

Imobiliário na Europa

Real Estate in Europe

Plano de ataque europeu

Europe's plan of attack

Foto Photo Slice/son Pexels



Apesar das variáveis internas e externas, os especialistas defendem que o mercado imobiliário europeu está a dar sinais de retoma em 2026. A “pedra no sapato” da União Europeia continua a ser a habitação. Nesta matéria recordamos as palavras do comissário europeu da Energia e Habitação, em Bruxelas: “Precisamos de agir agora!”

Despite external and internal variables, the specialists argue that the European real estate market is showing signs of a bounce back in 2026. The ‘fly in the ointment’ for the European Union is housing. On this matter we recall the words of the European Commissioner for Energy and Housing in Brussels: “We need to act now!”

Texto **Text**: Carla Celestino

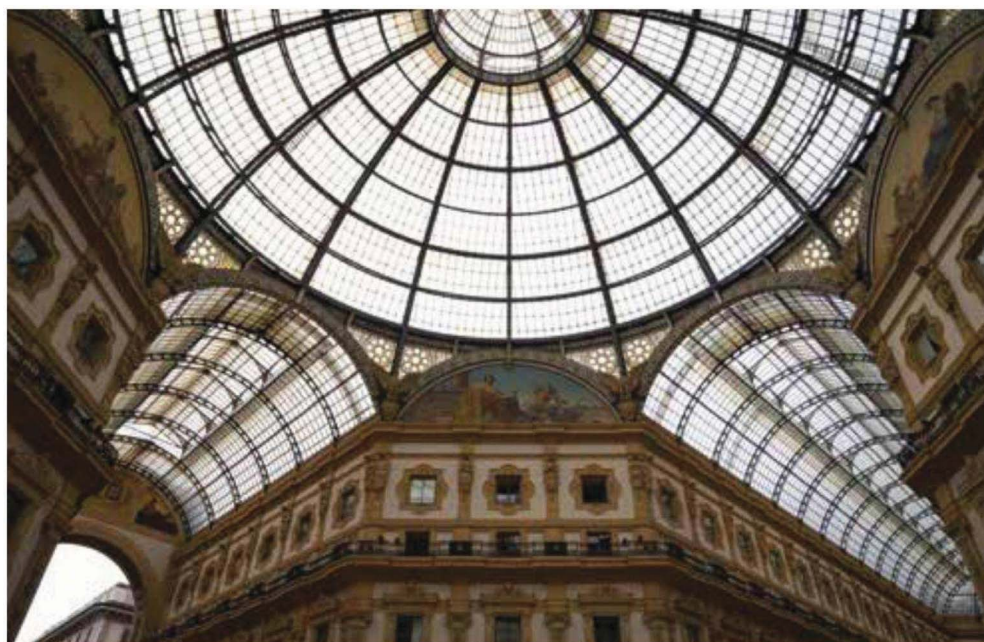


Foto Photo Milão | Yannick on Pexels

Os conflitos na Ucrânia e no Médio Oriente, as flutuações nos preços da energia, as tarifas impostas pelos EUA, o nervosismo de uma instabilidade latente, estão a fazer tremer a economia da Europa e a exigir a sua supremacia. Tal está também a impactar o sector imobiliário, sobretudo o mercado de capitais imobiliários.

A estas variáveis juntam-se outras: a disponibilidade de recursos tendo em conta o bloqueio do estreito de Ormuz, os custos de construção, a escassez de mão-de-obra, a subida das taxas de juro, inflação, burocracia, regulamentos e mais regulamentos, fiscalidade...

Não é, pois, de estranhar que os investidores estejam mais cautelosos, moderados, com maior consciência do risco e a seleccionar cuidadosamente quer os países, quer os sectores e produtos, onde vão investir.

De uma forma geral, tirando dois sectores - o sector residencial (luxo, classe média ou social) e hospitality -, os ditos activos tradicionais, como seja os escritórios, retalho e indústria & logística, estão no radar mas com menos força. Mau grado, há um claro apetite por sectores de nicho como as residências de estudantes e seniores, co-living, e, sobretudo, pelos data centers. Atrevemo-nos a juntar os estabelecimentos de ensino e saúde privados, as ciências da vida e defesa.

