

Investir em Living: Tendências e Oportunidades na Península Ibérica

Augusto Lobo

Head of Capital Markets
JLL Portugal

Junho 2026



Acesso a casas mantém-se como o maior desafio do mercado

HABITAÇÃO

Crise da habitação "é severa" em Portugal e "combinação de fatores" agrava o problema

A crise da habitação em Portugal resulta de "uma combinação de fatores" como a escassez da oferta pública de casas, o aumento do turismo e o investimento especulativo, alerta presidente da comissão HOUS do Parlamento Europeu.

HABITAÇÃO

Em 10 anos, preços das casas em Portugal dispararam 180%

Os preços das casas quase triplicaram entre 2015 e 2025 em Portugal ao aumentarem 180% nestes 10 anos, segundo dados divulgados, nesta terça-feira, pelo Eurostat, que indicam que esta foi a segunda maior subida na União Europeia (UE).

ECONOMIA • HABITAÇÃO

Apoios aos jovens para compra de casa agravam crise da habitação, diz FMI

MERCADOS • CRÉDITO

Valor a que a banca avalia o metro quadrado das casas ultrapassa os 2 mil euros

A taxa de variação homóloga fixou-se em 17,7% em outubro e correspondeu a um aumento de 30 euros face ao mês anterior. Lisboa ultrapassa os 3 mil euros por metro quadrado.

Banco de Portugal quer apertar regras do crédito à habitação e baixar taxa de esforço

Que soluções para o "sonho adiado" de ter casa?

Novos modelos de habitação "mais flexíveis e dinâmicos" despertam interesse dos investidores

Já ouviu falar de flexliving ou coliving? "A periferia de Lisboa tem imenso potencial para este modelo, mas tem de haver mais transportes"

HABITAÇÃO

Porto arranca com primeiro grande "build to rent" no país

Investidores reclamam mais segurança para arrancar Build to Rent

Portugal sem vagas para idosos: 70% dos lares com lotação esgotada. Preços médios superam os 1900€

Portugal lidera o envelhecimento europeu. Entre a baixa rotatividade e a procura estrangeira, o cuidado digno da 3.ª idade tornou-se um luxo inacessível à classe média e aos pensionistas.

Lares de idosos mais caros e com menos vagas: Portugal é o terceiro país da UE com menos camas por utente

Faltam vagas no sector público, crescem nos lares privados, onde uma cama custa três vezes o valor da pensão média dos portugueses

EDUCAÇÃO

"Com quartos para estudantes a 500€ só nos resta armar a tenda": Federação Académica do Porto denuncia falta de alojamento estudantil

Custo do alojamento e falta de apoios afastam estudantes do ensino superior

Estudantes, jovens, séniores, famílias... todos procuram soluções



O setor Living pode construí-las



Vivienda - Inmobiliario

Colapso del alquiler en Cataluña: Se esfuma el 58% de la oferta de pisos y los precios suben el 5,5%

* Este año se espera que 14.000 viviendas dejen de estar en alquiler en la región

SOCIEDAD

La vivienda se consolida como primera preocupación de los españoles, según el CIS

ECONOMÍA

El precio de la vivienda en venta y en alquiler en España alcanza máximos en junio, según idealista

EDITORIAL > | i

La vivienda no puede esperar más

El plan que el Gobierno ha llevado al Congreso es una buena ocasión para que los grupos debatan sobre el mayor problema de los españoles

Vivienda - Inmobiliario

Falta vivienda: El Banco de España alerta de un posible problema social "de primera magnitud" si no se actúa ya

HIPOTECAS

La firma de hipotecas se dispara a máximos en 14 años por la crisis de la vivienda y la bajada del euríbor

En el primer semestre de 2025 se firmaron un total de 243.257 préstamos para comprar casas, un 25% más respecto al mismo periodo del año pasado y la cifra más alta desde 2011

De la flexibilidad a la comunidad: el ascenso del 'flex living' en el sector residencial

Flex Living: Una alternativa rentable en el mercado inmobiliario actual

Viviendas del futuro en Madrid: auge del 'coliving' y 'cohousing'

Senior Living: un sector en evolución con alto potencial de desarrollo en España

España duplicará su oferta de Senior Living hasta 2030 impulsada por la demanda europea

Las residencias universitarias de Aragón, desbordadas por la demanda

Debido a la alta cantidad de estudiantes que permanecen en las residencias son pocas las plazas que se ofertan para los nuevos alumnos

La odisea de los estudiantes para poder alojarse: 1.100 euros por dormir en una residencia

