

Relatório High Street 2024

PORTUGAL

gesvalt®



ARETAIL
PRIME LOCATIONS

01 Lisboa >

Avenida Liberdade

02 Oporto >

Santa Catarina

índice

Lisboa

Avenida Liberdade





ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

Em 2024, Lisboa reafirma o seu estatuto de principal centro urbano e económico de Portugal, concentrando uma parte significativa da atividade produtiva, financeira e cultural do país. Com cerca de 547.000 habitantes na cidade e mais de 2,96 milhões na sua área metropolitana, a região continua a atrair população graças ao seu dinamismo económico e ao seu papel central na rede urbana portuguesa.

A capital destaca-se por ter um dos rendimentos médios brutos mais elevados do país que, em 2024, ronda os 27.262 euros anuais, claramente acima da média nacional. Esta diferença reflete quer a concentração de setores de elevado valor acrescentado, quer a presença de um mercado de trabalho mais qualificado.

Ao nível do emprego, a taxa de desemprego na região de Lisboa situou-se em 7,5% no quarto trimestre de 2024, acima da média nacional de 6,7%. Este valor é sete décimas de ponto superior ao registado no mesmo período do ano anterior (6,8%), refletindo uma ligeira perda de tração no mercado de trabalho da região. Apesar disso, setores como a tecnologia, os serviços financeiros, a consultoria e o turismo urbano continuam a gerar procura de emprego qualificado, contribuindo para conter um novo aumento do desemprego.

Do ponto de vista macroeconómico, a região de Lisboa gera aproximadamente 34% do PIB nacional, consolidando o seu papel de motor económico do país. Este peso traduz-se igualmente na sua capacidade de atrair investimento estrangeiro direto e ser sede de multinacionais, startups tecnológicas e centros de inovação. Neste sentido, Lisboa continua a ganhar visibilidade internacional como hub tecnológico e porta de entrada para o mercado ibérico, com eventos globais como a Web Summit a reforçarem o seu posicionamento estratégico.



ANÁLISE DO TURISMO E RETALHO

Lisboa fechou o ano de 2024 consolidando a sua posição como o principal destino turístico e centro comercial de Portugal. A região atingiu um marco histórico ao ultrapassar os 21 milhões de dormidas em alojamentos turísticos, o que representa um crescimento de 4% face ao ano anterior e 26,2% da procura turística nacional. Este resultado reflete a resiliência do setor e a capacidade da cidade de diversificar a sua oferta cultural, gastronómica e de lazer.

As receitas geradas pelo alojamento turístico na região ascenderam a 2,1 mil milhões de euros, reafirmando a liderança de Lisboa como motor económico do setor a nível nacional. Este crescimento foi impulsionado por uma sólida procura internacional, com especial destaque para mercados como o Reino Unido, que lidera o volume de dormidas com um aumento de 2,7%, seguido da Alemanha, com mais 4,3% do que em 2023. Os Estados Unidos destacam-se como um dos mercados mais dinâmicos

do ano, com um crescimento de 12,1%, enquanto França e Espanha mantiveram volumes significativos, embora com ligeiras descidas homólogas.

Este dinamismo foi suportado pelo desempenho do Aeroporto Humberto Delgado, que atingiu 35,1 milhões de passageiros, um aumento de 4,3% face a 2023. Lisboa mantém, assim, o seu estatuto de hub internacional de referência no Sul da Europa.

O setor retail também viveu um ano excecional em 2024. O investimento em ativos comerciais em Portugal atingiu 1,2 mil milhões de euros, representando 50% do total do investimento em imobiliário comercial a nível nacional. Este volume é o dobro do registado em 2023 e é o mais elevado desde 2020.

Os centros comerciais e supermercados foram os ativos mais procurados, concentrando operações no valor de 476 milhões de euros (+134% em termos homólogos). O comércio de rua apresentou igualmente um desempenho assinalável, com 99 milhões de euros investidos, representando um aumento de 104% face ao ano anterior.

Estes indicadores confirmam o papel de Lisboa como um centro económico e cultural de referência na Europa, com um ecossistema urbano que combina turismo, comércio e serviços de elevado valor acrescentado num ambiente cada vez mais competitivo.

População

2.961.177 hab.

+1,3%
interanual

Rendimento Bruto Médio

27.262 2022

+5,2%
interanual

Desemprego

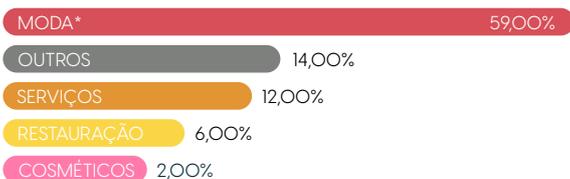
7,5% dic. 24

+10,3%
interanual



Avenida Liberdade Lisboa

Categorias



*as joalharias/relojoarias representam 18,00% e estão incluídas na categoria moda

N.º de espaços comerciais

131

Espaços comerciais disponíveis

9

Taxa de disponibilidade

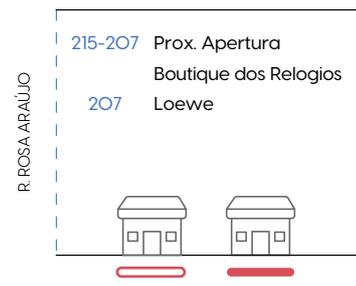
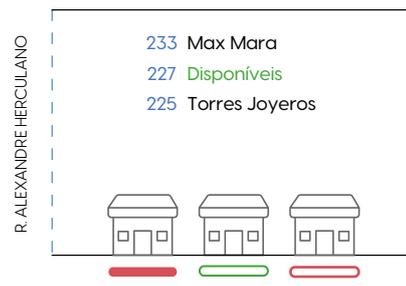
7,00%