Olhando em particular para a ascensão dos centros de dados há uma ligação directa com o aumento da procura por infra-estruturas energéticas e por unidades de armazenamento refrigerado. Dados recentes da Comissão

Europeia revelaram que a procura pela electrificação está, e vai continuar, a disparar, estimando que vão ser precisos 584 mil milhões de euros de investimentos nesta área até 2030. O que nos leva a questionar se o investimento, dado a natureza e as exigências deste tipo de activo, não irá colocar em cheque as metas climáticas traçadas pela União Europeia (UE) e também quem irá pagar esta factura energética: os investidores, os governos ou os contribuintes. É uma questão pertinente, sobretudo se olharmos para o preço a que a energia está actualmente.

Apesar de todos os contextos, e de o imobiliário dos países europeus desenvolver-se a diferentes velocidades, o sector na Europa continua a dar sinais de estabilidade, inovação e competitividade tão importantes na hora de atrair investimento global, mas tem de fazer mais e melhor.

Cidade a cidade

A edição de 2026 do “Emerging Trends in Real Estate”, da PwC e ULI, revela que Londres, Madrid, Paris e Berlim lideram as perspectivas de investimento, desenvolvimento e volumes de transacções imobiliárias. Segundo um gestor de investimentos global, inquirido e citado neste estudo, estas cidades “oferecem profundidade, transparência e liquidez, que são essenciais para os investidores institucionais.”

Em quase todas estas cidades existe a mesma tendência: a oferta imobiliária é limitada face a uma elevada procura. Talvez a excepção seja Copenhaga por ainda ter “muita terra”.

Mas o que impulsiona Londres a ocupar o lugar cimeiro é ser considerada pelos investidores como uma das cidades mais seguras para investir. Se o mercado londrino arrefeceu um pouco durante o Brexit, agora está mais pujante que nunca dizem os especialistas.

Neste estudo um outro inquirido alemão revela uma outra tendência que também é transversal a toda a Europa, dando como exemplo a capital francesa, afirmou que “nem todos podem estar perto da Étoile ou do Trocadero”, pelo que olham para outras partes da cidade e, como diz, “talvez sejam um pouco menos privilegiadas, mas não deixam de ser Paris.” Apesar das conturbadas políticas internas e externas, “Paris será sempre Paris”, dizemos nós.

E por falar na Alemanha, neste país os especialistas divergem de opinião. Uns consideram Berlim a única com capacidade para atrair investimento internacional, deixando para trás cidades como Munique, Frankfurt ou Hamburgo; mas outros defendem que estas cidades estão a apresentar um “desenvolvimento sólido”, estando os preços do imobiliário elevados nas mesmas. A questão é que poderá não haver margem para mais crescimento, só para mais valorização.

E Madrid surge neste estudo como “uma cidade emergente e porta de entrada para a Europa”, que está a saber atrair investidores europeus e globais, muitas vezes em detrimento de mercados mais tradicionais como a Alemanha, França e Reino Unido. Fazemos a ressalva para o mercado residencial, em particular, pelo curioso estudo do El Economista que, recorrendo a dados estatísticos de Espanha,

avançou que os portugueses lideram o crescimento entre os estrangeiros que compram casas em Espanha à frente dos britânicos e dos marroquinos.

Curiosamente no estudo da PwC e ULI, há um consultor que diz que Lisboa também “está a tornar-se cada vez mais uma porta de entrada”. Teremos aqui uma luta ibérica pela captação de investimento? A sua afirmação justifica-se com factores como a “habitabilidade, o dinamismo e a qualidade de vida, a disponibilidade de activos e projectos de desenvolvimento, e a dimensão e liquidez do mercado” da capital portuguesa que desceu uma posição, ocupando agora o 11º lugar.

Outras cidades há que se apresentam com “perspectivas mais promissoras” e a escalar o ranking como seja Amesterdão e Milão. Bucareste e Sófia, que entram pela primeira vez nesta tabela, revelam que os investidores estão a alargar os seus horizontes a outras capitais europeias. E há também cidades onde o investimento internacional é mais difícil de penetrar o mercado como é o caso de Praga.

Habitação à lupa

No imobiliário há um sector que tem marcado a ordem do dia de toda a Europa: a habitação. Este continua a ser um activo seguro para quem investe nos segmentos de topo. A nova edição do Realty Premium Market desenvolvido pela Porta da Frente Christie’s International Real Estate e pela NOVA School of Business & Economics (SBE), sob a coordenação do professor e investigador Pedro Brinca, revelou que o mercado de gama alta registou um



Os investidores estão mais cautelosos, moderados, com maior consciência do risco e a seleccionar cuidadosamente quer os países, quer os sectores e produtos, onde vão investir.

