos representam



As Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários e as Empresas representam, conjuntamente, 72% dos inquiridos.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Estratégia de Real Estate para 2017



Estratégia

- Desinvestimento
- Gestão do portfólio
- Investimento

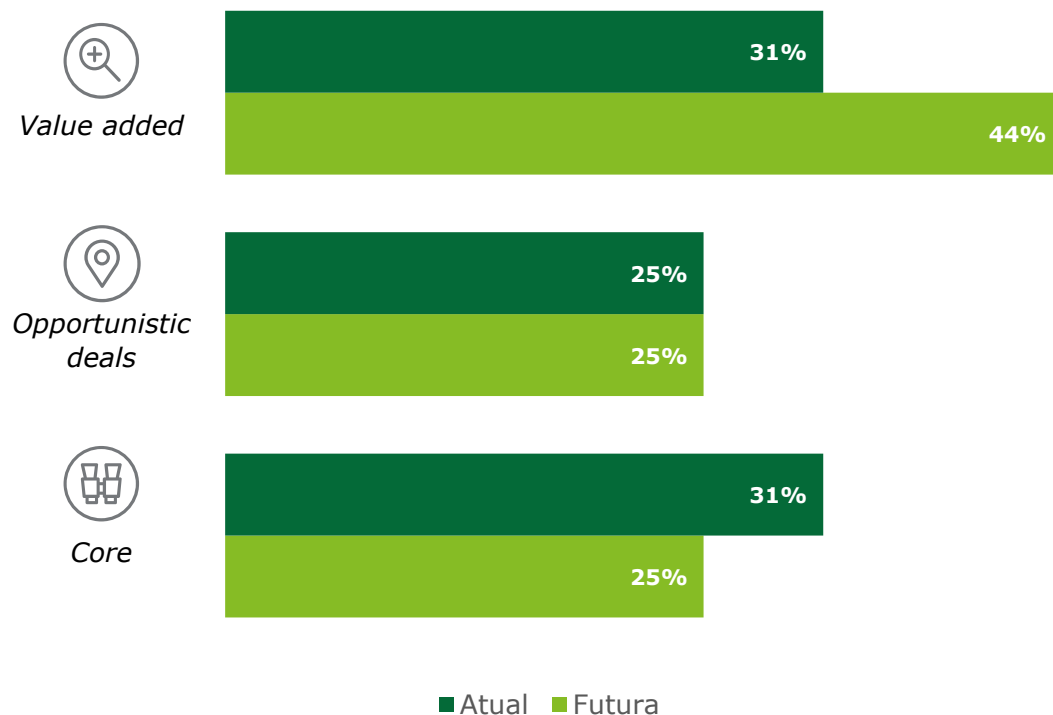
A opção estratégica preferencial, para 2017, recaiu sobre o investimento (36%) e a gestão do portfólio (36%).

A nighttime aerial photograph of a city square, likely in Lisbon, Portugal. The square is illuminated by streetlights and the lights of the surrounding buildings. In the center of the square is a large, ornate fountain with multiple tiers and water spraying upwards. To the left of the fountain is a large, classical-style building with a prominent portico. The square is surrounded by dense urban development, with buildings of various heights and styles. The overall atmosphere is vibrant and urban.

Estratégia de investimento

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Estratégia de investimento atual e futura ⁽¹⁾



A estratégia de investimento futura recai, maioritariamente, em ativos *Value added*.

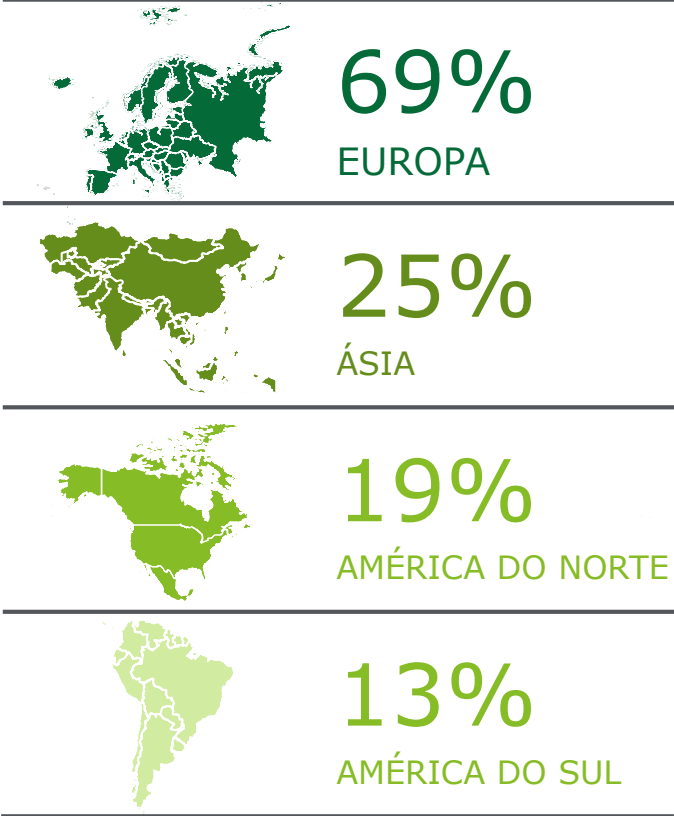
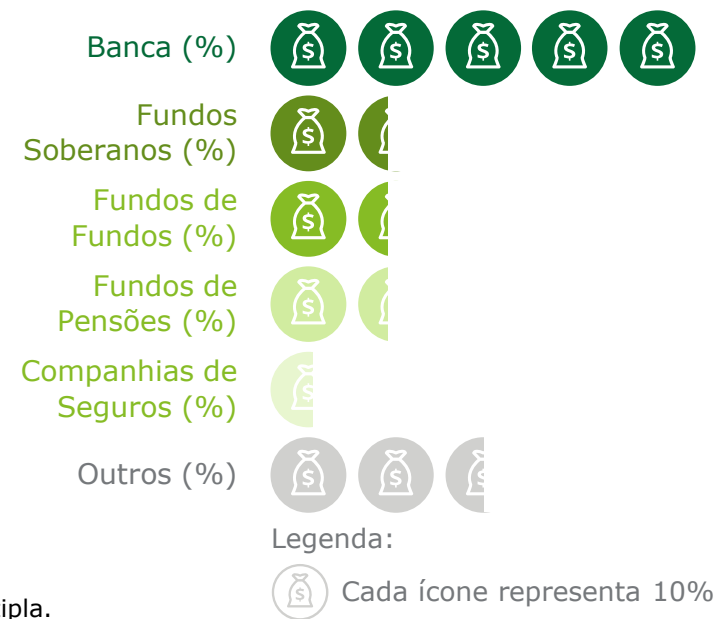
Os ativos *Core* tendem a perder representatividade no futuro, igualando os *Opportunistic deals* (25%).

⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Principais financiadores/ *Business Feeders* e sua origem, no próximo ano ⁽¹⁾

A Banca (50%) é identificada como a principal financiadora do investimento no próximo ano. A origem do financiamento será maioritariamente europeia (69%).

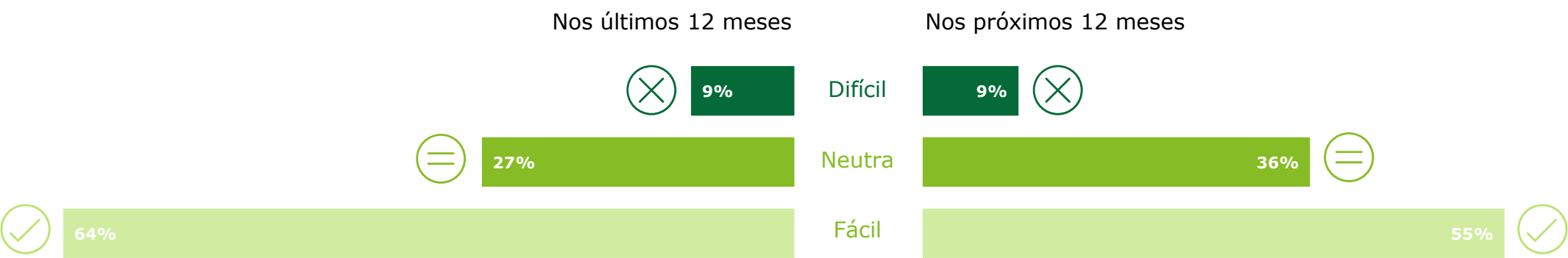


⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Facilidade de captação de fundos, nos últimos 12 meses e para os próximos 12 meses

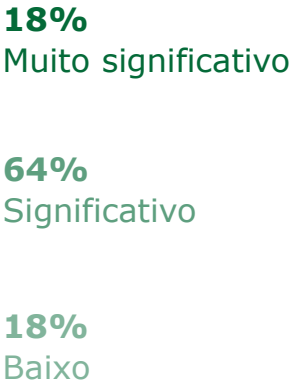
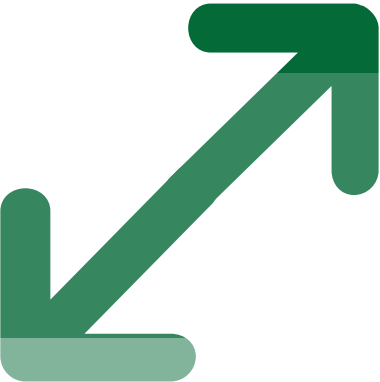
A percepção relativamente à captação de fundos é bastante otimista nos últimos e para os próximos 12 meses.



Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

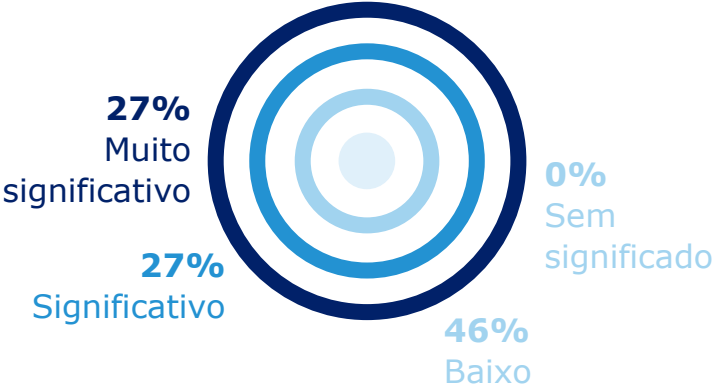
Nível de impacto de diversos fatores na captação de fundos

Dimensão do financiamento

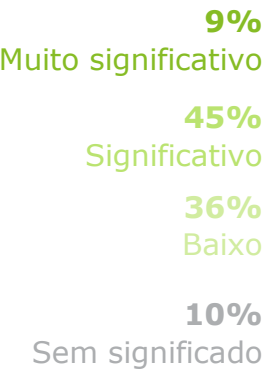


A dimensão do financiamento e a duração do processo são os fatores que impactam significativamente a captação de fundos.

