

# MARKETBEAT

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

UMA PUBLICAÇÃO DE RESEARCH DA CUSHMAN & WAKEFIELD

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**  
Soluções Imobiliárias Globais

PRIMAVERA 2011



## PORTUGAL



Portugal localiza-se na Península Ibérica, fazendo fronteira com o Oceano Atlântico a Oeste e a Sul, e com Espanha a Norte e a Este. Além do território continental, o país inclui ainda os arquipélagos dos Açores e da Madeira. Com uma população de 10,6 milhões de habitantes, Portugal tem uma densidade populacional de 115 habitantes por km<sup>2</sup>.

O território português organiza-se administrativamente em três níveis: o primeiro inclui 18 distritos e as regiões autónomas dos Açores e da Madeira. Estes são depois subdivididos em 308 concelhos e, subsequentemente, em 4.260 freguesias.

Lisboa é a capital de Portugal e a maior cidade do país, com cerca de 480.000 habitantes (2 milhões na área da Grande Lisboa). O Porto, na Região Norte, é a segunda maior cidade, com aproximadamente 210.000 habitantes (1.3 milhões na área do Grande Porto).

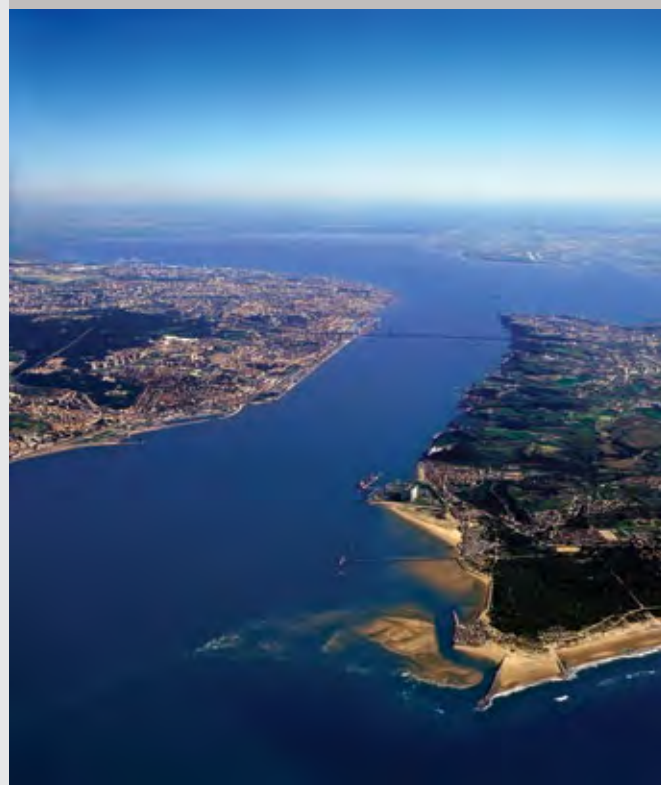
Portugal é um estado democrático cujos órgãos de soberania são o Presidente da República, a Assembleia da República, o Governo e os Tribunais. O Presidente da República, eleito a cada 5 anos, é actualmente Aníbal Cavaco Silva. A eleição dos 230 deputados da Assembleia da República ocorre a cada 4 anos, com a consequente nomeação do Primeiro-Ministro (actualmente José Sócrates) que seguidamente constitui o Governo.

O país é membro da União Europeia desde 1986, é um dos membros fundadores da NATO (1949) e é membro das Nações Unidas desde 1955.

## ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO .....	3
ECONOMIA .....	4
RETALHO .....	5
ENQUADRAMENTO .....	5
PRINCIPAIS INDICADORES .....	5
ESCRITÓRIOS .....	8
ENQUADRAMENTO .....	9
PRINCIPAIS INDICADORES .....	9
INDUSTRIAL .....	12
ENQUADRAMENTO .....	13
PRINCIPAIS INDICADORES .....	14
INVESTIMENTO .....	16
ENQUADRAMENTO .....	16
PRINCIPAIS INDICADORES .....	16
CUSHMAN & WAKEFIELD .....	19
CONTACTOS .....	19

### LISBOA E MARGEM SUL



# SUMÁRIO EXECUTIVO

O mercado imobiliário nacional não tem ficado à margem da evolução da economia portuguesa. Os vários segmentos imobiliários têm sido afectados de forma diferenciada por factores como a quebra do consumo privado, o reduzido crescimento da actividade económica, o aumento do desemprego ou o difícil acesso ao crédito. À semelhança de 2009, o ano passado foi também um ano difícil para o sector imobiliário em Portugal, e as perspectivas para 2011 não são animadoras. As medidas de austeridade introduzidas pelo governo irão condicionar fortemente o rendimento disponível das famílias e também a capacidade financeira das empresas, contribuindo para uma retracção generalizada em todos os sectores e afectando assim também o imobiliário.

As últimas projecções do Banco de Portugal anunciam um quadro pouco animador para a economia nacional. Em 2011 é esperada uma forte contracção da procura interna, motivada pelo impacto que as medidas de consolidação orçamental terão ao nível do rendimento disponível das famílias. Antecipa-se também um crescimento negativo de 1,3% do Produto Interno Bruto (PIB), esperando-se para o próximo ano uma ténue recuperação, na ordem dos 0,6%.

A quebra do consumo privado tem sido e será um dos maiores desafios para o **sector de retalho** nos próximos anos. Apesar deste enquadramento, o ano de 2010 foi positivo em termos imobiliários para o sector em comparação com 2009, tendo sido concretizadas várias transacções. O mercado beneficiou de uma retracção da nova oferta, que atingiu o mínimo histórico da última década, com a conclusão de apenas 90.000 m<sup>2</sup> de novos conjuntos comerciais. Os projectos *prime* e o comércio de rua, segmento que tem registado maior dinamismo, conseguiram manter os valores de mercado. Já os valores praticados nos projectos secundários, e em especial nos *retail parks*, têm sido alvo de uma pressão considerável. Para 2011 o esperado abrandamento do consumo privado deverá continuar a reflectir-se na evolução das vendas, com o seu necessário efeito na performance dos activos de retalho e nos volumes de procura.

O ano de 2010 registou um fraco nível de actividade no **mercado de escritórios** de Lisboa, com a procura a atingir o nível mais baixo dos últimos 8 anos. O actual enquadramento económico tem conduzido a uma atitude defensiva por parte dos ocupantes, tendo a procura sido motivada, na grande maioria dos negócios, por uma estratégia de optimização dos custos imobiliários. Os valores de mercado sofreram ao longo do ano fortes pressões, fruto da conjuntura económica, dos fracos níveis de procura e consequente aumento dos níveis de desocupação. As expectativas para 2011 traduzem-se na manutenção do panorama vivido em 2010, não se prevendo melhorias significativas nos principais indicadores de mercado no curto prazo. A efectiva expansão do mercado, designadamente da procura, será condicionada de forma decisiva pelo crescimento da economia nacional.

No **mercado industrial e logístico** o ano de 2010 foi de estagnação, com a procura a registar um dos níveis mais baixos da última década. Grande parte das empresas está em modo "esperar para ver", procurando optimizar o espaço ocupado de forma a tentar reduzir custos. Em 2011 são aguardados avanços nas plataformas logísticas previstas para Leixões, Castanheira do Ribatejo e Poceirão no âmbito do programa "Portugal Logístico". A pressão sobre os valores de renda e renegociação de condições por parte dos ocupantes marcaram o ano de 2010 e irão certamente manter-se este ano. As perspectivas de evolução da actividade económica

nacional são pouco animadoras e terão um impacto na actividade dos operadores logísticos. A evolução do Comércio Externo poderá ser a chave para a dinamização do sector logístico, principal motor do mercado industrial em Portugal.

A actividade de **investimento imobiliário** surpreendeu de alguma forma o mercado em 2010, tendo fechado o ano com um valor significativamente superior às expectativas formuladas em Novembro. De Janeiro a Dezembro foram transaccionados €730 milhões em activos, valor cerca de 25% superior ao registado em 2009. Ainda assim o volume total foi reduzido quando comparado com os anos pré-crise. Nos últimos anos, a queda do investimento estrangeiro em Portugal tem condicionado o dinamismo do investimento em activos imobiliários. As constantes notícias sobre a crise da dívida soberana e a sustentabilidade da dívida pública nacional, fizeram com que a actividade dos investidores estrangeiros em Portugal ficasse próxima da estagnação. Embora se adivinhe um cenário difícil para o país, é expectável que a correcção de preços dos activos imobiliários a que se tem assistido contribua para um crescimento das transacções em 2011. Este ajustamento de preços, a menor concorrência entre compradores e a transparência e maturidade do mercado nacional, mantêm-no atractivo para os investidores internacionais. No entanto, a credibilidade internacional do nosso país em termos económicos e financeiros continuará a ter um papel decisivo na atracção de investimento estrangeiro. Espera-se que a estabilidade continue a marcar a evolução dos *yields* dos activos *prime*, sendo no entanto expectável uma pressão ascendente nos *yields* para activos secundários no próximo ano.

## EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

ESCRITÓRIOS			
	2009	2010	2011
Oferta	↑	↑	↗
Procura	↓	↓	↓
Rendas	↓	↔	↔
RETALHO			
	2009	2010	2011
Oferta	↑	↔	↔
Procura	↓	↑	↔
Rendas	↘	↔	↔
INDUSTRIAL			
	2009	2010	2011
Oferta	↔	↗	↑
Procura	↘	↓	↗
Rendas	↘	↓	↔
INVESTIMENTO			
	2009	2010	2011
Oferta	↑	↑	↑
Procura	↘	↔	↘
Valores	↘	↔	↘

## ECONOMIA

As mais recentes projecções do Banco de Portugal apresentadas no Boletim Económico de Inverno 2010, publicado no passado mês de Janeiro, anunciam um quadro pouco animador para a economia nacional nos próximos dois anos. Para 2011, é esperada uma forte contracção da procura interna, conduzindo a uma quebra dos principais indicadores económicos, cuja recuperação só se iniciará em 2012.

Face ao Boletim Económico de Outono 2010, verificou-se uma forte revisão em baixa dos principais indicadores económicos. Este Boletim não incorporava ainda o conjunto de medidas de consolidação orçamental anunciadas para o Orçamento de Estado de 2011, que visaram fazer face à intensificação da crise de dívida soberana sentida em Setembro.

O crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) foi revisto em baixa, caindo para os -1,3% em 2011. Para 2012, as previsões são de uma ténue recuperação, na ordem dos 0,6%. Esta evolução do PIB é em grande parte motivada pelo impacto que as medidas de consolidação orçamental terão ao nível do rendimento disponível das famílias e, previsivelmente, ao nível da procura interna. Adicionalmente, a procura interna será também condicionada por condições mais restritivas de acesso ao crédito para o sector privado, resultantes da crise de dívida soberana.

As projecções de evolução do Consumo Privado antecipam para 2011 uma forte retracção, de aproximadamente 2,7%, representando a maior quebra registada nos últimos 10 anos. Em 2012, embora seja

expectável uma recuperação na evolução desta variável, manter-se-á um crescimento negativo de cerca de 0,5%. As medidas contempladas no Orçamento de Estado para 2011 aprovado em Novembro último, e que prevêem uma significativa contenção das despesas públicas, levaram a uma forte contracção do Consumo Público, antecipando-se uma queda de 6,8% para 2011 e de 0,4% para 2012.

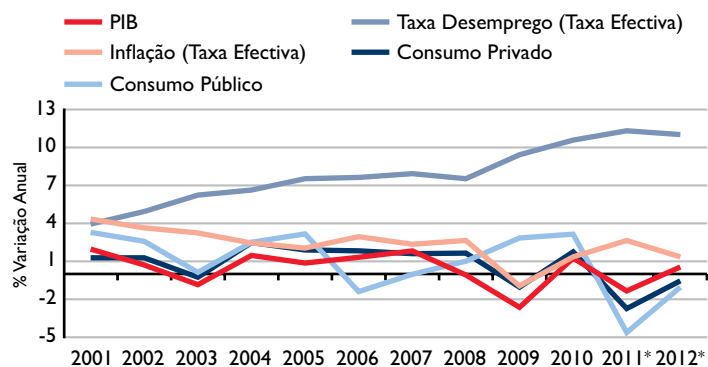
O aumento da taxa normal do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e a revisão das tabelas anexas ao Código do IVA, que entraram em vigor no início deste ano, estão entre os principais motores do aumento do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor. Para este ano estima-se um crescimento da taxa de inflação de 2,7%, sendo esperado para 2012 um abrandamento deste indicador para 1,4%.

À semelhança do que se tem verificado nos últimos anos, os dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) apontam para a manutenção do percurso ascendente do desemprego em Portugal. Em 2011 é estimada uma subida da taxa de desemprego para 11,4%, esperando-se uma ligeira correcção deste valor em 2012 para 11,1%.

Os pressupostos que suportam as projecções estão em constante mudança, fruto das alterações do enquadramento económico nacional e internacional que têm um impacto severo nos Índices de Confiança do país. O contexto de incerteza que tem marcado os últimos anos alerta para os elevados riscos que ensombram as projecções, sendo vários os factores que podem condicionar a sua concretização.

A implementação das medidas de consolidação necessárias para garantir o cumprimento dos exigentes objectivos orçamentais traçados para 2011 e 2012, desempenhará um papel decisivo na evolução económica do nosso país. Por outro lado, a evolução dos prémios de risco da dívida soberana portuguesa continuará sob forte escrutínio por parte das diversas entidades financeiras internacionais. As dúvidas quanto à consolidação das finanças públicas e à capacidade de crescimento da economia continuarão a condicionar as condições de acesso do sistema bancário aos mercados internacionais de dívida por grosso. As empresas e famílias serão fortemente penalizadas por este quadro, agravando-se cada vez mais as condições de financiamento. Adicionalmente, a sustentabilidade da recuperação da economia mundial e do comércio internacional serão também determinantes para a recuperação da actividade económica em Portugal.

### INDICADORES ECONÓMICOS



Fonte: INE; Banco de Portugal Boletim de Inverno (Janeiro 11); OCDE (Novembro 10)  
\* Previsão

PONTE 25 DE ABRIL - LISBOA



# RETALHO

## ENQUADRAMENTO

A quebra do consumo privado tem sido e será um dos maiores desafios para o sector de retalho nos próximos anos. A perda de poder de compra e o forte endividamento das famílias, associado ao crescimento do desemprego, são factores que condicionam de forma severa o negócio dos retalhistas, o que se reflecte na evolução do mercado imobiliário de retalho. A resposta para este novo cenário reside nos retalhistas, que devem encontrar formas de garantir a manutenção da sua rentabilidade, procurando novas soluções de negócio. O actual enquadramento poderá também gerar boas oportunidades para os operadores retomarem, de forma sustentada, o seu processo de expansão.

O ano de 2010 foi positivo em termos imobiliários para o sector de retalho em comparação com 2009, tendo sido concretizadas várias transacções. Os retalhistas internacionais estiveram relativamente activos, continuando a existir um conjunto de insígnias que procura entrar no mercado nacional. No entanto, o facto de muitas cadeias preferirem iniciar a expansão em Espanha e só depois avançar para Portugal penaliza o nosso país, já que muitos processos de expansão para o país vizinho se encontram suspensos. Os retalhistas nacionais com actividade consolidada em Portugal analisam agora oportunidades de expansão no estrangeiro, em países como República Checa, Polónia, Hungria e Turquia.

Os dados do INE confirmam as expectativas transmitidas pelos operadores. Após uma recuperação ligeira entre Outubro de 2009 e Janeiro de 2010, o Índice do Volume de Negócios do Comércio a Retalho, retomou um período de abrandamento a partir de Fevereiro. O sector dos produtos não alimentares continua a ser o mais penalizado, registando desde Outubro de 2008 valores quase sempre inferiores ao ano base deste Índice, 2005. O sector dos produtos alimentares tem apresentado uma evolução bastante positiva, oferecendo maior resistência às quebras na facturação e mantendo ao longo dos últimos anos valores sempre acima do valor do ano de base.

O cenário expectável para 2011 deverá agravar-se em relação a 2010, continuando a pressão sobre o crescimento das vendas a retalho. As projecções económicas apontam para uma queda significativa do consumo privado, fruto das medidas de austeridade recentemente implementadas, incluindo o aumento da taxa normal do IVA e a redução dos salários da função pública.

## PRINCIPAIS INDICADORES

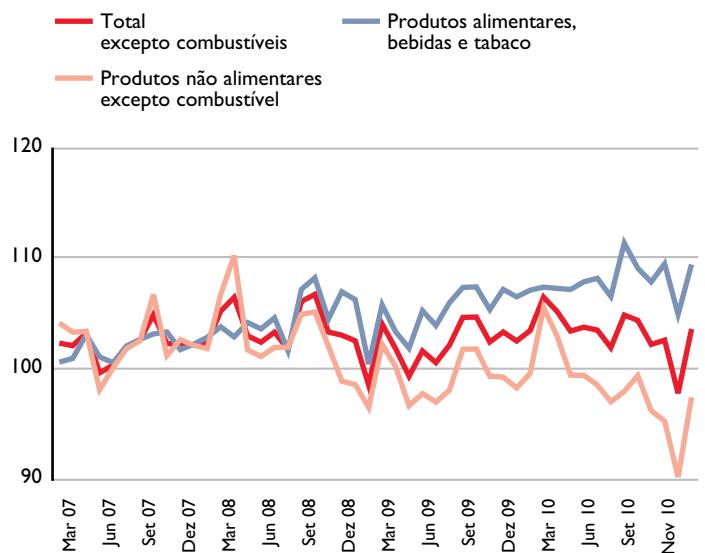
O forte ritmo de crescimento da oferta de conjuntos comerciais em Portugal foi interrompido em 2010, com a ABL (Área Bruta Locável) inaugurada a atingir o valor mais baixo dos últimos dez anos. Foram concluídos perto de 90.000 m<sup>2</sup> de novos conjuntos comerciais, distribuídos por 5 projectos.