El precio del alquiler desborda las residencias universitarias en Santiago

Hay más de 3.300 solicitudes para poco más de 900 plazas que ofrece la USC, mientras que cientos de alumnos hacen horas de colas en las inmobiliarias para encontrar un piso

Las residencias universitarias, colapsadas ante la subida de los pisos de alquiler

El 59% de las residencias de Catalunya tienen lista de espera de más de un año

RESIDENCIAS DE MAYORES

El déficit de plazas en residencias para personas mayores aumenta cada vez más desde la pandemia

En 2021 y 2022, incrementaron en 9.541 las plazas residenciales, según el último informe de la Asociación Estatal de Directores y Gerentes de Servicios Sociales, pero la población de 65 años aumentó en más de 380.000 personas en el mismo periodo. Y a inicios de 2023 había solo 398.575 plazas residenciales para mayores

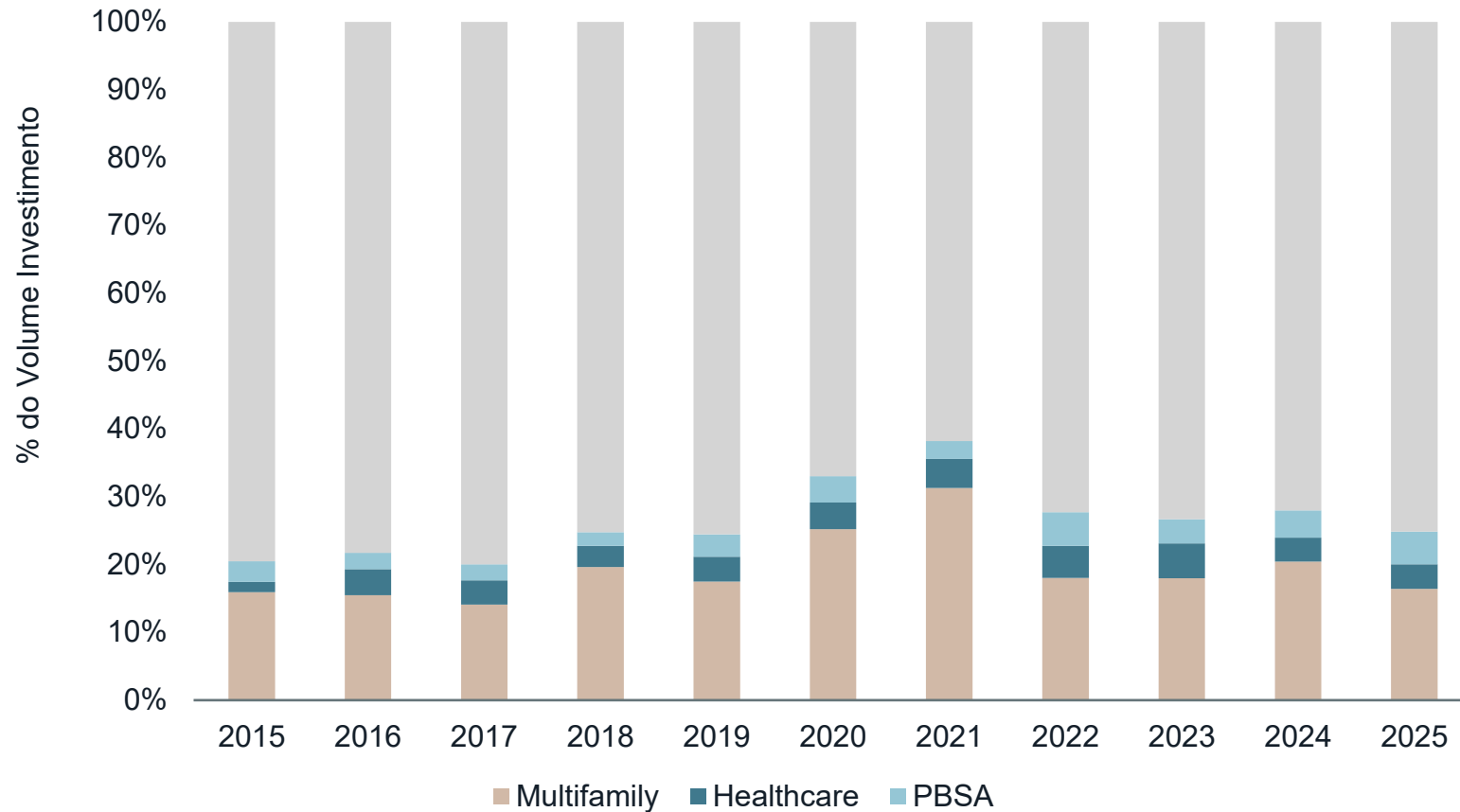
Espanha e outras geografias enfrentam o mesmo desafio.