Número de investidores



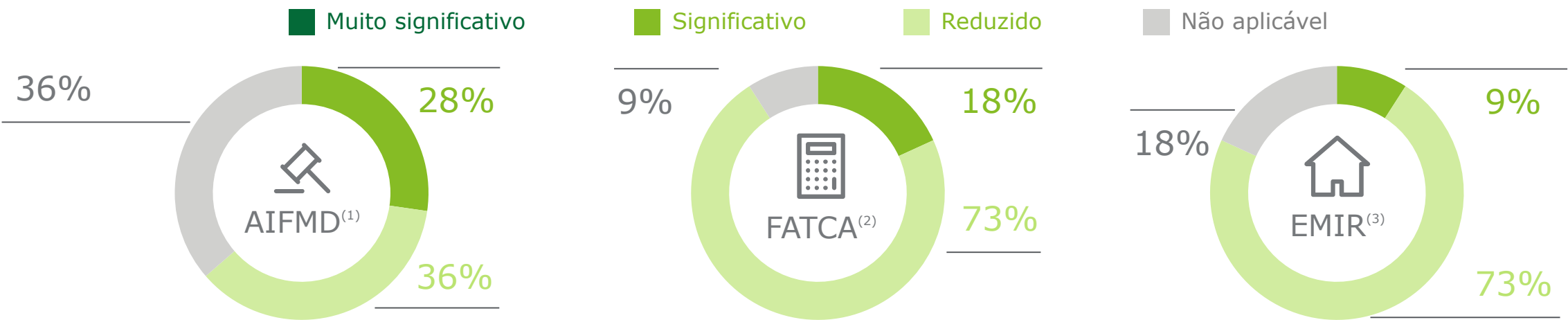
Duração do processo



Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Impacte das alterações regulatórias nas Organizações

A maioria dos inquiridos considera que a AIFMD, o FATCA e o EMIR terão um impacte reduzido para as suas Organizações.

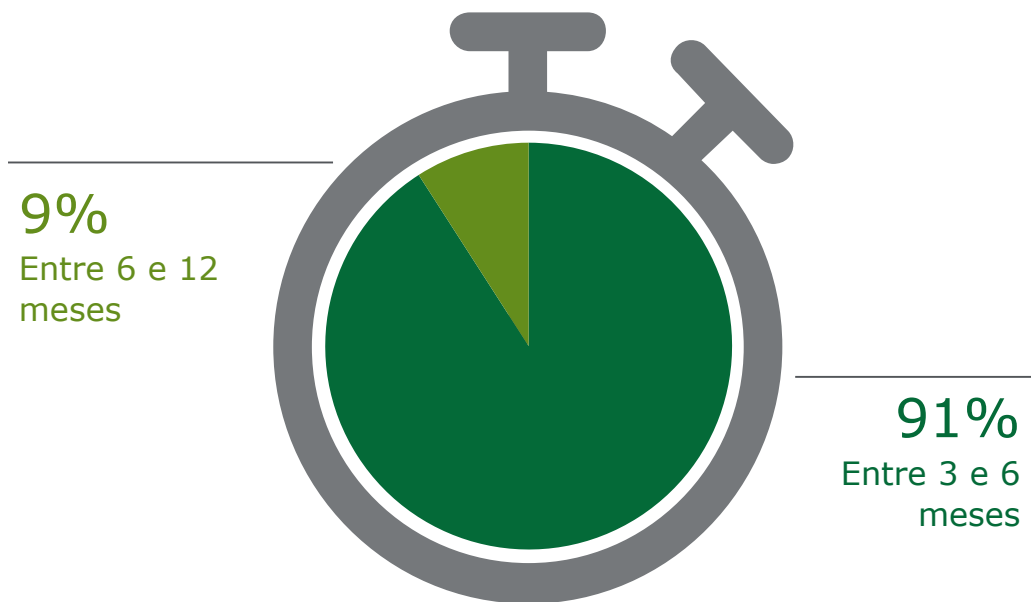


⁽¹⁾ AIFMD: Alternative Investments Fund Managers Directive; ⁽²⁾ FATCA: Foreign Account Tax Compliance Act; ⁽³⁾ EMIR: European Market Infrastructure Regulation.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Duração do processo de aquisição de ativos imobiliários

O processo de aquisição de ativos imobiliários dura, regra geral, entre 3 e 6 meses.