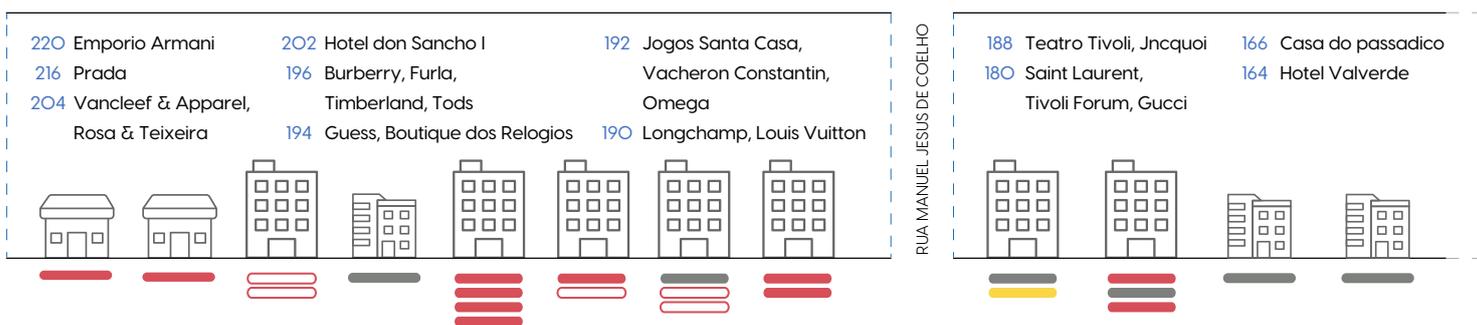
ESTABELECIMENTOS ATUAIS

Nº N.º DE RUA ● MODA ○ JOALHARIA ● OUTROS ● COSMÉTICA ● SERVIÇOS ● LAR ● RESTAURAÇÃO ○ ESPAÇOS COMERCIAIS DISPONÍVEIS

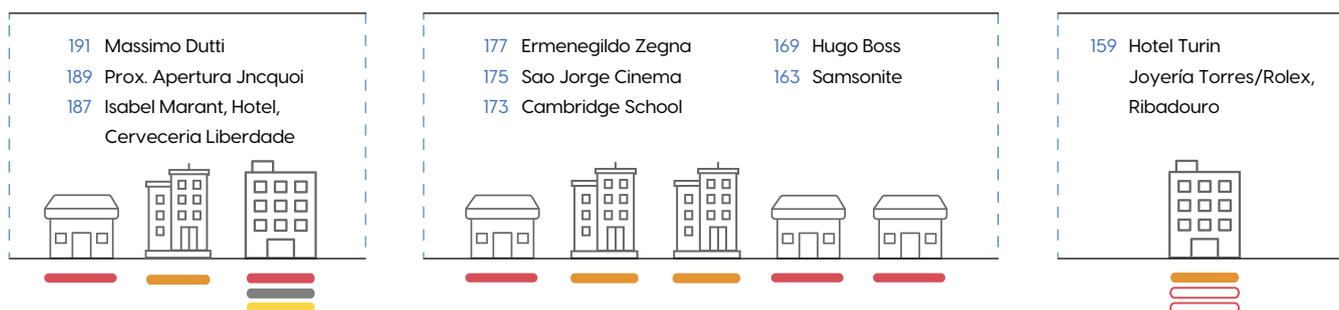


AVENIDA LIBERDADE





AVENIDA LIBERDADE





- | | | |
|---|--------------------------|------------------|
| 160 ESPADIM | 142 Otro Perfume Concept | 110 Mango, Boggi |
| 158 Golden Goose | 138 Liberdade Hotel | 108 Michael Kors |
| 144 Baby Liberdade, Delta Coffee House,
Jncquoi Asia, Fashion Clinic | 136 André Opticas | |



RUA DAS PRESTAS

- | |
|----------------------|
| 102 Maria Joao Bahia |
| 100 Tony Miranda |
| 92-98 Miu Miu |
| 84-90 Zadig&Voltaire |



AVENIDA LIBERDADE

- | |
|----------------------|
| 1 Embajada de España |
|----------------------|



TV DO SALITRE

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 151 Hackett | 127 Hotel Sofitel, Matiz | 111 MontBlanc |
| 143 Hugo Boss Women | 117 Pasteleria Pomarense, | 103 Gilles, Pronovias |
| 129 Boutique Dos Relogios Plus, Dara | 113 Dupont | |