Investors are more cautious, moderate, with a greater awareness of risk and carefully selecting the countries, sectors, and products in which to invest.”

Foto Photo Paris / Anabela Loureiro

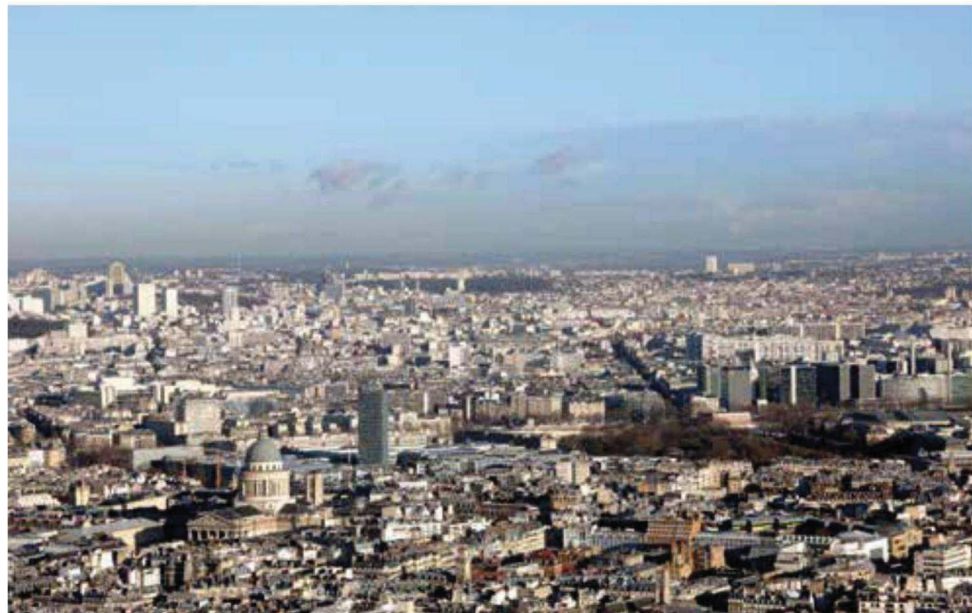


Foto Photo Londres / Anabela Loureiro



volume de transacções de 41,2 mil milhões de euros e vendeu cerca de 170 mil imóveis. Estes são os valores mais elevados desde 2021.

O momento serviu também para lançar um olhar sobre o designado sub-segmento Affluent, que concentra imóveis cujo preço por metro quadrado (€/m²) se situa entre os 10% e 5% mais caros do mercado, e que apresentou uma valorização de 10,4% face a 2024. Na apresentação deste estudo, João Cília, CEO da Porta da Frente, afirmou que, neste momento, está “muito difícil construir abaixo de 4.500 euros.” Esta realidade é preocupante, não tanto pelo perfil desta procura, mas por outros escalões sociais em que a falta de oferta já fez soar “campainhas”: uma crise habitacional pode dar origem a uma bola de neve difícil de travar, levando à sua passagem a uma crise social, económica, política.

A UE sabe disso, não foi à toa que nomeou pela primeira vez um comissário, Dan Jørgensen, para a Energia e Habitação demonstrando o claro compromisso com este assunto.

Seja em Lisboa, Bruxelas ou Varsóvia, os jovens saem cada vez mais tarde de casa (quando saem), porque encontrar uma casa para

viver condignamente e preços acessíveis está cada vez mais difícil. Seja comprar, seja arrendar, os valores sobem mais rápido e mais elevado que os salários auferidos.

Esta afirmação é corroborada pelo Eurostat cujos dados revelam que os Estados-membros continuam a sentir uma forte pressão de preços e entre os países com os maiores aumentos destaca-se claramente Portugal, onde se estima que os preços dos imóveis estejam sobrevalorizados em 35% acima do seu valor real.

Para se ter uma noção, entre o terceiro trimestre de 2025 e o início de 2026, o nosso país registou uma subida de 180%, enquanto na UE os preços das casas aumentaram 64,9%. Mas há países mais preocupantes como é o caso da Hungria, onde os preços das casas mais do que triplicaram atingindo +290%, destino que se tem apresentado como uma opção atractiva ao nível do programa autorização de residência para investidores. Salientam-se também a Lituânia com +168% e a Bulgária com +157%; sendo a excepção a Finlândia onde os preços das casas baixaram -3%.