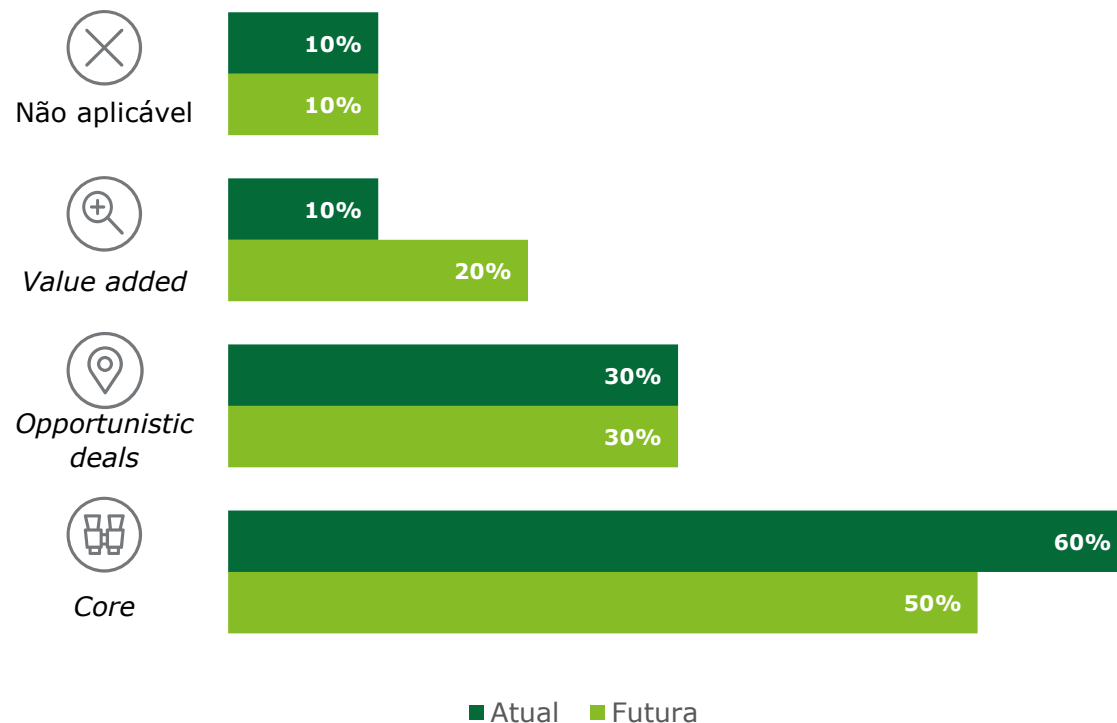


Estratégia de desinvestimento



Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Estratégia de desinvestimento atual e futura ⁽¹⁾



A estratégia de desinvestimento atual e futura passará essencialmente pela alienação de ativos *Core*.

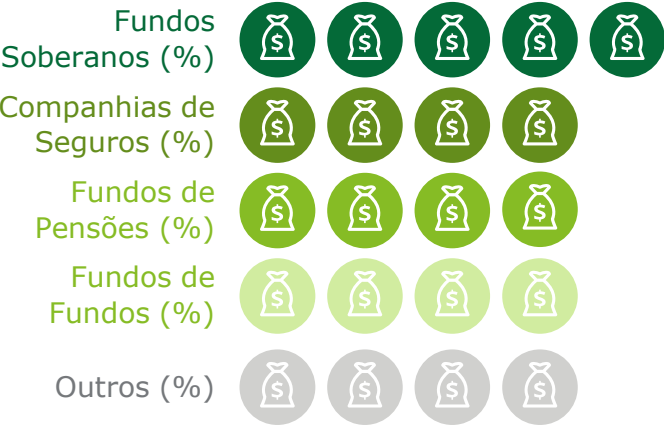
⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

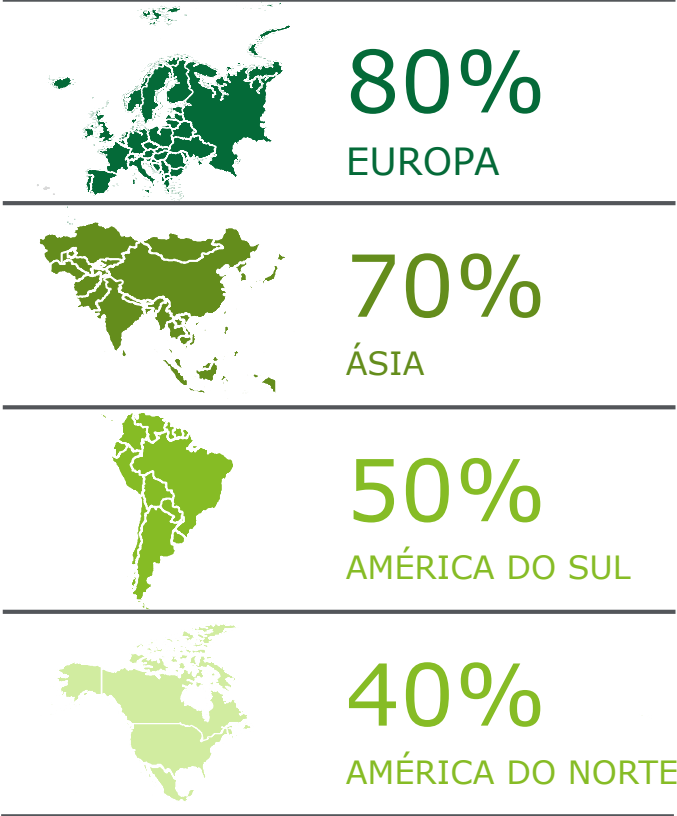
Principais investidores de imobiliário e sua origem, no próximo ano ⁽¹⁾

Os Fundos Soberanos (50%) são identificados como os principais compradores de imobiliário no próximo ano, na perspetiva das entidades que pretendem desinvestir.

A Europa (80%) será a principal origem de financiamento para aquisição de imobiliário, seguida da Ásia (70%).



Legenda:
 Cada ícone representa 10%

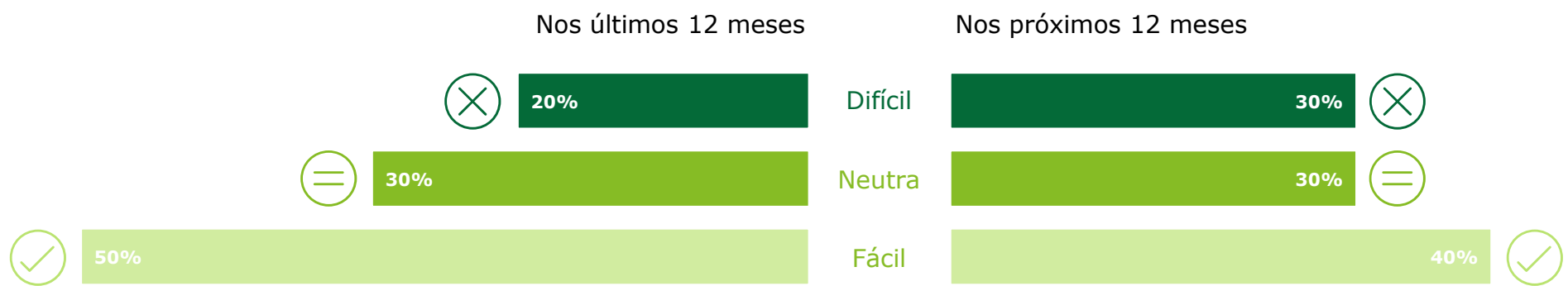


⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Facilidade de captação de investidores, nos últimos 12 meses e para os próximos 12 meses