Podemos inspirar-nos nos seus exemplos



Investimento em imobiliário comercial na Europa



Fonte: JLL Research

2025

€ 218.000 M

Volume Total de
Investimento

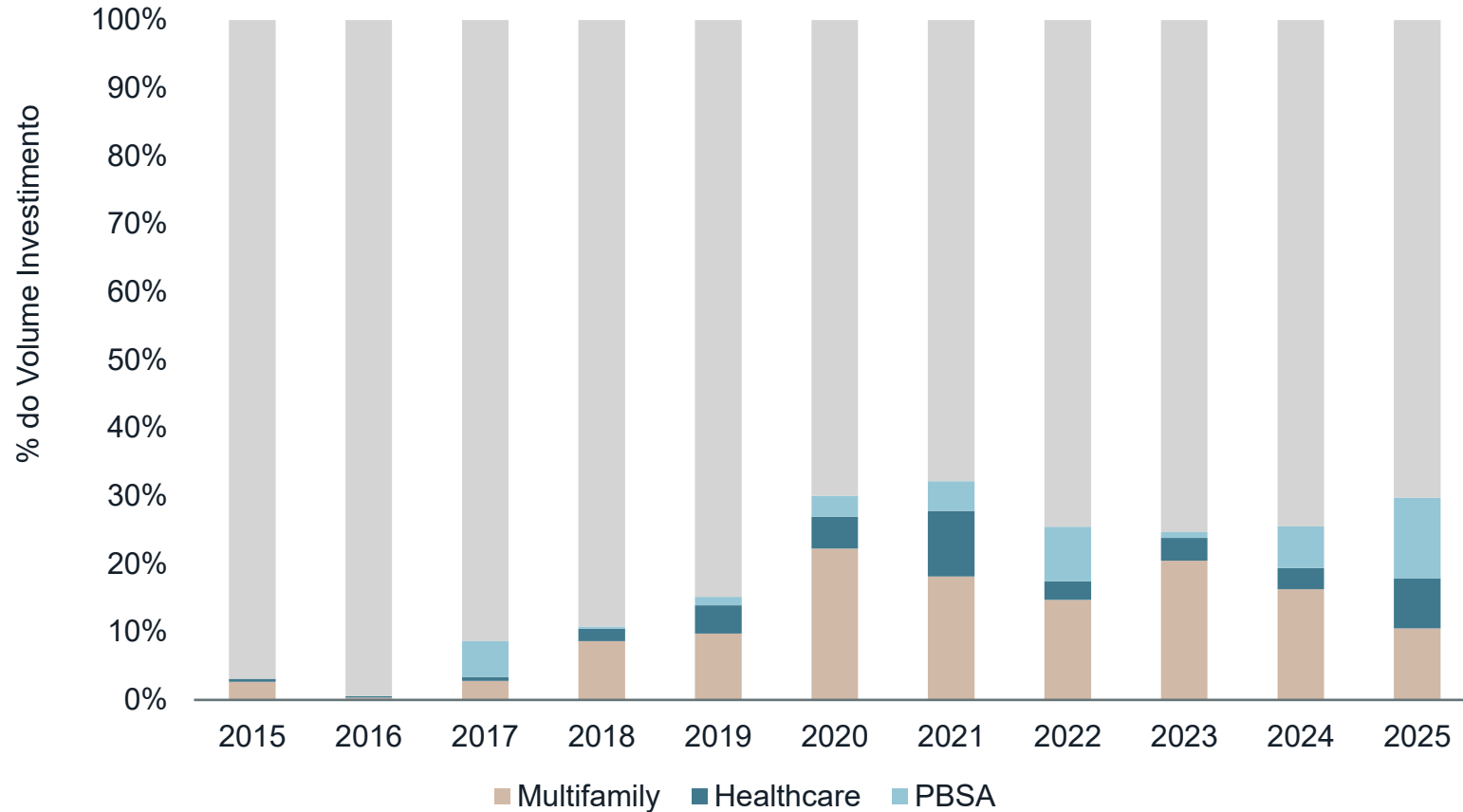
Dos quais:

25% em ativos

Living



Investimento em imobiliário comercial em Espanha



Fonte: JLL Research

2025

€ 15.000 M

Volume Total de
Investimento

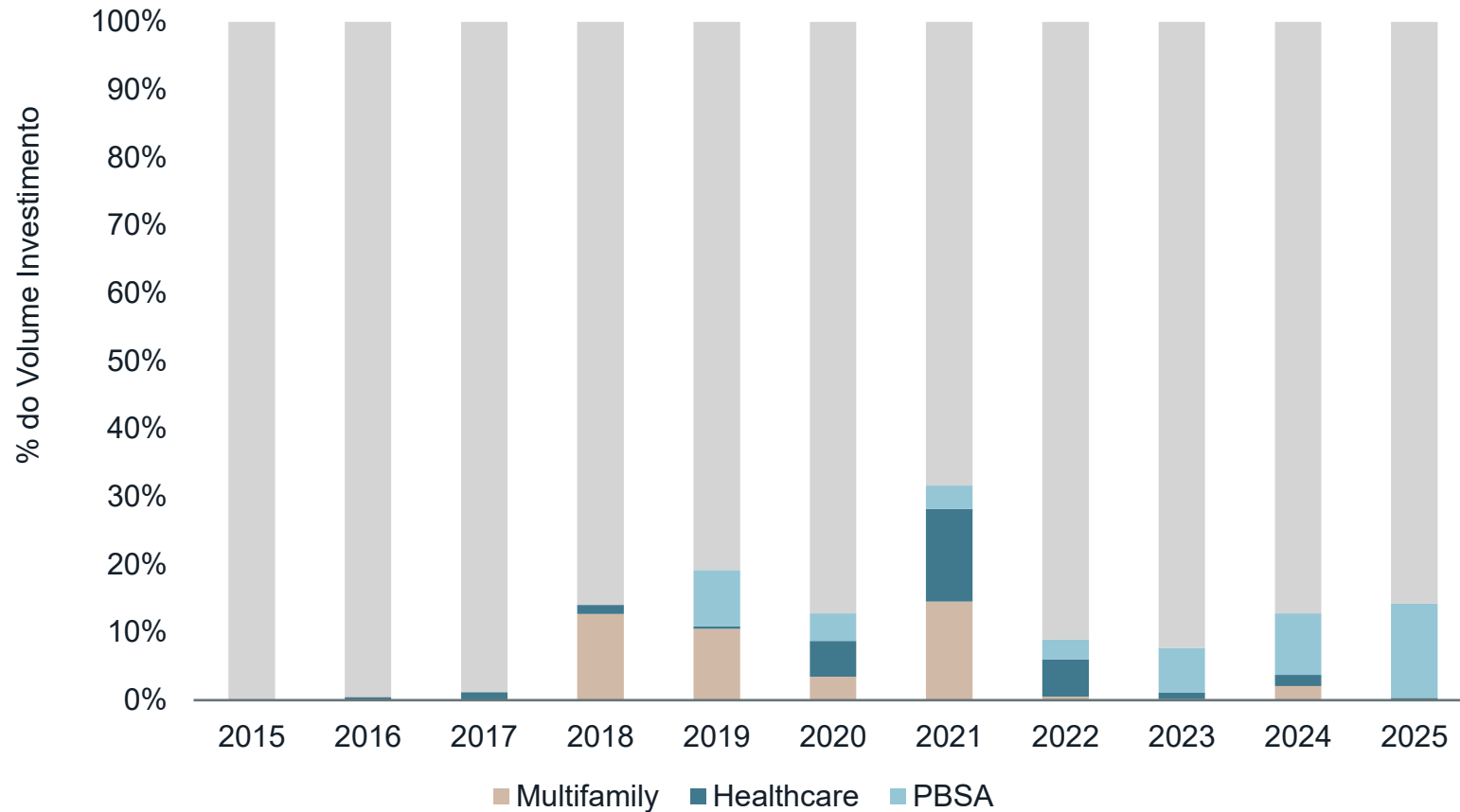
Dos quais:

30% em ativos

Living



Investimento em imobiliário comercial em Portugal



Fonte: JLL Research

2025

€ 2.800 M

Volume Total de
Investimento

Dos quais:

14% em ativos

Living



Investimento mundial em Living

Maior classe de ativos imobiliários do mundo
Próximos 5 anos: \$1,4 bilhões em transações

Investimento internacional em Living
15 maiores mercados – 25% do total
Mercados mais jovens – maioria