Este é também um cenário constatado no

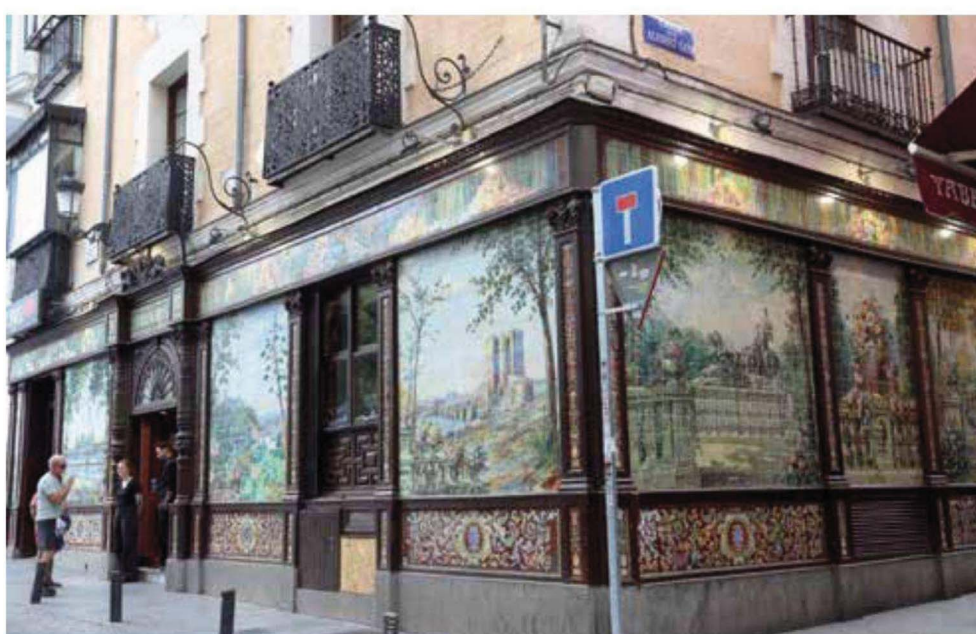


Londres, Madrid, Paris e Berlim lideram as perspectivas de investimento, desenvolvimento e volumes de transacções imobiliárias.

London, Madrid, Paris, and Berlin lead the perspectives for investment, development, and volumes of real estate transactions.”



Foto Photo Copenhagen | Navlakha on Pexels



mercado de arrendamento da UE, cuja média das rendas aumentou 21,8%. Valor muito aquém de Portugal cuja subida cifrou-se na ordem dos 40% nos últimos 10 anos e muito baixo da variação observada na Hungria (+109%), na Lituânia (+88%), na Irlanda (76%) ou na Polónia (76%).

Tudo isto significa que a qualidade de vida dos agregados familiares está refém de prestações bancárias e rendas que levam uma importante fatia, provavelmente a maior ao lado da alimentação, do seu rendimento disponível em habitação. Um custo que tem sido superior ao crescimento dos salários.

Esta é a triste realidade da esmagadora maio-

ria das pessoas que vive no nosso país: Portugal encontra-se entre os países da UE com o menor poder de compra e maior subida no preço da habitação. Como se costuma dizer: “Os portugueses são ricos em património e pobres em dinheiro”.

A Comissão Europeia estima que, para colmatar a diferença entre a oferta e a procura, precisa de aumentar em cerca de 650.000 novas habitações por ano aos níveis actuais de oferta habitacional na UE. Para o efeito, o Banco Europeu de Investimento (BEI) vai disponibilizar, em 2026, seis mil milhões de euros para construção e renovação de habitações em todos os Estados-membros. A população

“

Há um claro apetite por sectores de niche como as residências de estudantes e seniores, co-living, mas, sobretudo, pelos data centers.

There is a clear appetite for niche sectors such as student and senior living residences, co-living and, above all, data centres”.

continua a aumentar e a necessitar de casa, pelo que as desigualdades habitacionais vão continuar e esta crise não tem um fim à vista. Resta esperar pelos frutos do plano da Comissão Europeia e do BEI, assim como do Plano de Habitação Acessível e das propostas do Parlamento Europeu.

De passagem por Lisboa, a eurodeputada Irene Tinagli, presidente da Comissão da Habitação do Parlamento Europeu, reconheceu o “esforço” por parte das autoridades portuguesas para contornar esta crise, mas deixou o recado de que são necessárias “mais medidas e investimentos nos próximos anos”.