PR DA ALEGRIA

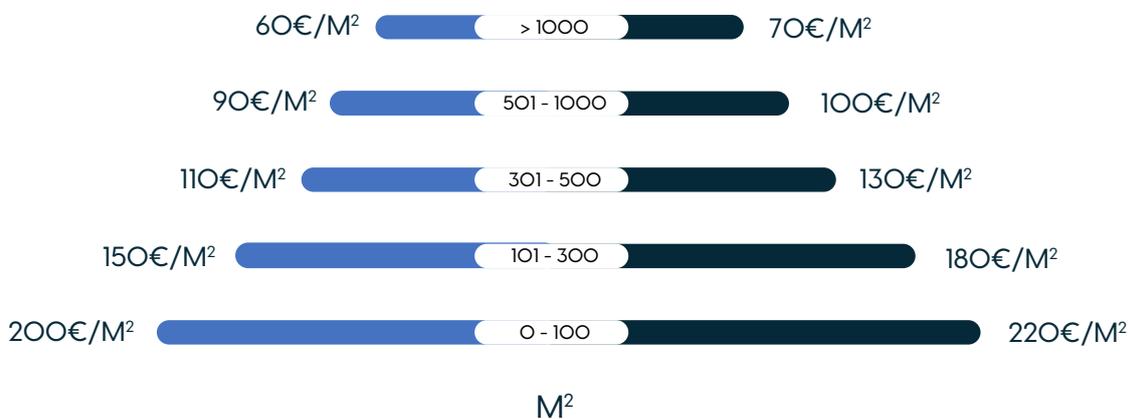
- | |
|---------------------------|
| 85 Dior |
| 81 Maje |
| 77 Sandro |
| 71-69 David Rosas/Panerai |



RENDA DAS SUPERFÍCIES COMERCIAIS

- AVENIDA LIBERDADE

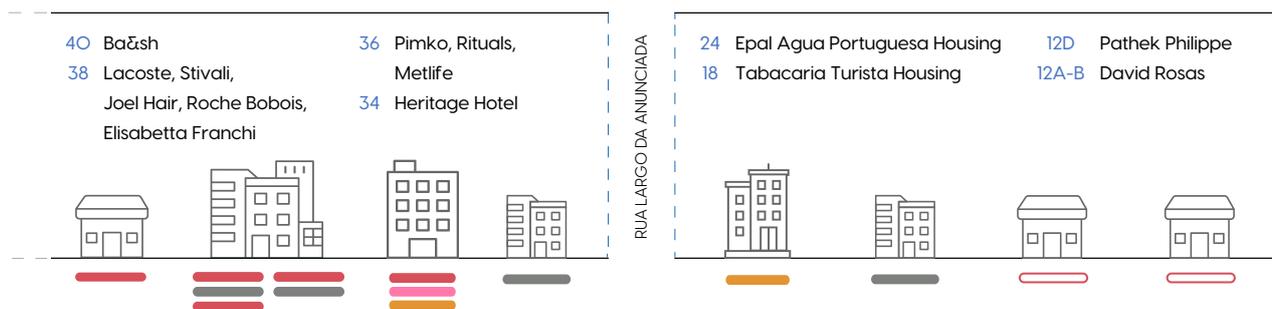
€/m²/mes



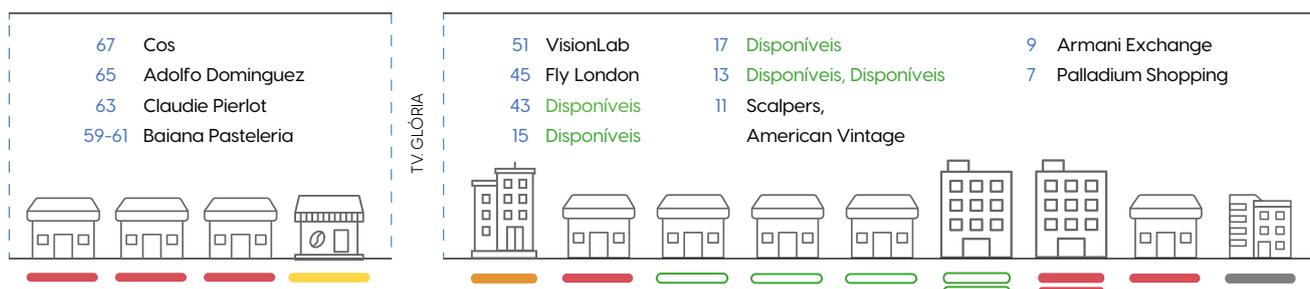
M²

RENDA MÍNIMA

RENDA MÁXIMA



AVENIDA LIBERDADE





DESTAQUES

O retail em Portugal tem sido tradicionalmente dominado pelos centros comerciais. No entanto, o aumento do turismo no país inverteu esta situação e o retail de rua está a ganhar cada vez mais quota de mercado. Nota-se, por isso, cada vez mais que tanto os retailers nacionais como os internacionais querem estar na High Street das principais ruas e os que já lá estão querem renovar as suas lojas e imagem de marca adaptando-a a esta nova tendência mais cosmopolita.

Um reflexo claro do acima exposto é a aposta da cidade no setor do luxo, querendo recuperar as licenças concedidas há anos aos franchisados para explorarem diretamente as lojas e, assim, darem vida à imagem e formato que a cidade merece. Um exemplo disso é a aposta feita pela Dior.

Do lado do mass market, vemos como a Praça do Rossio (graças à abertura no ano passado da maior loja Zara do país), a Rua Augusta, a Rua do Carmo ou a Rua Garret são as ruas mais desejadas pelas marcas para implementarem os seus conceitos. A Praça do Rossio foi o berço da abertura das primeiras lojas Brownie e Pandora na High Street de Lisboa, tal como a Rua Augusta e a Rua Garret vão acolher as primeiras lojas Primor em formato urbano. Por outro lado, a New Balance abrirá em maio as portas da sua primeira loja direta de rua na Rua Garret.