Em 2010 foi evidente a significativa retracção que se tem sentido no mercado no que diz respeito à oferta futura. Ao contrário do que se verificou nos dois últimos anos, a construção dos projectos concluídos em 2010 foi iniciada já durante o período de crise, existindo uma consciência plena do novo enquadramento de

mercado e dos riscos associados à concretização dos projectos. A nova oferta continua a ajustar-se ao contexto económico actual e a um mercado maduro, em que as oportunidades para novos centros são cada vez menos óbvias. Muitos dos retalhistas a operar em Portugal têm a sua presença consolidada nos diversos pontos do país, o que reduz a procura de novas lojas e consequentemente a adesão a novos projectos.

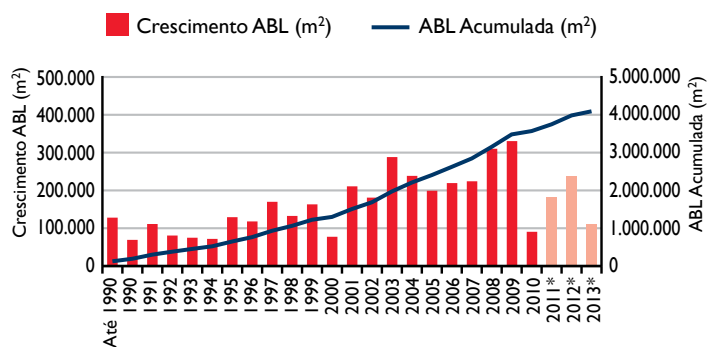
Os grandes centros urbanos, Lisboa e Porto, mantêm a sua primazia em termos de oferta de conjuntos comerciais em Portugal, cerca de 47% da oferta total. Ainda assim, tem-se verificado um decréscimo gradual do peso da oferta de Lisboa e Porto face às restantes zonas do país. As regiões do Algarve e Ilhas continuam a ser as que reúnem o menor volume de oferta.

### EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE VOLUME DE NEGÓCIOS NO COMÉRCIO A RETALHO



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)

### EVOLUÇÃO CONJUNTOS COMERCIAIS (1990-2013\*)



Fonte: Cushman & Wakefield  
\* Estimativa

As dificuldades que o mercado tem atravessado nos últimos anos, fruto da sua maturidade e actual enquadramento económico, têm travado o crescimento potencial da oferta, tendo-se assistido a uma natural redução dos conjuntos comerciais previstos para os próximos 3 anos. O volume de oferta projectada para Portugal até 2013 situa-se nos 500.000 m<sup>2</sup>, muito aquém dos 2 milhões de m<sup>2</sup> contabilizados no passado.

O adiamento de projectos tem sido uma constante e, no actual contexto de mercado, apenas se podem considerar com segurança os centros em construção, que representam cerca de 36% do volume total de oferta projectada, aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup>. As regiões da Grande Lisboa e do Algarve são as que apresentam maior volume de ABL prevista para os próximos 3 anos, aproximadamente 300.000 m<sup>2</sup>, perto de 60%.

ABL ACTUAL POR REGIÃO (2010) (TODOS OS FORMATOS)		
Região	ABL (m <sup>2</sup> )	% ABL Total
Norte (exclui Grande Porto)	471.351	13,2%
Grande Porto	742.724	20,8%
Centro	677.313	19,0%
Grande Lisboa	950.283	26,6%
Península de Setúbal	400.644	11,2%
Sul	243.073	6,8%
Ilhas	84.582	2,4%
<b>PORTUGAL</b>	<b>3.569.970</b>	<b>100%</b>

Fonte: Cushman & Wakefield

Para 2011 destacam-se entre as principais aberturas os conjuntos comerciais Aqua Portimão e Forum Sintra, com inauguração prevista para o primeiro trimestre, e Dolce Vita Braga, com abertura anunciada para o terceiro trimestre.

A entrada de nova oferta de centros comerciais atingiu em 2010 um mínimo histórico dos últimos dez anos, com a inauguração de apenas 35.000 m<sup>2</sup> de ABL. Numa análise a 20 anos, apenas no ano 2000 se registou um número inferior ao de 2010.

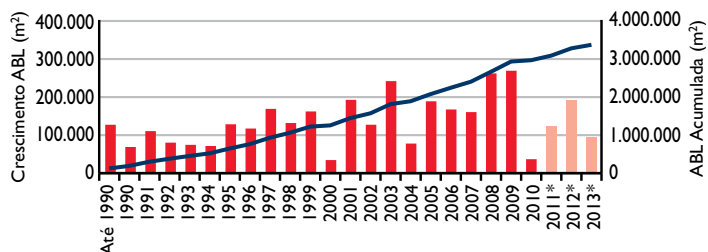
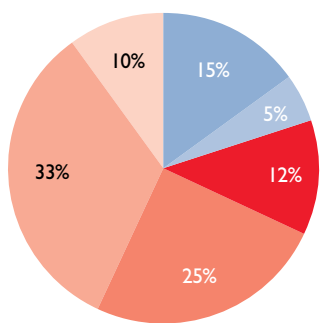
O LeiriaShopping, promovido pela Sonae Sierra, foi a maior abertura do ano e veio colmatar uma das poucas lacunas ainda existentes no país no que se refere à oferta de centros comerciais. Resultante da expansão do Centro Comercial Continente de Leiria, este projecto concentra agora 43.200 m<sup>2</sup> de ABL.

## ABL PREVISTA POR REGIÃO (2011-2013)

## EVOLUÇÃO CENTROS COMERCIAIS (1990-2013\*)

■ Centro    ■ Grande Lisboa    ■ Sul    ■ Península de Setúbal  
■ Ilhas    ■ Norte    ■ Grande Porto

■ Crescimento ABL (m<sup>2</sup>)    — ABL Acumulada (m<sup>2</sup>)



Fonte: Cushman & Wakefield  
\* Estimativa

Fonte: Cushman & Wakefield

## LEIRIASHOPPING - LEIRIA



Fonte: Sonae Sierra

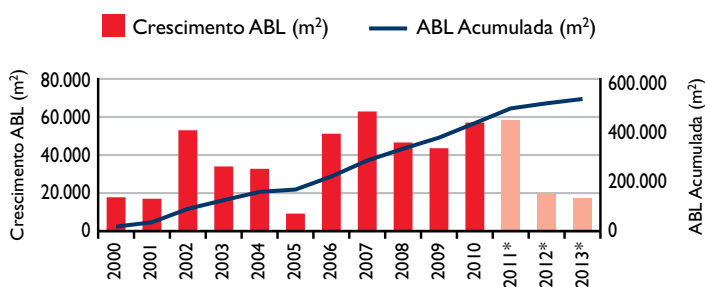
O Liberdade Street Fashion, promovido pelo Grupo Regojo no centro da cidade de Braga, foi concluído no final do ano e conta com marcas como Massimo Dutti, Nespresso, Guess, Blanco, Pull & Bear ou Bershka.

Nesta fase do mercado é necessário procurar novas oportunidades de desenvolvimento do sector. A quebra do consumo privado reflecte-se numa diminuição das vendas a retalho, o que implica uma maior disputa entre os conjuntos comerciais para garantir a viabilização da operação dos retalhistas, e em última instância da sua actividade. Este cenário poderá “obrigar” a que muitos proprietários considerem de forma séria o reposicionamento dos seus centros, especialmente dos mais antigos, como forma de se manterem competitivos face aos projectos mais actuais e dando assim resposta a consumidores cada mais exigentes, que dispõem de um vasto leque de alternativas de consumo.

Esta não é uma tendência nova no mercado, uma vez que já se começou a assistir nos últimos anos ao reposicionamento de projectos, essencialmente no formato de centros comerciais, o que reflecte a maturidade e profissionalismo do sector. No entanto, nos próximos anos é natural que este tipo de acções se intensifique, sob pena de que os projectos que não o façam coloquem em risco a sua continuidade.