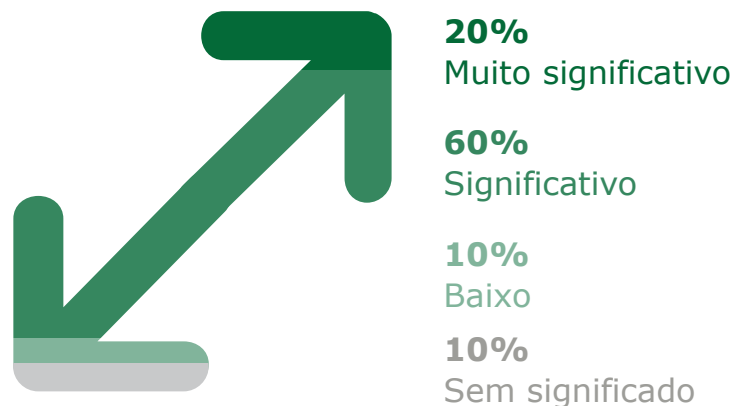
A captação de investidores para aquisição de imobiliário, nos próximos 12 meses, é percecionada com maior dificuldade por parte dos inquiridos.



Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

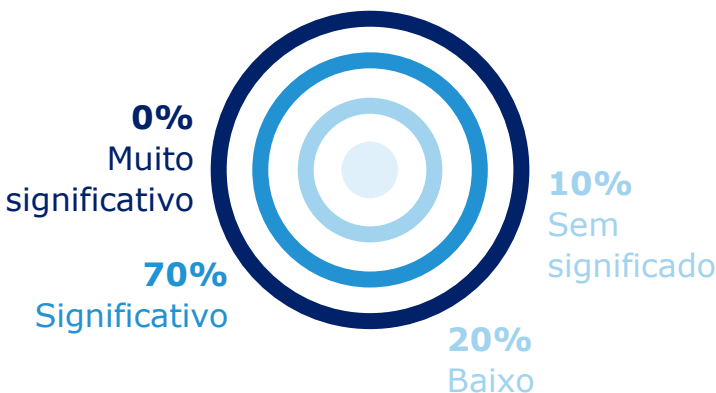
Nível de impacte de diversos fatores na captação de investidores

Dimensão do financiamento



A dimensão do financiamento, o número de investidores e a duração do processo são os fatores que impactam significativamente a captação de fundos.

Número de investidores



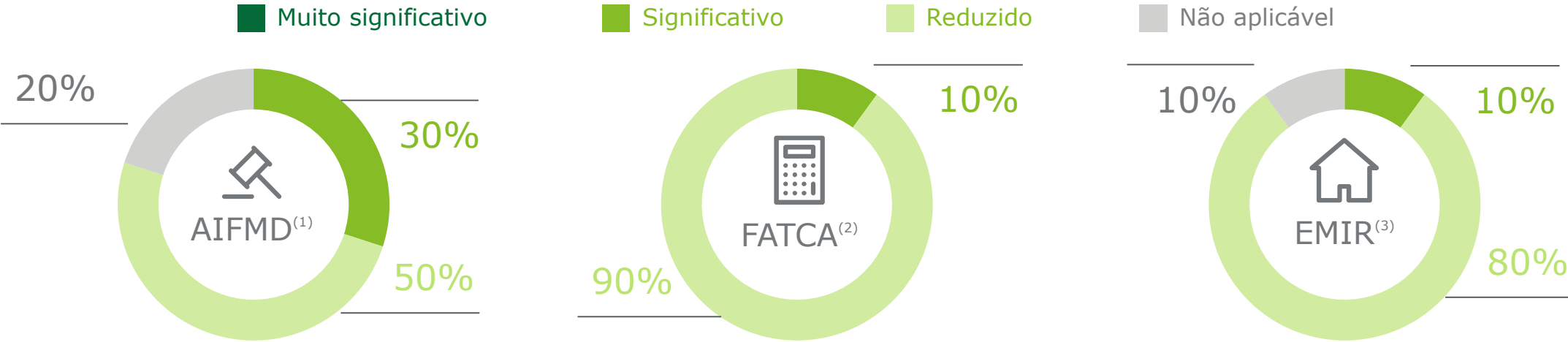
Duração do processo



Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Impacte das alterações regulatórias no desinvestimento da sua Organização

A AIFMD, o FATCA e o EMIR terão, regra geral, um impacte reduzido no desinvestimento das Organizações.