Este boom e a aproximação das marcas ao estilo de vida lisboeta tem potenciado o apetite de investimento tanto dos portugueses como dos investidores e das famílias estrangeiros. Também entre os investidores se diferencia o mass market que seria o objetivo dos investidores portugueses, enquanto a Avenida Liberdade se tornou o alvo dos investidores estrangeiros, o que provoca cada vez mais um jogo de oferta e procura que afeta a compressão das yields, posicionando a rua em níveis do prime de outras cidades europeias.

RENDIMENTO - MÁXIMO | MÍNIMO

AVDA. LIBERDADE

4,25%

5,0%

 Rendimento Mínimo

 Rendimento Máximo



NOTÍCIAS EM DESTAQUE

De seguida, destacamos algumas das transacções em que a Aretail participou, acompanhando todo o processo.

E-SHOW MAGAZINE
REVISTA DE ECOMMERCE Y MARKETING DIGITAL

HOME ACTUALIDAD TENDENCIAS A FONDO NEGOCIOS ESTUDIOS EVENTOS FERIAS

ACTUALIDAD NEGOCIOS

Parfois tiene presencia en 70 mercados de retail y aún 1.050 tiendas a escala global

30 mayo, 2024

Beauty Prof
Revista >

JUST RETAIL RETAILERS OCIO Y F&B LOCATIONS MARKETING TECH CONSUMI

JR LATAM

ARETAIL INTERMEDIA LA APERTURA DE LA PRÓXIMA TIENDA NEW BALANCE EN LISBOA

REDACCIÓN 03/04/2024

Costa Facebook X Twitter Whatsapp LinkedIn Email

aRetail, consultora perteneciente al Grupo aFinance, ha intermediado en la próxima apertura de la tienda **New Balance en Lisboa**. Esta nueva apertura potencia la estrategia de expansión de la marca a nivel mundial.

El espacio seleccionado para la **nueva tienda de 333 metros cuadrados** repartidos entre planta baja (108 metros cuadrados), sótano (145 metros cuadrados) y primera planta (80 metros cuadrados), estará ubicado en el número 20-22 de Rua Garrett, uno de los ejes comerciales más importantes de la ciudad de Lisboa.

Rodeado de numerosos retailers reconocidos y situado en un área con mucho tráfico peatonal y rodado, la elección de este local responde a la visión estratégica de la marca. La nueva apertura prevista para finales de abril de este año augura un entorno propicio para continuar su crecimiento en el mercado luso.

El Ideal Gallego >



Oporto

Santa Catarina





ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

Em 2024, o Porto consolidará o seu papel como motor económico do Norte de Portugal, combinando dinamismo empresarial, estabilidade demográfica e força exportadora. A cidade tem pouco mais de 220 mil habitantes, enquanto a sua área metropolitana alberga mais de 1,33 milhões de pessoas, com uma tendência demográfica ligeiramente positiva que reforça o seu peso no tecido urbano português. À escala metropolitana, a área envolvente do Porto aproxima-se dos três milhões de habitantes, o que a torna num dos principais polos de atração populacional do país.

Do ponto de vista económico, a região apresenta um rendimento médio bruto ligeiramente superior a 20.871 euros por ano, superior à média nacional. Embora ligeiramente abaixo dos níveis registados em Lisboa, o poder de compra do Porto mantém uma posição sólida no contexto ibérico, comparável à de outras cidades secundárias com um forte peso industrial e logístico.

O mercado de trabalho tem dado mostras de consolidação, com a taxa de desemprego estimada em cerca de 6,9%, ligeiramente inferior à registada em 2023. Esta descida é acompanhada por uma recuperação do emprego em setores-chave como a tecnologia, o comércio e os serviços avançados, para além da contínua evolução do tecido industrial.

Atualmente, o Porto é a segunda cidade de Portugal em termos de número de empresas, contando com mais de 250.000 empresas, ficando apenas atrás de Lisboa.

Nos últimos anos, o Porto consolidou igualmente a sua posição como um centro emergente de inovação e empreendedorismo no Sul da Europa. A cidade alberga uma rede crescente de incubadoras, parques tecnológicos e hubs criativos que impulsionam setores como as tecnologias da informação, a biotecnologia, a sustentabilidade urbana e a economia circular. Diversificam-se, assim, o tecido económico local, gerando emprego qualificado e posicionando o Porto como uma referência no domínio da inovação urbana.



ANÁLISE DO TURISMO E RETALHO

O ano de 2024 marcou um momento de consolidação do Porto como um dos principais destinos urbanos do país, quer ao nível do turismo, quer ao nível comercial. A cidade e a sua região registaram um desempenho particularmente forte no setor do turismo, com quase 7 milhões de turistas até novembro, mais 7,1% do que em 2023, e mais de 13 milhões de dormidas, o que representa um crescimento homólogo de 6,6%. Estes números posicionam o Norte de Portugal como a segunda região mais procurada do país, apenas atrás de Lisboa.

O impulso turístico foi acompanhado por uma forte recuperação da despesa, com mais de 435

milhões de euros gerados em alojamento turístico entre janeiro e outubro, o que representa um aumento superior a 12% em relação ao mesmo período de 2023.

O dinamismo do mercado internacional foi fundamental para esta evolução, com Espanha, Estados Unidos, França e Reino Unido como os principais emissores. Para além disso, o Aeroporto Francisco Sá Carneiro ultrapassou os 16 milhões de passageiros em 2024, consolidando a sua posição como um hub internacional cada vez mais importante no Noroeste da península e reforçando a conectividade aérea da cidade.