Península Ibérica, um mercado de oportunidades



Bloco
económico
sólido e atrativo



Transição
demográfica
estrutural



Talento e procura
internacional de
educação



Qualidade de vida
reconhecida
globalmente

Experiência

PBSA

+15%
alunos universitários
(últimos 5 anos)

5º destino ERASMUS

9º destino mundial para
estudantes
internacionais

Mobilidade em
crescimento

Flex Living

+9%
população 25-34 anos
(últimos 5 anos)
3ª maior subida UE27

+33%
agregados de 1 adulto
(últimos 5 anos)

Maior mobilidade
laboral e geográfica

Complementar aos
restantes setores

Sustentabilidade

Multifamily

+4%
população total
(últimos 5 anos)

+11%
agregados familiares
(últimos 5 anos)

75%
população residente em
áreas urbanas
(estimativa 2024)

Sénior Living

+16%
população 65-79 anos
(projeção 10 anos)

81,0 anos
esperança média de vida
(projeção 2035)

1º destino para
reformados em 2025
(Global Retirement
Index)

Urbanização

Care Homes

+36%
população 80+ anos
(projeção 10 anos)

>1M
população 80+ anos
(projeção 2035)

2º maior índice de
dependência de idosos
da UE27
(projeção 2035)

A photograph of an elderly man and a young child walking away from the camera on a dirt path. The man is wearing a white long-sleeved shirt, grey trousers, and a straw hat, and is holding a wooden cane. The child is wearing a yellow polo shirt and blue shorts. They are walking towards a sunset over a landscape of green trees and hills. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow. A large tree is on the right side of the frame.

*Como evoluirá o setor de Living em Portugal,
seguindo o caminho dos mercados maduros?*

PBSA | Um mercado de oportunidades

| 5º destino ERASMUS

| 9º destino mundial preferido

| Mobilidade em crescimento
+20% em 5 anos

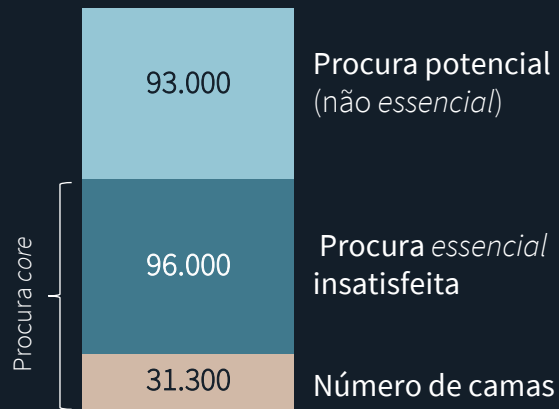
31.300
camas



7%

Rácio de cobertura (2025)

nos principais mercados europeus



previsão
2030

522 mil
estudantes

9%
de cobertura

O que é necessário para atingir uma
proporção de 20% em 2030?



90.000
camas adicionais



€5-6
mil milhões

PBSA | O caso do Reino Unido

A armadilha britânica

Aumento da procura

+25% nos últimos 5 anos

Mudança no perfil dos estudantes

Menor poder de compra

Viabilidade económica dos projetos

< 200 £ por semana inviáveis

Soluções implementadas

Colaboração com universidades

Modelo de projetos alternativos



Flex living | Adaptabilidade como estilo de vida

Os pequenos agregados familiares protagonizam o novo ciclo residencial



+506 mil (+22%)

agregados familiares com 1-2 pessoas entre 2020 e 2025

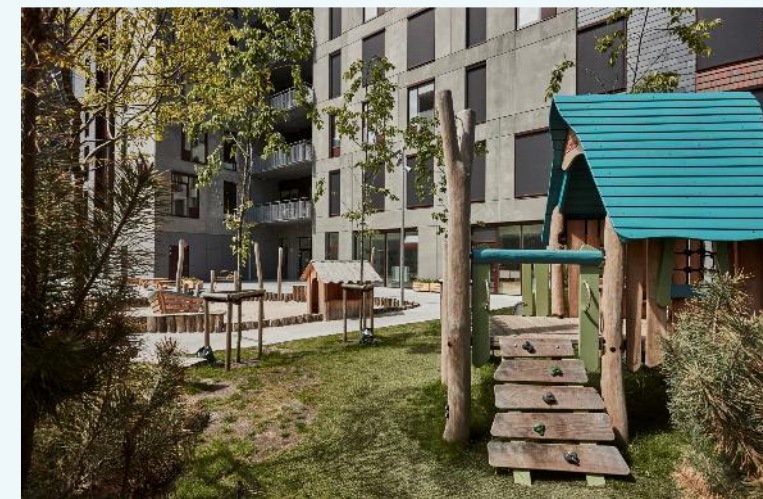


61%

dos lares em Portugal são compostos por 1-2 pessoas

Para além da geração millennial: a diversidade intergeracional como modelo de sucesso