O formato de *retail parks* verificou um crescimento importante na oferta em 2010, com a abertura do Barreiro Retail Planet, um projecto misto que inclui um *retail park* e uma pequena galeria comercial, desenvolvido em parceria pela Milligan e pela Eiffage com 36.000 m<sup>2</sup> de ABL.

#### EVOLUÇÃO RETAIL PARKS (2000-2013\*)



Fonte: Cushman & Wakefield  
\* Estimativa

Não obstante a evolução registada neste formato, a procura para este tipo de projectos foi a que evidenciou maior retracção durante o ano passado. O reduzido número de operadores cuja actividade se enquadra neste formato será provavelmente uma das razões para a quebra da procura.

Muitos retalhistas continuam a apostar na expansão dos seus conceitos, procurando activamente lojas de rua. Muito embora o canal de expansão de eleição continue a ser o dos centros comerciais, a rua tem vindo gradualmente a consolidar-se como uma opção válida. A maturidade do segmento de centros comerciais não oferece tantas oportunidades de crescimento como no passado, o que abre caminho para a consolidação do comércio de rua em algumas localizações.

A falta de lojas de rua adaptadas às necessidades dos retalhistas tem sido um dos principais entraves a uma mais rápida consolidação, em especial para os lojistas que precisam de espaços de maior dimensão. A reabilitação urbana é indiscutivelmente uma das soluções para esta situação, já que só desta forma será possível oferecer aos retalhistas espaços adequados às suas necessidades.

Em 2010 foram várias as novas insígnias que contribuíram para a dinamização deste formato na cidade de Lisboa. A zona do Chiado, que é cada vez mais a zona de referência para este segmento de retalho na capital, foi a que mais marcas recebeu. A abertura da geladaria Santini foi a grande novidade do Verão na Rua do Carmo, que acolheu também a primeira loja da Muji em Portugal, uma unidade da Accessorize e a segunda unidade da Nespresso no Chiado. Na Rua Garrett abriu a M Store, a primeira *Apple Premium Reseller* em Portugal e a Lanidor. Na Rua Nova do Almada as conhecidas insígnias de moda de origem italiana e espanhola, Miss Sixty e Custo Barcelona, inauguraram as suas primeiras lojas em Portugal.

A Starbucks inaugurou em Junho a sua 6ª unidade em Portugal, na renovada Estação do Rossio. A Avenida da Liberdade continua a ser a referência para as grandes marcas de luxo internacionais, tendo a Prada, após um longo processo de procura, escolhido esta localização no passado mês de Junho para a sua primeira *flagship store* em Portugal. Em Setembro, a marca de calçado portuguesa Fly London inaugurou também na Avenida da Liberdade a sua primeira loja exclusiva em Portugal.

#### RENDAS PRIME DE RETALHO (2010)

Formato	€/m <sup>2</sup> /mês
Centros Comerciais	75
Retail Parks	9
Comércio de Rua - Lisboa (Chiado)	80
Comércio de Rua - Porto (Rua de Santa Catarina)	45

Fonte: Cushman & Wakefield

Os valores de mercado para os centros comerciais *prime* mantiveram-se estáveis durante o ano. A comercialização de projectos novos em localizações secundárias, ou ainda não consolidados, continua a ser dificultada pela retracção da procura e pela significativa pressão sobre os valores de renda. O formato de *retail park* tem sofrido uma significativa pressão sobre as rendas, fruto de algum desinteresse por parte dos operadores e consequente quebra na procura. O comércio de rua é o segmento que tem registado maior dinamismo, conseguindo manter os valores praticados apesar do actual enquadramento. É expectável que esta evolução das rendas se mantenha em 2011.

Depois de muitos anos envolta em polémica, a questão da abertura das grandes superfícies aos Domingos e feriados foi deliberada em 2010. No passado mês de Julho foi aprovada em Assembleia da República a liberalização da abertura das grandes superfícies aos Domingos e feriados. Esta mudança contribui para uma maior liberalização do sector de retalho em Portugal, que se reflecte numa maior atractividade para novos retalhistas e na performance dos conjuntos comerciais, que recuperam assim aos Domingos e feriados o efeito dinamizador das suas principais âncoras.



## ENQUADRAMENTO

O ano de 2010 será recordado como um dos mais apáticos para o mercado de escritórios de Lisboa. Os dados mais recentes apontam para o nível de absorção mais baixo dos últimos 8 anos, confirmando o fraco nível de actividade sentido ao longo do ano. O actual enquadramento económico tem sido um dos principais responsáveis por este cenário, conduzindo a uma atitude defensiva por parte dos ocupantes no que se refere a planos de expansão e estratégias de crescimento futuras. Neste contexto, a procura tem sido motivada pela optimização dos custos imobiliários, através da renegociação das condições de ocupação e/ou redução de áreas, o que se tem vindo a reflectir ao nível da rentabilidade dos proprietários.

Os primeiros meses do ano registaram um bom arranque, com o nível de absorção a ultrapassar os 50.000 m<sup>2</sup> no final de Junho, incentivado pela expectativa de uma recuperação económica sustentada em 2010. No entanto, com o desenrolar dos acontecimentos relacionados com a consolidação orçamental e a crise da dívida soberana nacional, a procura registou um ligeiro abrandamento no segundo semestre, tradicionalmente o período com maior actividade.

As expectativas para 2011 traduzem-se na manutenção do panorama vivido em 2010, não se prevendo melhorias significativas nos principais indicadores de mercado no curto prazo. A efectiva expansão do mercado, reflectida no comportamento da procura, continuará a ser condicionada de forma decisiva pelo crescimento da economia nacional. Caso se confirmem as projecções apontadas pelo Banco de Portugal para 2011, designadamente de quebra do PIB e aumento do desemprego, a recuperação do mercado de escritórios dificilmente ocorrerá este ano. Um cenário mais positivo poderá surgir caso uma ou duas grandes transacções sejam concluídas, muito provavelmente resultantes de estratégias de optimização de espaço e/ou centralização de recursos.

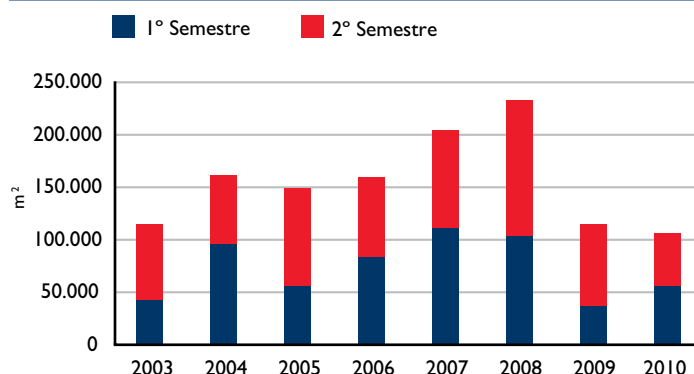
## PRINCIPAIS INDICADORES

A oferta total do mercado de escritórios de Lisboa ascendeu a perto de 4,5 milhões de m<sup>2</sup> no final de 2010, representando um crescimento de mais de 2% relativamente a 2009. As Zonas 5 e 3 foram as que apresentaram maiores taxas de crescimento da oferta neste período.

Os principais edifícios concluídos em 2010 somaram mais de 85.000 m<sup>2</sup>, destacando-se a Teixeira Duarte, Mota-Engil e Bouygues Imobiliária como os promotores mais activos, responsáveis pelo desenvolvimento de mais de 50% da nova oferta.

O Parque das Nações foi a zona com o maior crescimento da oferta em 2010, subindo cerca de 14%, com a conclusão de 5 novos edifícios que totalizam de mais de 40.000 m<sup>2</sup>. O Báltico Office Center, cuja promoção esteve a cargo da Mota-Engil, destaca-se como o maior edifício concluído em 2010, representando o arrendamento da totalidade deste edifício aos CTT a maior transacção do ano. O centro de escritórios constituído pelos edifícios Espace e Explorer foi outro dos grandes empreendimentos concluídos no Parque das Nações. A promoção deste projecto esteve a cargo da Bouygues Imobiliária, tendo sido eleito o Melhor Empreendimento de Escritórios, no último Salão do Imobiliário de Lisboa (SIL) em 2010.

### ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA - ABSORÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

### ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA OFERTA TOTAL (m<sup>2</sup>)

Zona	2009	2010
1. Prime Central Business District	570.039	588.303
2. Central Business District	1.044.016	1.048.800
3. Novas Zonas de Escritórios	434.777	458.407
4. Zonas Secundárias de Escritórios	493.224	493.224
5. Parque das Nações	304.189	346.518
6. Corredor Oeste	873.663	901.316
<b>Sub - Total (1-6)</b>	<b>3.719.909</b>	<b>3.836.569</b>
7. Zonas não consolidadas	661.512	636.420
<b>TOTAL</b>	<b>4.381.421</b>	<b>4.472.989</b>

Fonte: Cushman & Wakefield

### ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA PRINCIPAIS EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS EM 2010

Empreendimento	Zona	Promotor	Área (m <sup>2</sup> )
Báltico Office Center	5	Mota-Engil	14.700
Lagoas Park - E14	6	Teixeira Duarte	12.000
Edifício Espace	5	Bouygues Imobiliária	9.700
Edifício Atlantis	5	IOSA Inmuebles	8.100
Duo Miraflores Premium	6	Geril	8.100
Lagoas Park - E15	6	Teixeira Duarte	7.600
Edifício Pavilhão Virtual	5	LMSA	6.200
Edifício Bloom	3	Scoha - Promoção Imobiliária	4.700
Natura Towers - Torre Sul	7	MSF	4.400
Edifício Explorer	5	Bouygues Imobiliária	3.600
Edifício Alto dos Moinhos	3	J.A. Santos Carvalho	3.000
Metrocity	7	Edifer	2.300
Rodrigues Sampaio, 103	1	Tranquilidade	1.200

Fonte: Cushman & Wakefield

O Corredor Oeste foi a segunda zona com maior oferta concluída, totalizando cerca de 28.000 m<sup>2</sup>. A Teixeira Duarte foi o promotor mais activo do mercado de Lisboa, com conclusão dos edifícios E14 e E15 do Lagoas Park, localizado na Zona 6, num total de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup>.

Ao contrário do que se verificou nos últimos dois anos, uma parte significativa da nova oferta não se encontrava colocada aquando da conclusão dos edifícios; cerca de 70% da nova oferta em 2010 não foi ocupada através de operações de pré-arrendamento, o que contribuiu para o aumento dos níveis de desocupação do mercado.

Desde o início da crise despoletada em 2007, a taxa de desocupação do mercado de escritórios conseguiu manter-se em níveis abaixo dos verificados em anos anteriores, ou seja a procura verificada excedeu o volume da nova oferta. No entanto 2010 foi o ano em que este indicador cedeu, atingindo 10,31%, o que representou um aumento de 18% face ao ano anterior.

O Corredor Oeste foi a zona que apresentou o maior aumento de área desocupada, registando actualmente uma taxa de desocupação de cerca de 20%. A Zona 2 foi a segunda mais penalizada pelo aumento de área desocupada, com uma subida da taxa para 8%, acima do valor médio de 5% registado nos últimos anos.

As Zonas 1 e 4 foram as que tiveram um melhor desempenho no que se refere aos níveis de desocupação, chegando mesmo a reduzir as respectivas taxas. Apesar dos níveis de absorção registados em 2010 se situarem abaixo dos do ano anterior, tendo mesmo a Zona 4 sofrido uma quebra de 80%, estas zonas beneficiaram de uma relativa estabilidade da oferta.

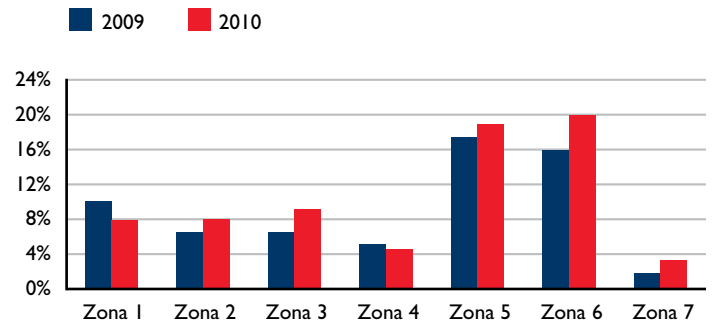
A conjugação da quebra da procura e a subida dos níveis de desocupação tem levado a um abrandamento significativo do volume de oferta projectada. No início de 2008 eram esperados mais de 440.000 m<sup>2</sup> de nova oferta no espaço de três anos. Actualmente este número situa-se na ordem dos 160.000 m<sup>2</sup>, representando uma quebra de mais de 60% face a 2008 revelando a postura cautelosa dos promotores no que se refere ao desenvolvimento dos seus projectos. A recente evolução do mercado vai provocar de uma maior concorrência entre os edifícios novos, significativamente afectados pelas quebras da procura e menor margem de negociação.

A maioria dos promotores prefere aguardar por melhorias no mercado ou avançar a construção apenas com uma garantia de pré-arrendamento, a menos que não seja possível adiar ou cancelar os projectos devido a questões de licenciamento e/ou financiamento. “Prudência” é a palavra que rege o sentimento do mercado actualmente, sendo indiscutível a aposta em operações de pré-arrendamento, uma vez que permitem uma diminuição significativa do risco de promoção.

As Novas Zonas de Escritórios concentram o maior volume de área de escritórios prevista até 2013. Destaque para a Torre Ocidente, a segunda das Torres do Colombo, concluída no mês de Fevereiro e que representa mais de 60% da área projectada para a Zona 3.

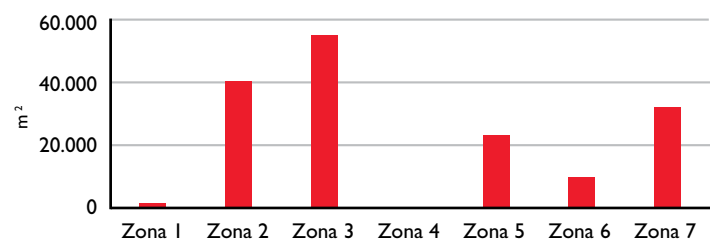
Segue-se a Zona 2, com perto de 55.000 m<sup>2</sup> previstos até 2013. Em 2010 assistiu-se ao arranque da construção do Amoreiras Jardim, que se destaca como o maior projecto proposto para o *Central Business District* e que totaliza 17.500 m<sup>2</sup>. Até ao final do primeiro trimestre de 2011, está prevista a conclusão de dois projectos na Avenida da

## ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA TAXA DE DESOCUPAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA OFERTA FUTURA (2011-2013)



Fonte: Cushman & Wakefield

## REPÚBLICA 25 - LISBOA



Fonte: Cerquia

República, os edifícios República Center e República 25, num total de aproximadamente 11.500 m<sup>2</sup>.

Os níveis de procura em 2010 continuaram a reflectir a actual conjuntura de contenção financeira, registando uma queda de 8% face a 2009, totalizando 106.000 m<sup>2</sup>. As diferentes zonas apresentaram uma evolução bastante distinta, com o centro da cidade e o Corredor Oeste a revelarem maior estabilidade do que as Zonas 3, 4 e 5.

A zona do Corredor Oeste regressou ao seu lugar de primazia no que respeita a absorção, em cerca de 33.000 m<sup>2</sup>, o que representa uma subida de 20% face ao nível de procura registado em 2009. Seguiu-se o Parque

das Nações, cuja absorção ascendeu a aproximadamente 26.000 m<sup>2</sup>. Em comparação com 2009, esta foi a zona com o melhor desempenho, com a procura a atingir um crescimento superior a 400%. Em 2009, a Zona 5 tinha registado o nível de absorção mais baixo dos últimos anos, com apenas 4.800 m<sup>2</sup> transaccionados. No entanto, importa referir que este desempenho se deveu em muito à operação de arrendamento da totalidade do edifício Báltico Office Center por parte dos CTT, num total de perto de 15.000 m<sup>2</sup>.

As restantes zonas, à excepção da Zona 2, tiveram um nível de actividade inferior ao de 2009, com as Zonas 3 e 4 a evidenciarem-se pela negativa, com quebras dos níveis de procura da ordem dos 75% a 80%. Para 2011 não se antecipa no geral uma melhoria significativa dos níveis de procura.

Em 2010 registou-se um total de 234 transacções, sensivelmente em linha com o verificado no ano anterior. A área média transaccionada apresentou uma ligeira queda, para 452 m<sup>2</sup> por operação, cerca de 6% abaixo do registado em 2009. A actividade do mercado foi marcada por um número significativo de transacções abaixo dos 500 m<sup>2</sup>, que representaram quase 80% do número de negócios concluídos. Apenas três dos negócios realizados em 2010 apresentaram áreas superiores a 2.000 m<sup>2</sup>.