Este crescimento sustentado do turismo teve um impacto direto no setor do retail, especialmente nas zonas comerciais prime, como a Rua de Santa Catarina ou a Avenida dos Aliados, que registaram um aumento do tráfego pedonal e do número de vendas. As rendas prime no comércio de rua atingiram 85 euros/m²/mês em 2024, refletindo a crescente atração da cidade para investidores e operadores nacionais e internacionais.

O Porto está a posicionar-se como um centro económico e cultural de referência, onde a convergência do turismo, comércio e investimento imobiliário continua a impulsionar a sua transformação urbana.

População

1.330.000 hab.

+0,3%
interanual

Rendimento bruto médio

20.871 2022

+5,2%
interanual

Desemprego

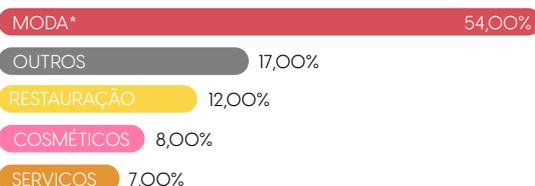
6,9% dic. 24

-5,5%
interanual



Santa Catarina Oporto

Categorias



*as joalharias/relojoarias representam 4,00% e estão incluídas na categoria moda

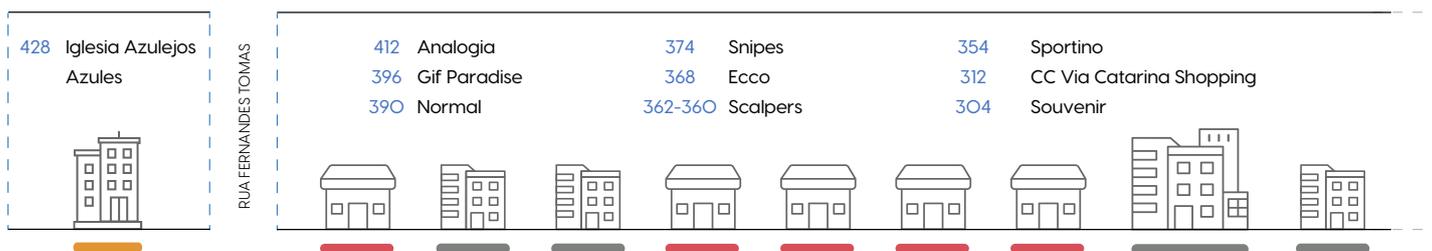
N.º de espaços comerciais
102

Espaços comerciais disponíveis
3

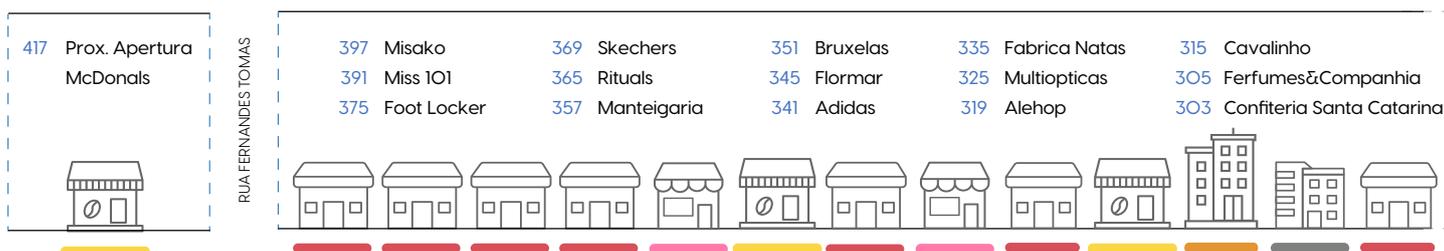
Taxa de disponibilidade
3,00%

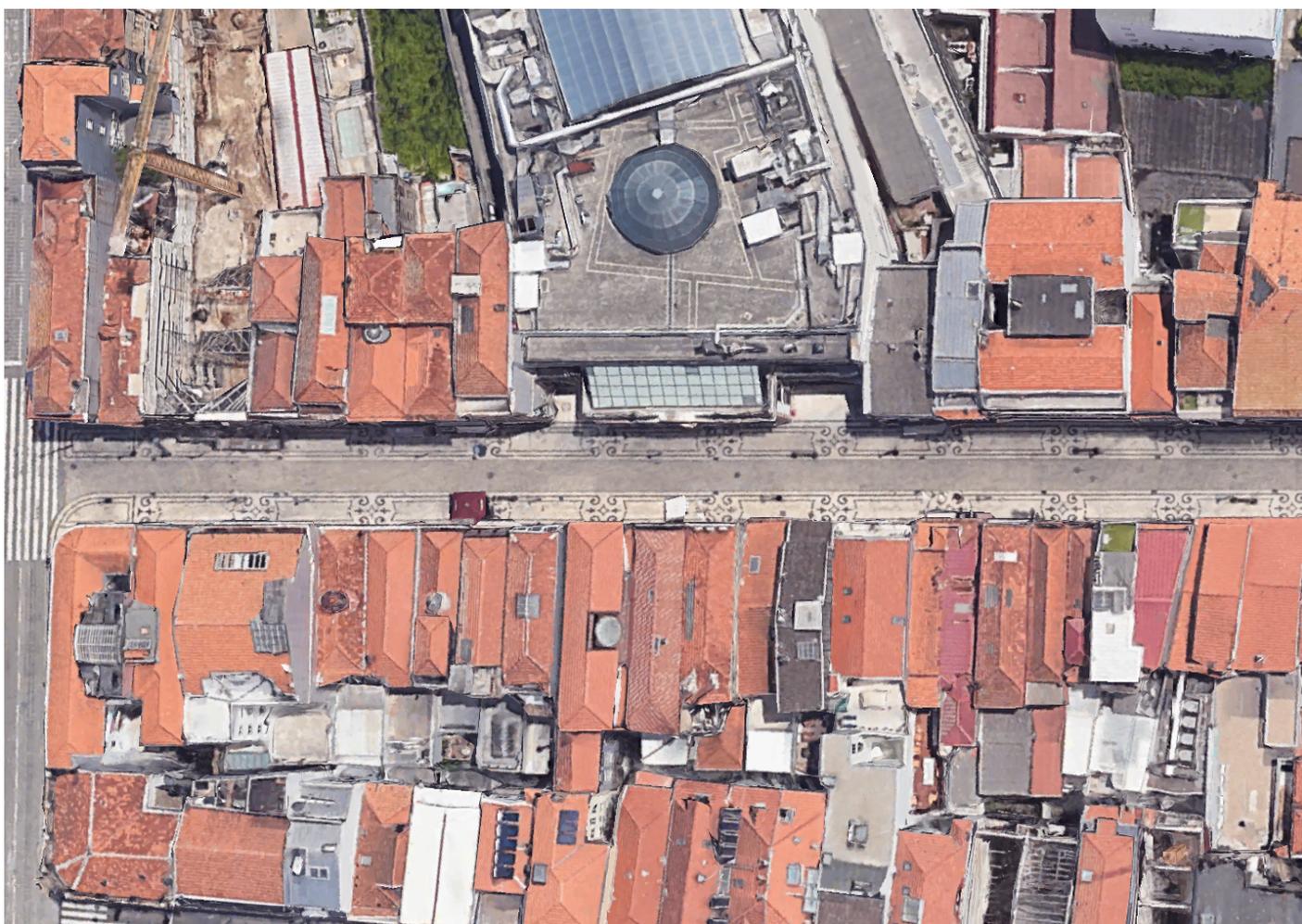
ESTABELECIMENTOS ATUAIS

Nº N.º DE RUA ● MODA ○ JOALHARIA ● OUTROS ● COSMÉTICA ● SERVIÇOS ● LAR ● RESTAURAÇÃO ○ ESPAÇOS COMERCIAIS DISPONÍVEIS



RUA SANTA CATARINA





300 Pollux
294 Tiffosi
276 Pronovias

274 Naice
258 Massimo Dutti
250 Tezenis

236 La Casa de las Carcasas
222 Amorino
218 Stradivarius

202 Candylisha
200 Zapateria Ana
198 Seaside



RUA FORMOSA



RUA SANTA CATARINA

299 The Body Shop
295 Hawkers
291 Adho

283 Rosa Clará
279 Ordem Dos Magos
273 New Opening

267 Disponíveis
263 Primor
261-247 Disponíveis

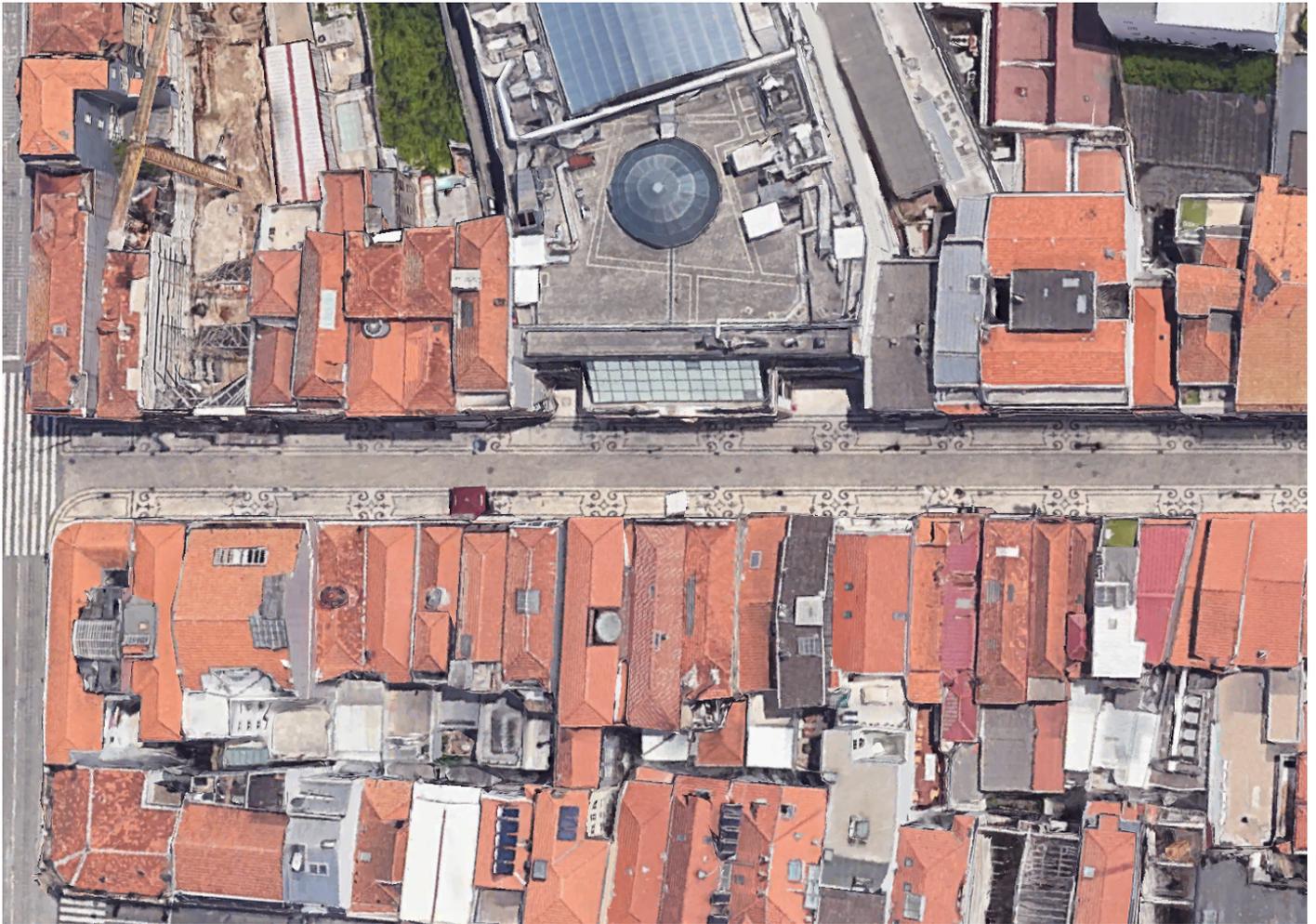
237 Falconeri
231 Casa Lima
223 Força Portugal