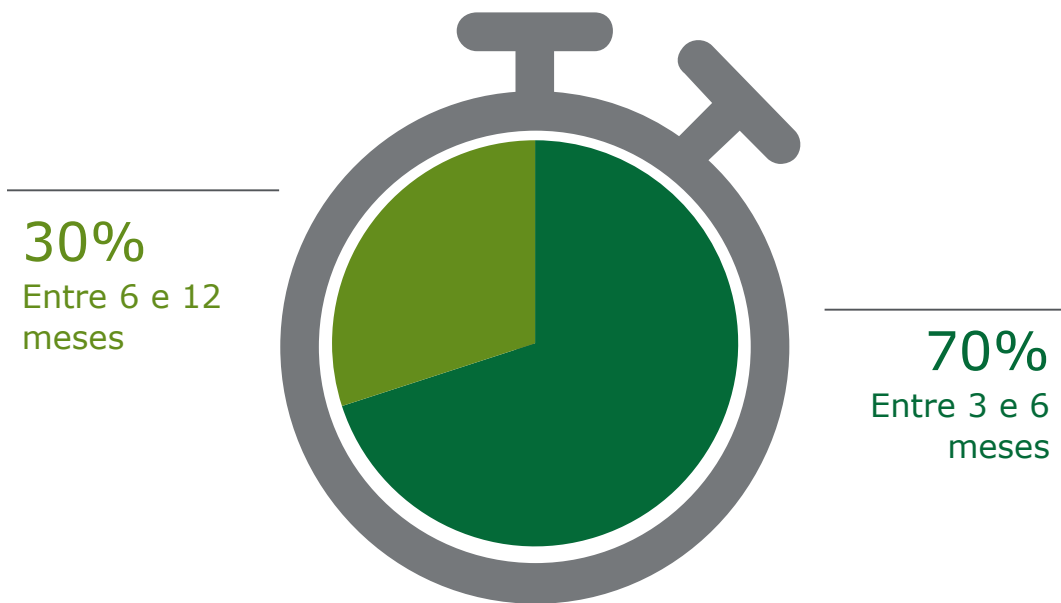


⁽¹⁾ AIFMD: Alternative Investments Fund Managers Directive; ⁽²⁾ FATCA: Foreign Account Tax Compliance Act; ⁽³⁾ EMIR: European Market Infrastructure Regulation.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Duração do processo de alienação de ativos imobiliários

O processo de alienação de ativos imobiliários dura, regra geral, entre 3 e 6 meses.



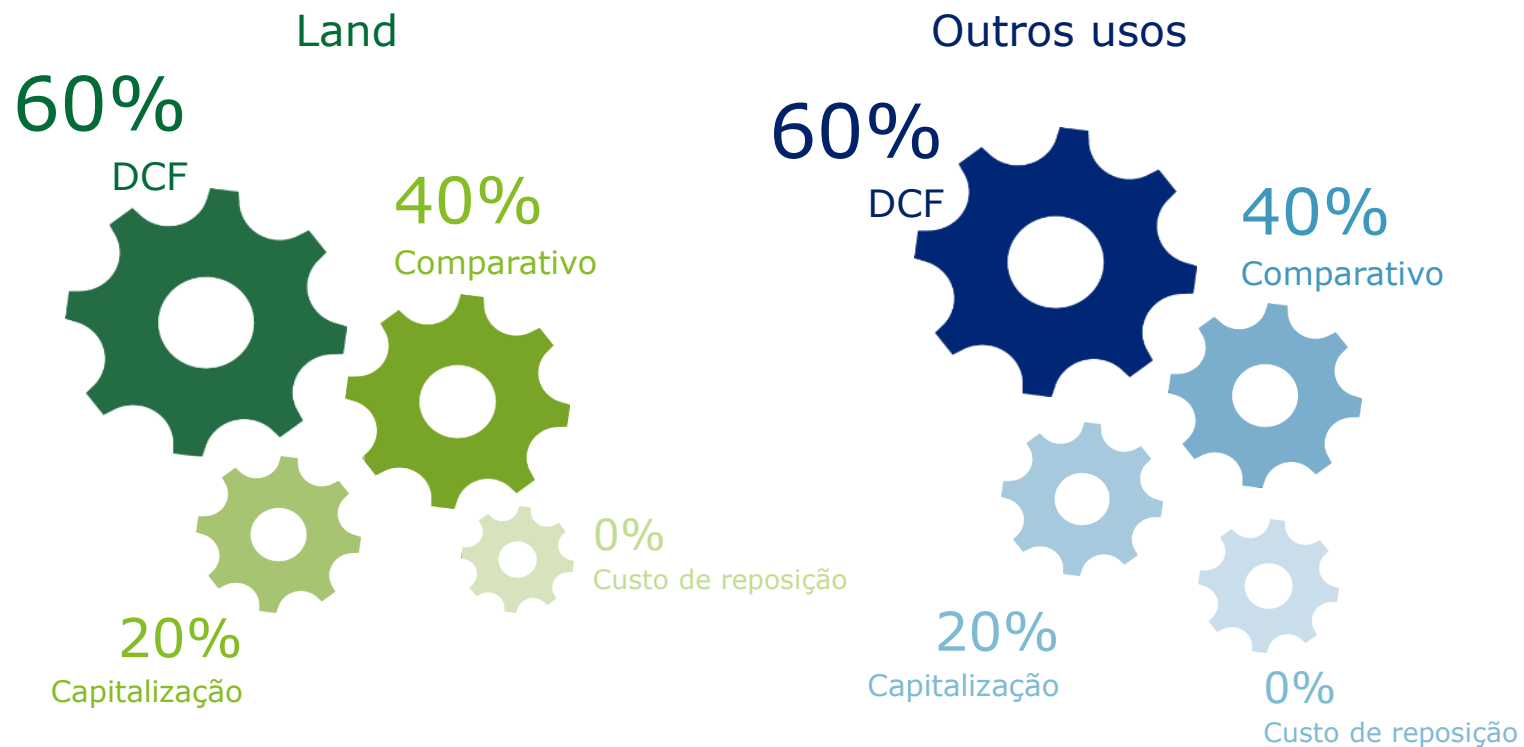
Avaliações imobiliárias

A large suspension bridge, likely the 25 de Abril Bridge in Lisbon, spans a wide body of water. The bridge features a prominent red steel structure with multiple suspension towers and cables. The water is calm, reflecting the bridge and the sky. In the background, a hilly coastline with some buildings and a lighthouse is visible under a clear blue sky.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Método de avaliação dos imóveis ⁽¹⁾