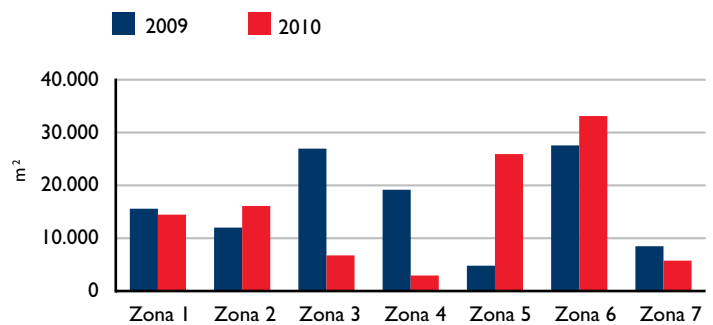
O Báltico Office Center e o Lagoas Park, localizados no Parque das Nações e Corredor Oeste respectivamente, foram os empreendimentos com melhor desempenho em 2010, concentrando mais de 20% do total de área transaccionada ao longo do ano, cerca de 24.000 m<sup>2</sup>. Seguiram-se o Edifício Axa (Antigo Edifício Sony), o Edifício Fontes Pereira de Melo 27, as Torres das Amoreiras e o Edifício Ramazotti, que em conjunto apresentaram em 2010 uma ocupação acima de 16.000 m<sup>2</sup>.

A conjuntura actual, os fracos níveis de procura e consequente aumento dos níveis de desocupação têm pressionado as rendas de mercado. Na segunda metade de 2010, a renda *prime* estabilizou nos €19/mês/m<sup>2</sup>, comportamento seguido pelas restantes zonas, à excepção do Corredor Oeste. Nesta zona verificou-se uma descida da renda *prime* para os €12,5/m<sup>2</sup>/mês.

Depois de uma queda generalizada das rendas durante o ano de 2009, os proprietários esforçaram-se por manter o valor das rendas em 2010, especialmente nos casos em que o objectivo final é a venda do activo depois de colocado no mercado de arrendamento. A manutenção dos valores de mercado, leva a que os proprietários cedam noutros benefícios contratuais, designadamente períodos de carência de rendas e/ou contribuições financeiras para remodelação dos espaços. Estes benefícios são muitas vezes concedidos em troca de contratos de arrendamento por períodos mais longos, o que acaba por beneficiar o activo como produto de investimento. Apesar da maior duração dos contratos conferir menor flexibilidade aos ocupantes, estas condições podem ser atractivas fruto da maior valorização do benefício financeiro imediato em detrimento da maior flexibilidade.

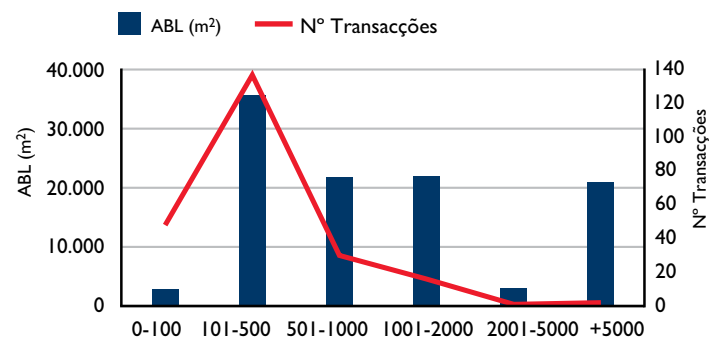
À excepção do centro da cidade, designadamente nas Zonas 1 e 2, a pressão sobre as rendas manter-se-á como uma tendência em 2011. Nestas zonas existe uma menor oferta de espaços de qualidade, especialmente com áreas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, o que em geral leva a que a procura supere a oferta. As Zonas 5 e 6 são as que se encontram mais expostas, em virtude dos elevados níveis de desocupação.

ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA - ABSORÇÃO POR ZONA



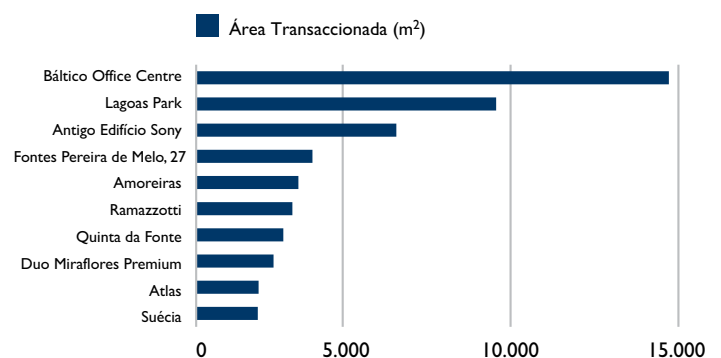
Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA  
TRANSACÇÕES POR DIMENSÃO (2010)



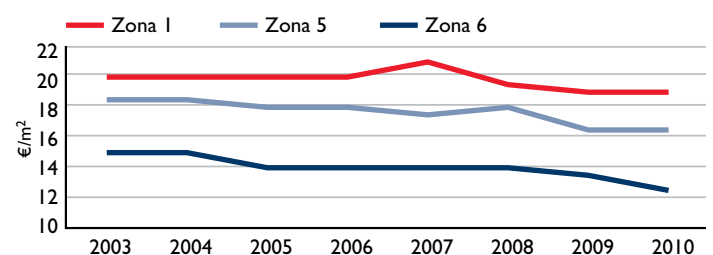
Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

TOP 10  
EMPREENDIMENTOS COM MELHOR DESEMPENHO (2010)



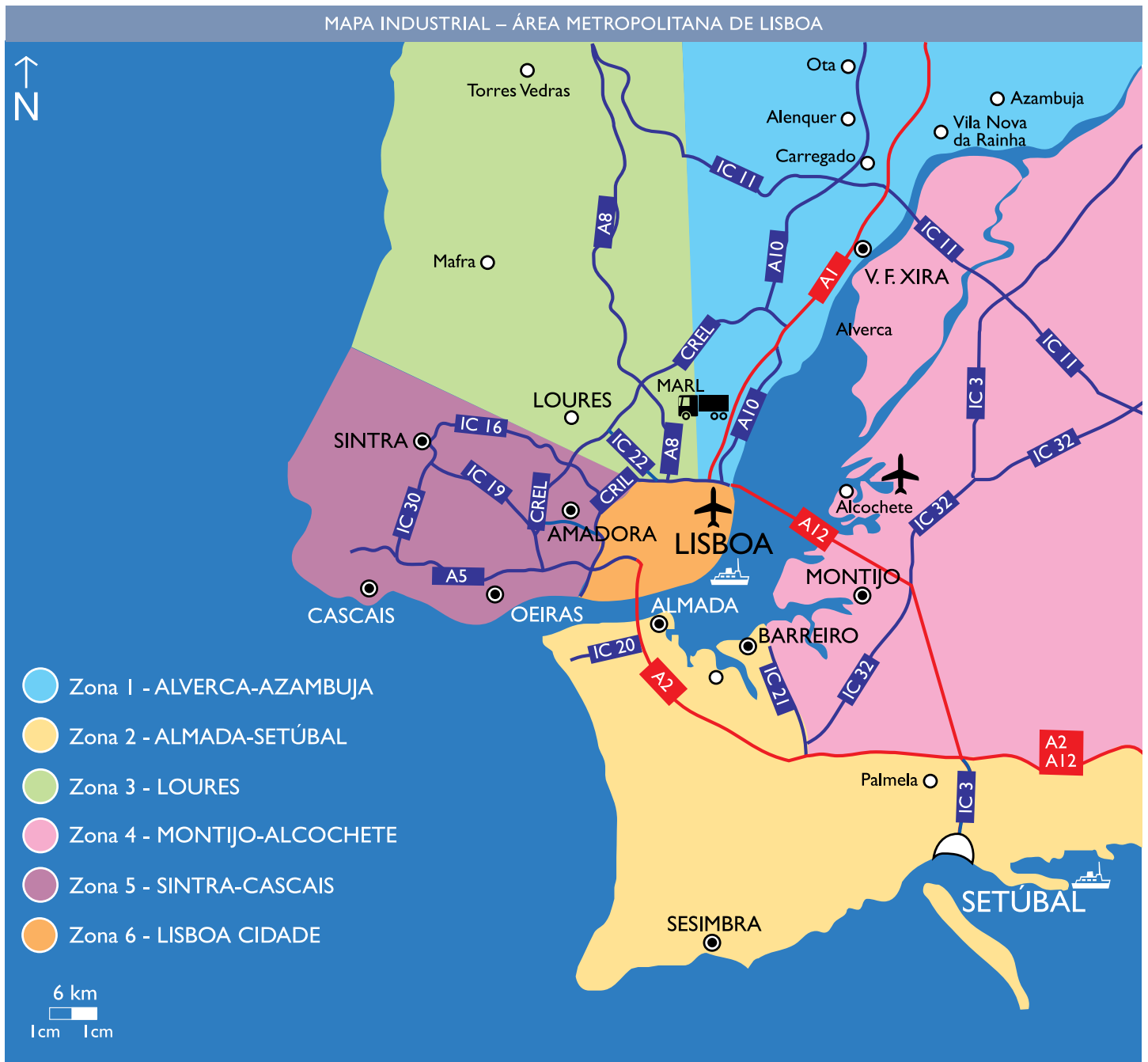
Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