221 Claires
213 Porto Meia
209 Toranja

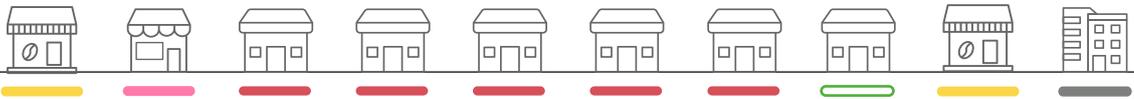


RUA FORMOSA





- | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| 184 Honest Greens | 156 Pull&Bear | 122 Bruxelas | 112 Majestic Caffè |
| 174 Mass Perfumeria | 144 Oysho | 118 Disponívels | 104 Hotel Majestic |
| 160-168 Zara | 134 Ricami Veronica | | |



RUA SANTA CATARINA

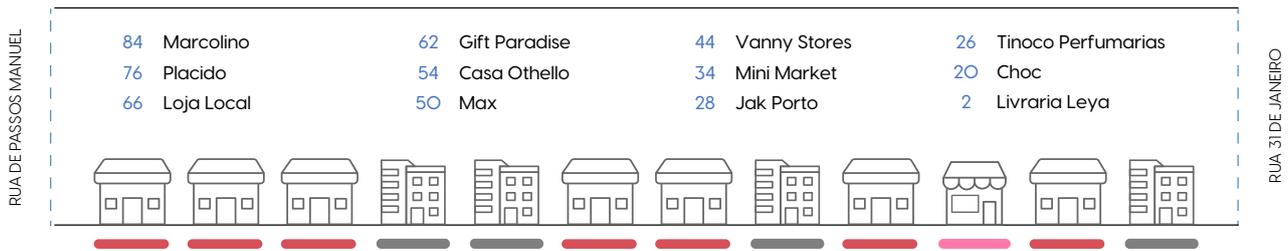
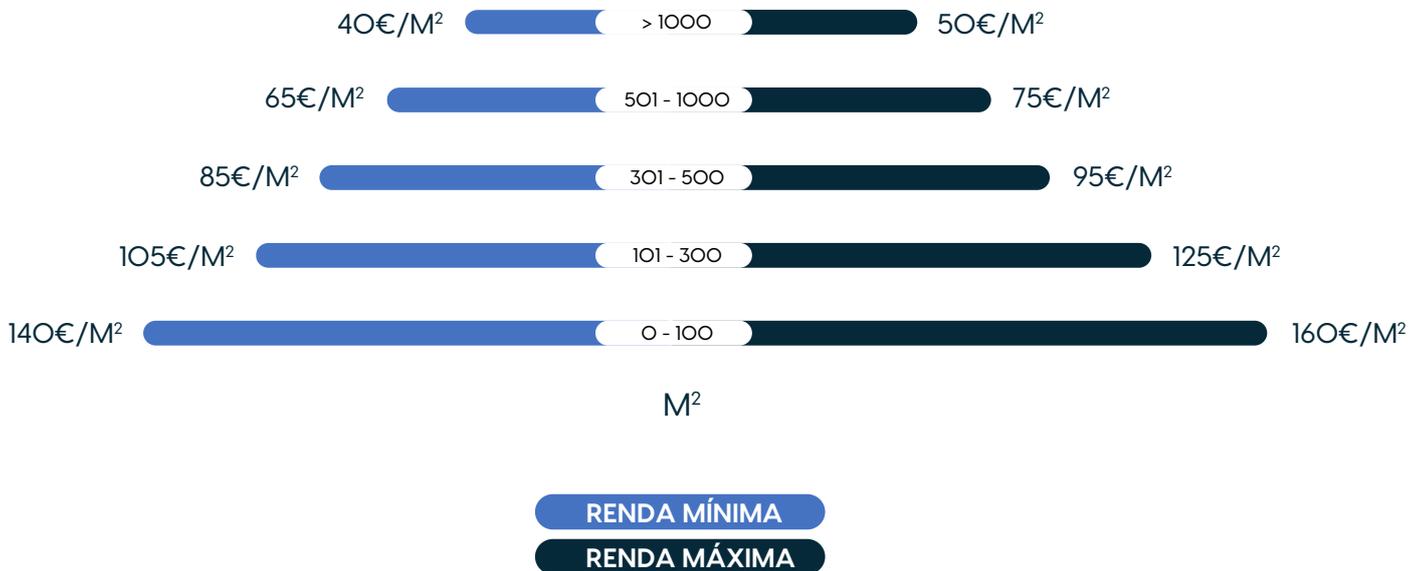
- | | | | | |
|--------------|-------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| 203 Swarosky | 169 Salsa | 141 Farmacia | 125 Ponto Artes | 101 Pikolinos |
| 191 Arcadia | 161 Mengos Pastelaria | 133 Calzados Guimaraes | 123 Anel | 97 Parfois |
| 181 Benetton | 149 Confeitaria Imperio | 129 Sephora | 109 Bershka | 91 Joyeria Perfecta |