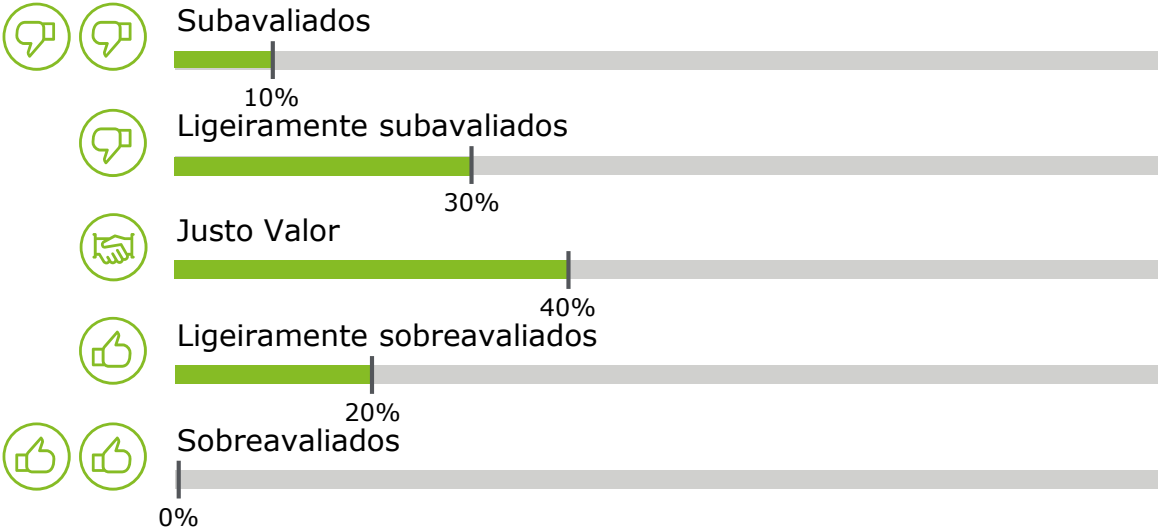
O método de avaliação de imóveis mais utilizado é o DCF, quer para terrenos quer para outros usos.



⁽¹⁾ Pergunta com possibilidade de resposta múltipla.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Avaliações imobiliárias externas



Na opinião dos inquiridos, os valores de avaliação atribuídos aos imóveis pelos avaliadores externos refletem, regra geral, que os mesmos se encontram ao justo valor (40%) ou ligeiramente subavaliados (30%).



0%

Permitem antecipar
tendências do mercado



50%

Em linha com as
alterações do mercado



50%

Não permitem antecipar
tendências do mercado

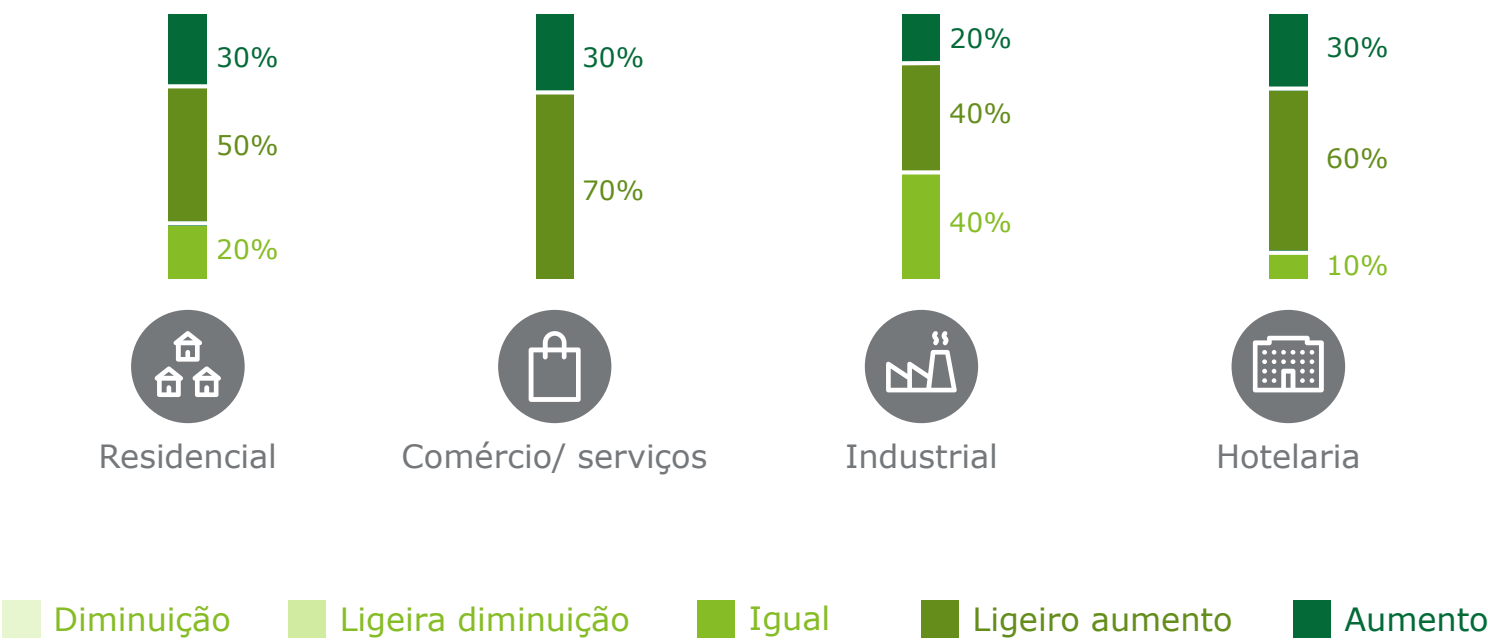


Mercado imobiliário em Portugal

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Dinâmica do setor imobiliário