RENDAS *PRIME*



Fonte: Cushman & Wakefield

## INDUSTRIAL



### PRINCIPAIS EIXOS INDUSTRIAIS - GRANDE LISBOA

Zona	Eixo	Zonas	Intervalo de Rendias Praticadas €/m <sup>2</sup> /mês	Oferta	Procura
1	Alverca – Azambuja	Póvoa de Santa Iria, Alverca, Vila Franca de Xira, Azambuja, Carregado	3,75-5,00	Elevada	Moderada
2	Almada-Setúbal	Almada, Seixal, Quinta do Anjo, Palmela e Setúbal	2,75-3,25	Elevada	Reduzida
3	Loures	Loures, Odivelas, São Julião do Tojal, MARL	4,00-4,50	Reduzida	Moderada
4	Montijo-Alcochete	Montijo e Alcochete	3,25-4,00	Moderada	Moderada
5	Sintra-Cascais	Sintra, Cascais, Oeiras e Amadora	4,00-5,00	Moderada	Moderada
6	Lisboa Cidade	Entre Sta. Apolónia e Parque das Nações	-	Reduzida	Reduzida

Fonte: Cushman & Wakefield, Janeiro 2011

## ENQUADRAMENTO

O ano de 2010 foi de estagnação para o mercado industrial e logístico. A procura, em geral, esteve num dos níveis mais baixos da última década, tendo-se verificado um número de transacções muito reduzido, incluindo nas localizações *prime*. Grande parte das empresas adoptou posições de "esperar para ver", não arriscando decisões sobre novas ocupações ou novos investimentos, mesmo as que tiveram um desempenho financeiro positivo em 2010. O mercado rege-se por uma maior optimização do espaço ocupado como forma de tentar reduzir custos. Apesar da estabilidade que marcou a evolução das rendas em 2010, persiste a pressão descendente sobre os valores de mercado, bem como a renegociação de contratos com vista à tentativa de manutenção de inquilinos.

O principal impulsionador do sector, a actividade logística, teve o seu potencial de crescimento limitado pelo actual enquadramento económico. O desenvolvimento do sector industrial e logístico está fortemente relacionado com a produção industrial e com o comércio interno e externo, actividades fortemente penalizadas desde o início da crise despoletada em 2007.

O Indicador de Confiança da Indústria Transformadora, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), reflecte a opinião das empresas relativamente à evolução da procura global, da produção e da oferta de produtos ocupados. A análise deste Índice é reveladora da crise de confiança que a Indústria Transformadora atravessa. No primeiro trimestre de 2008, este indicador iniciou um percurso descendente, tendo em Outubro de 2008 marcado o início de uma queda mais abrupta, apenas travada em Maio de 2009. No segundo semestre de 2009 estava acesa a expectativa de uma recuperação económica sustentada em 2010, que se reproduziu numa evolução mais positiva deste Índice. A discussão das medidas de consolidação orçamental deitou por terra estas expectativas, conduzindo à consequente queda deste Índice em Outubro.

O Comércio Externo evidenciou um crescimento significativo das importações em comparação com as exportações no período de 2005 a 2008, o que se reflectiu num agravamento do saldo negativo da Balança Comercial. Em 2009 assistiu-se a uma melhoria significativa do desempenho da Balança Comercial, fruto de uma queda das importações superior à registada nas exportações. No ano passado verificou-se uma praticamente estabilização deste indicador. Apesar da recuperação a que se tem assistido, o abrandamento registado no comércio desde 2008 tem sido prejudicial, não só para o sector produtivo, como também para a actividade logística.

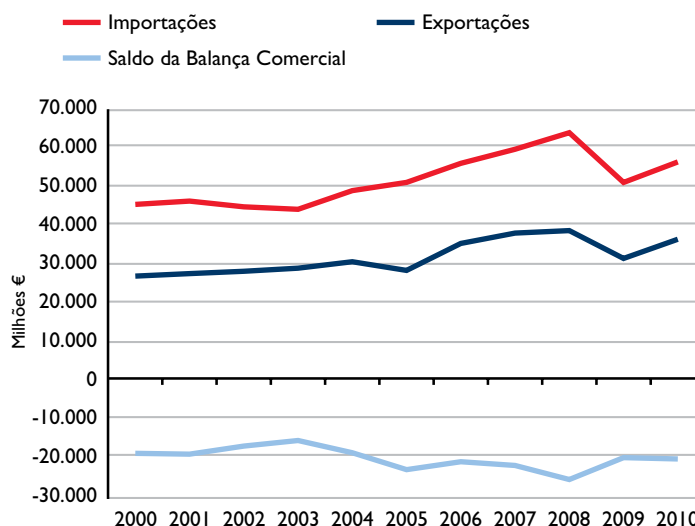
Para 2011 é expectável uma manutenção deste cenário de fraco nível de actividade, pelo menos nos primeiros meses do ano. As perspectivas de evolução da economia portuguesa não são animadoras, apontando para uma significativa quebra no consumo privado, que irá ter o seu impacto na actividade dos operadores logísticos. A evolução do Comércio Externo poderá ser a chave para contornar este cenário pouco animador, trazendo algum dinamismo ao sector. A julgar pelos investimentos projectados, designadamente em termos de plataformas logísticas e infra-estruturas portuárias, este será um elemento fundamental para o futuro do sector industrial e, em especial, para a actividade logística.

### EVOLUÇÃO DO INDICADOR DE CONFIANÇA DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)

### EVOLUÇÃO DA BALANÇA COMERCIAL



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)

## PRINCIPAIS INDICADORES

A oferta do mercado industrial e logístico da Área Metropolitana de Lisboa manteve-se relativamente estável em 2010, tendo sido poucos os projectos novos no mercado, fruto da maior prudência dos promotores. Após alguns anos de crescimento sustentado, o mercado atravessou uma fase de desequilíbrio, provocada por um crescimento especulativo da oferta não acompanhado pela procura, especialmente a partir de 2008. Consequentemente, os promotores adoptaram uma postura mais cautelosa, sendo cada vez menos frequente a promoção sem pré-arrendamento, o que tem contribuído para um reequilíbrio no mercado. Os promotores estão cientes do significativo risco envolvido em projectos especulativos num segmento cujo potencial de crescimento já não é o que se verificou no final do século XX e primeira metade da última década.

Entre os projectos novos em 2010, destaque para a conclusão da primeira fase do Eco-Industrial Park Azambuja, desenvolvido nas antigas instalações da General Motors. Promovido pela Turiprojecto para a Sonae MC, operadora logística do Grupo Sonae, foi desenvolvido à medida e com ocupação garantida. A primeira fase deste parque logístico totaliza 52.000 m<sup>2</sup> e a segunda fase, cuja conclusão está prevista para o primeiro semestre de 2011, terá uma área de 61.000 m<sup>2</sup>.

O programa “Portugal Logístico”, lançado em 2006 pelo Governo português, será um dos principais impulsionadores da oferta futura no mercado. No âmbito deste programa, são esperados no final de 2011 avanços nas plataformas logísticas previstas para Leixões, Castanheira do Ribatejo e Poceirão.

A Plataforma Logística da Castanheira do Ribatejo, designada por Abertis Logisticspark Lisboa e promovida pelo grupo espanhol Abertis, iniciou as obras de infra-estruturação em 2009. Desenvolvida num terreno com 100 hectares, com a possibilidade de expansão para mais 50 hectares, a conclusão da primeira nave logística, com aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>, está prevista para o 4º trimestre de 2011. No total, esta plataforma irá contar com aproximadamente 500.000 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção, sendo colocada no mercado de forma gradual, num período que se estima rondar os 10 anos até à sua conclusão.

Em Julho de 2010, a APDL – Administração dos Portos do Douro e Leixões aprovou o projecto dos Pólos 1 e 2 da Plataforma Logística Portuária de Leixões. Esta plataforma ocupará uma superfície total de 60 hectares, distribuída por dois pólos ligados entre si e à zona portuária. No Pólo 2 está previsto um Terminal Intermodal, com cerca de 10 hectares, cuja execução é da responsabilidade da REFER. O concurso público para a concessão da plataforma logística está a decorrer, esperando-se o início da sua construção ainda em 2011.