RENDA DAS SUPERFÍCIES COMERCIAIS

- RUA SANTA CATARINA

€/m²/mes



RUA SANTA CATARINA





DESTAQUES

Portugal é tradicionalmente um país onde o retail se concentra essencialmente em centros comerciais. No entanto, nos últimos anos e graças ao crescimento do turismo, os estabelecimentos nas ruas comerciais têm vindo a ganhar muita força. É por isso que os principais grupos nacionais e internacionais procuram localizar-se nas zonas High Street e os que já estão presentes procuram atualizar e melhorar os seus conceitos.

Ao contrário de Lisboa, no Porto, o luxo ainda não está presente, com exceção de marcas nacionais como David Rosas, Luísa Rosas, Boutique dos Relógios ou franchisados de marcas como Tod's ou Burberry. No entanto, os principais grupos de luxo já começaram a mostrar interesse em ruas como a Avenida dos Aliados, abrindo a possibilidade de encontrar no Porto flagships nos próximos anos.

No que diz respeito ao mercado mass market, a Rua Santa Catarina é a mais procurada pelos retailers, mas a Rua dos Clérigos e ou das Carmelitas não devem ser esquecidas. O marco mais importante desta rua é a próxima abertura da Primark nas instalações anteriormente ocupadas pela C&A e pela Fnac.

A situação do Porto continua a ser extremamente atrativa para os investidores que continuam a identificar oportunidades de tipo value add, adquirindo edifícios que se encontram em estado de degradação significativa para levar a cabo as respetivas remodelações e arrendá-los a retalhistas interessados em estabelecer-se na rua. Atualmente, a zona de Santa Catarina continua a oferecer estas possibilidades que estão a ser avaliadas minuciosamente tanto por investidores nacionais como internacionais.

Por outro lado, na zona dos Aliados, conhecida pelo seu carácter exclusivo, as oportunidades disponíveis tendem a ser constituídas por edifícios inteiros em reabilitação para conversão em hotéis, com espaços comerciais nos pisos térreos dos referidos edifícios. São os fundos institucionais especializados no setor hoteleiro que estão particularmente atentos a esta rua e às oportunidades que a mesma oferece.

RENDIMENTO - MÁXIMO | MÍNIMO

SANTA CATARINA

4,75%

6,0%



Rendimento Mínimo



Rendimento Máximo



NOTÍCIAS EM DESTAQUE

De seguida, destacamos algumas das transacções em que a Aretail participou, acompanhando todo o processo.

Cosmética

Primor sube su apuesta por el mercado portugués y prepara tres aperturas

En el mercado portugués, la cadena malagueña cuenta actualmente con dieciséis puntos de venta repartidos por las ciudades de Braga, Coimbra, Faro, Lisboa, Porto, Região, Autónoma da Madeira, Setúbal y Viana do Castelo.

Primor, que a lo largo de estos últimos años ha centrado sus esfuerzos en tres objetivos: una omnicanalidad eficiente, una comunicación 360 grados y una avanzada plataforma de venta y estrategia online, tiene como objetivo mantener su liderazgo en la Península Ibérica y arrancar su expansión internacional.

Fundada en 1953 de la mano de Juan Ricardo Hidalgo la compañía mantiene a día de hoy su sede en Málaga. La empresa está integrada desde finales del 2015 en el grupo Maremor y se especializa en la distribución de productos *low cost* de perfumería y cosmética, si bien también opera con firmas de lujo como Lancôme y Chanel.

Modaes
Revista >

Scalpners se expande para conquistar la Península Ibérica



Por Miriam Martínez — 14 enero, 2024 06:15

La tienda de moda Scalpers pone en el 'ojo de mira' a Portugal con el objetivo de seguir con su expansión internacional, eso sí, sin olvidarse de la gran estrategia que tienen preparada este 2024 para España. La firma ha sabido posicionarse en el mercado ofreciendo elegancia de manera asequible.

Los más vistos

Merca2 >



gesvalt®



ARETAIL
PRIME LOCATIONS

gesvalt.pt
aretail.es

+800 182 135 · lisboa@gesvalt.pt · f X in y
+351 939 340 885 · Av. Liberdade 180ª - 9Esq · @ in