Conflicts in Ukraine and the Middle East, fluctuations in energy prices, tariffs imposed by the US, and the jitters from a latent instability, are making Europe's economy tremble and are demanding that it exercise its supremacy. That is also impacting the real estate sector, particularly the real estate capital market.

These variables are added to others: the availability of resources taking into account the blocks to the Strait of Hormuz, construction costs, the lack of labour, the increase in interest rates, inflation, red tape, regulations and more regulations, tax...

It's no wonder then that investors are more cautious, moderate, with a greater awareness of risk and careful in selecting the countries, sectors, and products in which to invest.

In a general way, taking two sectors - the residential sector (luxury, middle class and social) and hospitality -, the so-called traditional as-

sets; be they offices, retail and industrial and logistics; are on the shopping list but with less intensity. Fortunately, there is a clear appetite for niche sectors such as student and senior living residences, co-living and, above all, data centres. We would even dare to mention educational establishments, private health, and life sciences and defence.

Looking in particular at the rise of data centres there is a direct link with the increase in demand for energy infrastructures and refrigerated storage units. Recent data from the European Commission reveals that demand for electrification is and will continue to skyrocket, it being estimated that 584 thousand million euros of investments in this area will be needed by 2030. Which leads us to question if the investment, given its nature and the demands of this type of asset, will not put in check the targets outlined by the European Union (EU), and also begs who will foot the energy bill: investors, governments, or taxpayers. It is a pertinent question, particularly if we look at the price that energy is costing right now.

Despite all the contexts, and the real estate that is being developed at different speeds in European countries, the sector in Europe continues to show signs of stability, innovation and competitiveness that are so important when the time comes to attract overseas investment but must do more and better.

City to city

The 2026 edition of 'Emerging Trends in Real Estate', by PwC and ULI, reveals that London,

Madrid, Paris, and Berlin lead the prospects for investment, development, and volumes of real estate transactions. According to an international investments manager, consulted and quoted in this study, these cities "offer depth, transparency and liquidity, which are essential for institutional investors."

In almost all of these cities there is the same trend: the real estate supply is limited compared to the high demand. The exception, perhaps, is Copenhagen because it still has "a lot of land." But what is driving London to occupy the pole position and is considered by investors as one of the most secure cities in which to invest. If the London market cooled somewhat during Brexit, now it is more bullish than ever say the specialists.

In this study another German canvassed reveals another trend that is also transversal across Europe, giving as an example the French capital, who stated that "not everyone can be close to the Étoile or Trocadero", and that they should look at other parts of the city and as they say, "perhaps not so sought after, but still Paris all the same." Despite the internal and overseas turbulence, "Paris will always be Paris," we say.

And speaking of Germany, in this country the specialists have different opinions. Some consider Berlin as the only city with the capacity to attract investment, leaving cities like Munich, Frankfurt, or Hamburg behind; but others argue that these cities are presenting a "solid development," with real estate prices being high all the same. The question is that there may not be the margin for more growth,

“

Os Estados-membros continuam a sentir uma forte pressão de preços e entre os países com os maiores aumentos destaca-se claramente Portugal.

The Member-States continue to feel a strong pressure of prices and among the countries with the greatest increases, Portugal clearly stands out.”

Foto Photo Berlin | Ozgur Camurlu on Pexels



Foto Photo Bucuresti | Ahmet Hilmi Ermis on Pexels

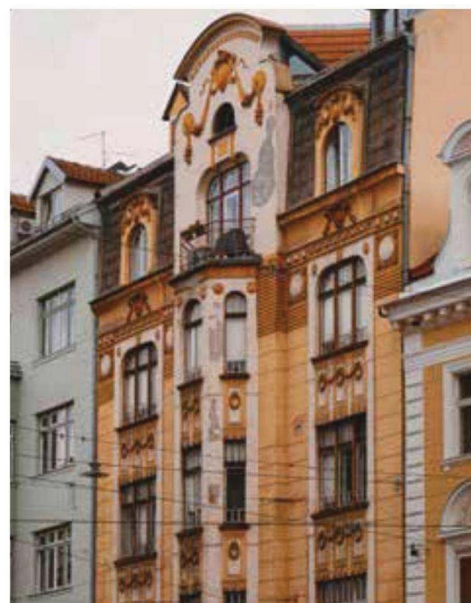




Foto Photo Praga | Airamphoto on Pexels

only for more appreciation.