Volume e preços de transação para os próximos 3 meses

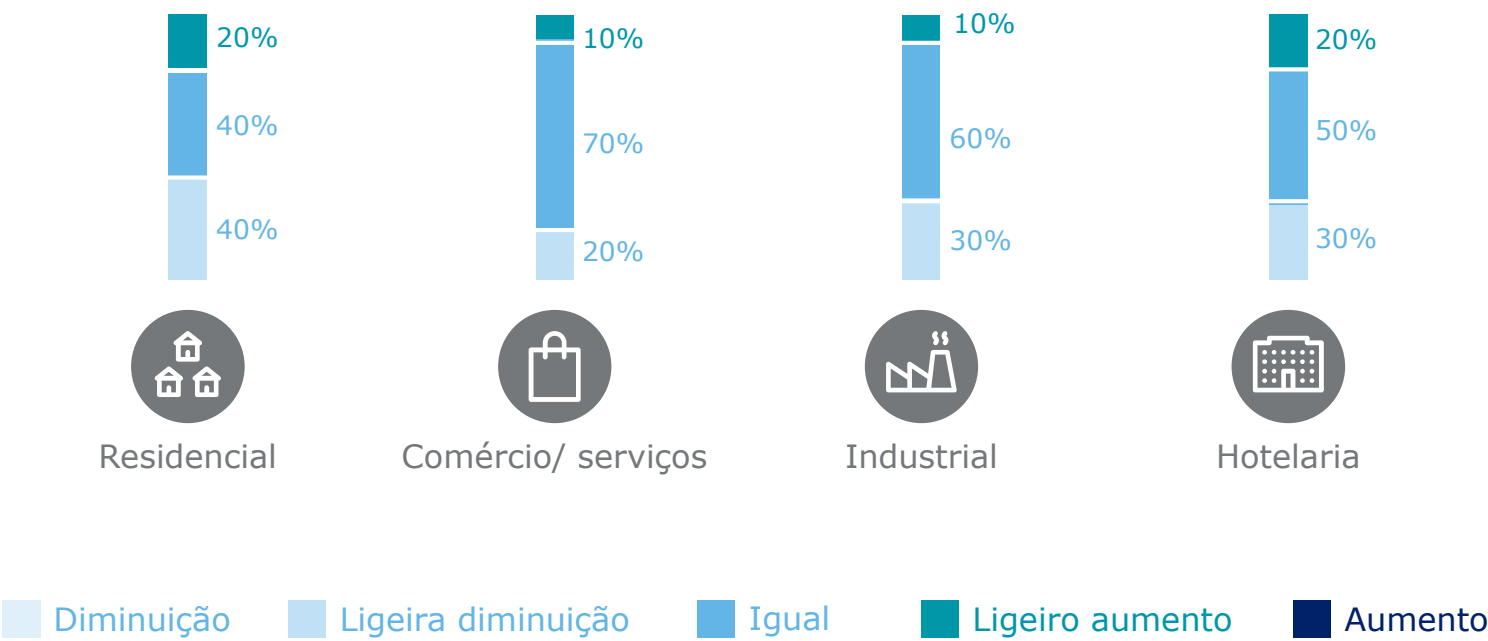


Perceciona-se um aumento do volume e dos preços de transação, para os próximos 3 meses, nos setores residencial (80%), comércio/ serviços (100%) e hoteleiro (90%).

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Dinâmica do setor imobiliário

Evolução das taxas de rentabilidade para os próximos 3 meses



Espera-se que as taxas de rentabilidade se mantenham, nos próximos 3 meses, nos setores da comércio e serviços, industrial e hoteleiro.

No setor residencial pode assistir-se a uma estagnação ou ligeira redução das mesmas.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

Impacte de diversas variáveis no setor imobiliário



Os inquiridos consideram que a oferta e o investimento estrangeiro são as variáveis que maior impacte positivo irão gerar no setor imobiliário, nos próximos 3 meses.

Portuguese Real Estate Investment Survey – 4º T 2017

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 4 de Dezembro, tendo-se obtido, a 19 de Dezembro, 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

Manager

Tlm.: +(351) 962 103 923

Tel.: +(351) 210 427 515

incosta@deloitte.pt

Contactos



Jorge Sousa Marrão

Partner

Real Estate Leader

Deloitte Portugal

Tlm. +(351) 963 902 674

Tel. +(351) 210 422 503

jmarrao@deloitte.pt



Ricardo Reis

Partner

Real Estate - Tax

Deloitte Portugal

Tlm. +(351) 964 736 261

Tel. +(351) 210 427 564

rreis@deloitte.pt



Inês Cintra Costa

Manager

Real Estate – Financial Advisory

Deloitte Portugal

Tlm. +(351) 962 103 923

Tel. +(351) 210 422 500

incosta@deloitte.pt



Diogo Pires

Senior Manager

Real Estate - Tax

Deloitte Portugal

Tlm. +(351) 964 837 258

Tel. +(351) 210 427 541

dpires@deloitte.pt



Miguel Paiva Couceiro

Manager

Real Estate – Financial Advisory

Deloitte Portugal

Tlm. +(351) 917 240 884

Tel. +(351) 210 422 500

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.