The House of Generations | Aarhus



✓ **74%** dos idosos entre os 55 e os 80 anos preferem viver perto de famílias com crianças

✓ **90%** das famílias considera positivo ter vizinhos idosos

Multifamily | Procura crescente face à escassez de oferta

Agregados com Apoio ao Arrendamento*

1%



8%



Programa de Apoio ao Arrendamento

1.000

Contratos

3%

Taxa de conversão da procura

O futuro do arrendamento na Península Ibérica depende da colaboração público-privada

Espanha

- Plan VIVE Programa habitacional público da Comunidade de Madrid (2022)
- Vivienda Asequible (2023)



França - Lei SRU

Países Baixos – Lei do Arrendamento Acessível (2024)



1

Compromisso político concreto

2

Regulamentação clara e estável

3

Agilidade administrativa

4

Condições de financiamento favoráveis

5

Incentivos fiscais

6

Disponibilidade de terrenos

Senior Living & Care Homes

Portugal: o desafio

2025

14%

rácio de cobertura (80+)

775 mil

população 80+ anos

108.000

número de camas

2035

20%

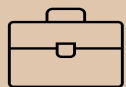
rácio recomendado (80+)

1,0 milhão

população 80+ anos

207.000

camas necessárias



Maior índice de dependência de idosos* da UE27 em 2025 e 2º maior em 2035



1º destino para reformados em 2025 (Global Retirement Index)



Esperança média de vida de 81 anos em 2035 e 89 anos em 2100



Senior Living & Care Homes

Austrália: a inspiração



Expansão do
setor ILU e MHE



Alternativas atraentes e mais
acessíveis ao mercado
residencial



Superação do estigma
associado às residências
tradicionais



Elevada penetração de capital
institucional



Rendimentos estáveis e
mercado resiliente



Mercado em expansão
impulsionado pela procura
demográfica

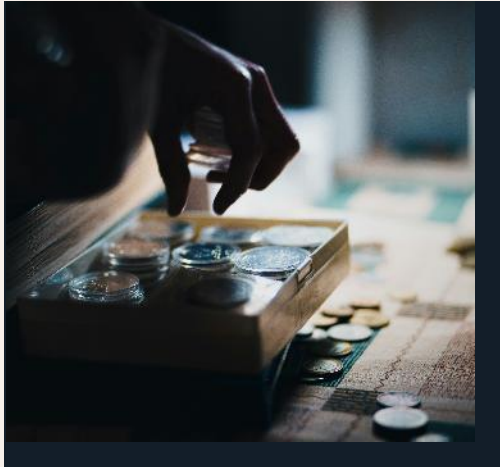


Novo paradigma:

*de um serviço essencial a
uma infraestrutura social*

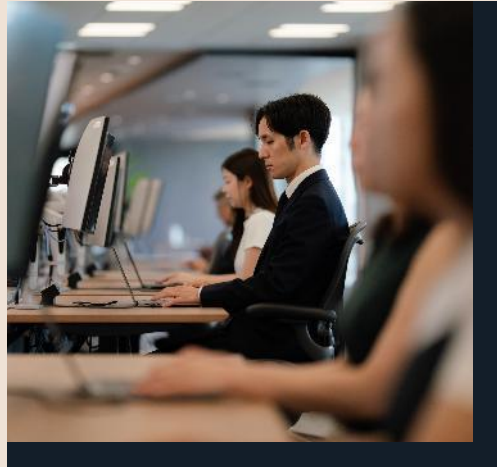
O papel dos diferentes intervenientes

Fundos de investimento



Do produto ao propósito

Administração pública



De reguladores a facilitadores

Operadores especializados



Os arquitetos da experiência

Utilizadores finais



De consumidores passivos a participantes ativos

A wide, dark asphalt road stretches from the foreground towards a bright sunset on the horizon. The sun is low, creating a lens flare and casting a warm glow. The sky is filled with large, white and grey clouds. In the distance, there are dark silhouettes of hills and a line of palm trees. On the left side of the road, the years 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, and 2031 are painted in large, white, textured characters, receding into the distance.

2026
2027
2028
2029
2030
2031

*O momento para
investir é agora*

Obrigado

Augusto Lobo

Head of Capital Markets Portugal

Augusto.Lobo@jll.com