And Madrid appears in this study as an “emerging city at the gateway to Europe,” that knows how to attract European and global investors, often in detriment to more traditional markets like Germany, France, and the United Kingdom. I would like to make an exception for the residential market, in particular, due to the interesting finding of a study by El Economista which, using statistical data from Spain, suggested that the Portuguese are leading the growth among foreigners buying homes in Spain, ahead of the British and Moroccans. Strangely enough, in the PwC and ULI, there is a consultant that says that Lisbon “is becoming increasingly an entry gateway.” Will we have here an Iberian struggle to attract investment? Its affirmation is justified by factors such as “habitability, dynamism and the quality of life, the availability of assets and development projects, and the dimension and liquidity of the market” in the Portuguese capital that fell one position, now occupying 11th place.

There are other cities that show “more promising perspectives” and are climbing up the ranking such as Amsterdam and Milan. Bucharest, Sofia, which enter this league table for the first time, show that investors are broadening their horizons and other European capitals. And there are also cities where international investment is harder to penetrate the market, a case being Prague.

Housing in the spotlight

In the real estate market, there is one sector

that has been dominating the agenda across Europe: housing.

This continues to be a secure asset for those who invest in the top segments. The latest edition of the Realty Premium Market, compiled by Porta da Frente Christie’s International Real Estate and NOVA School of Business & Economics (SBE), under the coordination of professor and researcher Pedro Brinca, revealed that the high-end market recorded a transaction volume of €41.2 billion and sold approximately 170 thousand properties.

The moment also served to take a look at the designated Affluent sub-segment, which concentrates properties whose price per square meter (€/m²) is between the 10% and 5% most expensive in the market, and which showed an appreciation of 10.4% compared to 2024. These are the highest values since 2021.

In the presentation of this study, João Cília, CEO of Porta da Frente, stated that at present it is “very difficult to build below 4,500 euros.” This reality is concerning, not so much from the profile of this demand, but from the other social brackets in which the lack of supply now sounded alarm bells: a housing crisis could give rise to a snow ball that would be difficult to stop, leaving in its wake a social, economic and political crisis.

The EU knows this. It was not by chance that it appointed commissioner Dan Jørgensen for the first time to Energy and Housing, showing a clear commitment to this matter.

Whether in Lisbon, Brussels, or Warsaw, young people are leaving home later and later (if they leave at all), because finding decent housing

at affordable prices is becoming increasingly difficult. Whether buying or renting, prices rise faster and higher than the salaries earned. This statement is corroborated by Eurostat, whose data reveals that Member States continue to feel strong price pressure, and among the countries with the largest increases, Portugal clearly stands out, where it is estimated that property prices are overvalued by 35% above their real value. Just to have an idea, between the third quar-

ter of 2025 and the start of 2026, Portugal posted a 180% increase while in the EU house prices increased 64.9%. But there are more worrying countries, such as Hungary, where house prices have more than tripled, reaching +290%, a destination that has presented itself as an attractive option in terms of residency permit programmes for investors. Lithuania also stands out with +168% and Bulgaria with +157%; the exception being Finland where house prices fell -3%.



Foto Photo Amerterdão | Anabela Loureiro



Foto Photo Paris | Anabela Loureiro

This is also a scenario seen in the EU rental market whose average rents increased 21.8%. This figure is far below that of Portugal, where the increase was around 40% in the last 10 years, and very low compared to the variation observed in Hungary (+109%), Lithuania (+88%), Ireland (76%) or Poland (76%). All of this means that the quality of life for households is held hostage by bank payments and rents that take a significant chunk, probably the largest alongside food, of their disposable income for housing. A cost that has been greater than the growth in salaries. This is the sad reality of the overwhelming majority of people who live in Portugal: Portugal is among the EU countries with the lowest purchasing power and the highest increase in housing prices. As the saying goes: "The Portuguese are rich in heritage and poor in money." The European Commission estimates that, to close the gap between supply and demand, it needs to increase the number of new homes by approximately 650,000 per year at current housing supply levels in the EU. To this end, the European Investment Bank (EIB) will make available €6 billion in 2026 for the construction and renovation of homes in all Member States. We can only wait to see the results of the plan from the European Commission and the European Investment Bank, as well as the Affordable Housing Plan, and the proposals from the European Parliament. While passing through Lisbon, MEP Irene Tinagli, chair of the European Parliament's Housing Committee, acknowledged the "effort" made by the Portuguese authorities to overcome this crisis, but warned that "more measures and investments are needed in the coming years."