A Plataforma Logística Multimodal do Poceirão será promovida pela LOGZ - Atlantic-Hub, empresa detida pela Mota-Engil, Odebrecht/Bento Pedrosa, Opway e Espírito Santo Resources. O terreno destinado à construção desta plataforma totaliza cerca de 600 hectares, estando previsto um desenvolvimento faseado do projecto, com a primeira fase a contemplar uma área de aproximadamente 200 hectares. Esta plataforma irá disponibilizar



Fonte: LOGZ

um leque diversificado de espaços logísticos modulares. A LOGZ tem já assegurado um pré-arrendamento com o grupo Jerónimo Martins, que será um dos ocupantes “âncora”, estando planeada a concentração neste projecto de uma parte importante das suas instalações logísticas.

O mercado industrial, que tem sido muito penalizado nos últimos anos com o fecho de um número significativo de unidades fabris, contará em 2011 com uma nova fábrica do grupo IKEA em Paços de Ferreira. Esta será a terceira unidade da Swedwood Portugal no nosso país e vai dedicar-se à produção de móveis de estrutura alveolar revestidos de papel. A produção da unidade industrial do grupo em Paços de Ferreira, destinada à exportação para as lojas IKEA da Ásia e Pacífico, tem verificado um bom nível de actividade, estando actualmente o volume de exportações registado por esta fábrica 90% acima do previsto inicialmente pela Swedwood.

## PORTO DE LEIXÕES



Fonte: Cushman &amp; Wakefield

## COMPLEXO LOGÍSTICO DE POUSOS - LEIRIA



Fonte: Cushman &amp; Wakefield

A julgar pelas principais transacções anunciadas no mercado, o nível de procura registado em 2010 ficou significativamente aquém do registado em 2009. Ainda assim, durante o ano de 2010 foram concluídas algumas transacções de dimensão considerável. Na Zona 1, Eixo Alverca-Azambuja, a transportadora Santos & Vale ocupou cerca de 9.000 m<sup>2</sup> em Alverca e, na Póvoa de Santa Iria, a Schröder ocupou 4.600 m<sup>2</sup>. Na Zona 4, Eixo Montijo-Alcochete, destaque para a ocupação de um armazém com 10.000 m<sup>2</sup> no Parque Industrial do Passil por parte da Garcias, empresa de distribuição de produtos alimentares. Também na Zona 4, a Concentra, que actua na distribuição de brinquedos, ocupou 4.400 m<sup>2</sup> no Logispark Montijo. Fora da Grande Lisboa, a Sumol/Compal ocupou mais de 27.000 m<sup>2</sup> no Complexo Logístico de Pousos, em Leiria e, no Grande Porto, na Zona Industrial da Maia, a Gefco Transitários ocupou um armazém com 6.500 m<sup>2</sup>.

A pressão sobre os valores de renda e renegociação de condições por parte dos ocupantes são tendências que marcaram o ano de 2010 e que certamente se irão manter em 2011. A evolução dos valores de mercado nos próximos anos será desafiante, quer para proprietários, quer para ocupantes, e exigirá uma análise que ultrapasse o simples valor da renda.

A entrada de novos e modernos projectos de grande dimensão, que terão custos de construção obrigatoriamente mais altos, criará um desequilíbrio no mercado que aumentará o diferencial entre os valores de espaços usados e os de espaços novos. A concorrência deverá intensificar-se, com os proprietários dos espaços novos a serem prejudicados pela maior margem de negociação nos valores de arrendamento dos espaços usados.

A procura por uma maior eficiência operacional por parte dos operadores será também um dos factores determinantes para a evolução do sector num futuro próximo. Num enquadramento marcado por um aumento generalizado dos custos, designadamente dos combustíveis, e grande concorrência entre operadores, é cada vez mais premente uma análise criteriosa da operação de cada empresa. É chegado o momento dos operadores fazerem contas, analisando a totalidade dos seus custos de ocupação, e aferindo se de facto o valor da renda é aquele que mais penaliza a sua actividade, ou se o próprio espaço é limitador de ganhos de eficiência. As perguntas terão de ser efectuadas individualmente por cada operador. Os ganhos que poderão ser alcançados com um requalificação significativa do espaço ocupado em termos de localização, pé direito, electricidade, segurança, temperatura e seguros, entre outros, poderão contribuir para uma operação mais rentável, mesmo com uma renda superior. A resposta poderá levar à aceitação de rendas mais elevadas por parte de alguns ocupantes que, através de espaços novos mais eficientes e concebidos à medida, conseguirão poupanças adicionais.

Do lado dos promotores, a solução passará por inovadoras concepções de modelos de negócios que permitam otimizar a estrutura de custos dos empreendimentos, bem como pela oferta de projectos verdadeiramente diferenciadores e que consigam atrair ocupantes pela qualidade e ganhos de eficiência que proporcionam em detrimento do preço.

## INVESTIMENTO

### ENQUADRAMENTO

A actividade de investimento imobiliário trouxe algumas surpresas ao mercado em 2010, tendo fechado o ano com um valor consideravelmente superior às expectativas formuladas em Novembro, €730 milhões, cerca de 25% acima do registado em 2009. Ainda assim o volume total foi reduzido quando comparado com os anos pré-crise.

Nos últimos anos, o mercado de investimento imobiliário nacional tem sido prejudicado pelo menor volume de investimento estrangeiro em Portugal, que sempre desempenhou um papel de relevo. Em 2010 a actividade dos investidores estrangeiros manteve-se reduzida, representando apenas 27% do capital investido no nosso país, significativamente abaixo do valor médio próximo de 50% registado na última década.

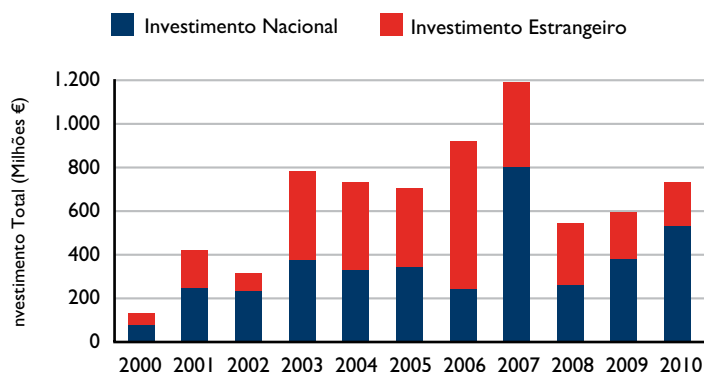
A evolução da actividade de investimento foi marcada ao longo do ano por dois momentos distintos e que se revelaram determinantes para o desempenho do sector em 2010. O primeiro trimestre foi relativamente dinâmico e os investidores evidenciaram um maior optimismo, motivado pelas projecções de ténue recuperação da economia nacional, procurando de forma activa produto no nosso país. No entanto, a crise de dívida pública que entretanto surgiu mudou de forma drástica a dinâmica sentida nos primeiros três meses do ano. Em Setembro, este cenário foi agravado com a intensificação da crise das dívidas soberanas dos países periféricos e pelo anúncio das medidas adicionais de contenção orçamental que viriam a integrar o Orçamento de Estado para 2011.

As questões relacionadas com a crise da dívida soberana e a sustentabilidade da dívida pública nacional fizeram com que a actividade dos investidores estrangeiros em Portugal fosse substancialmente reduzida. Assistiu-se a um adiamento dos planos de investimento para o nosso país ou, quando se mantinham as negociações em curso, os activos eram encarados com um nível de risco acrescido. Ainda assim, é possível afirmar que Portugal está no radar de vários investidores internacionais que reconhecem as especificidades e a atractividade do nosso mercado imobiliário.

O financiamento das actividades de investimento e de promoção imobiliária manteve-se um bem escasso e de difícil acesso. Os bancos nacionais continuam a sentir dificuldades na obtenção de fundos, fruto da crise da dívida soberana, o que afecta substancialmente a sua capacidade de financiamento para o sector imobiliário. No entanto, existem alguns bancos internacionais com capacidade de financiamento, embora com critérios cada vez mais exigentes e *spreads* mais elevados.

São vários os factores de incerteza que envolvem a evolução do mercado em 2011. Embora se adivinhe um cenário difícil para o país, é expectável que a correcção de preços, que cada vez mais tem sido reconhecida pelos proprietários, contribua para um maior número de transacções. Por outro lado, o mercado nacional mantém-se atractivo para os investidores internacionais em virtude do ajustamento de preços que se tem verificado, da menor concorrência entre compradores e da transparência e maturidade do mercado. No entanto, a evolução da dívida da República

### INVESTIMENTO NACIONAL VS INVESTIMENTO ESTRANGEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

Portuguesa, e a credibilidade internacional do nosso país em termos de finanças públicas, continuarão a ter um papel decisivo na atracção de investimento estrangeiro para Portugal.

### PRINCIPAIS INDICADORES

O volume de investimento em activos imobiliários em Portugal para 2010 foi de €730 milhões, representando um crescimento face a 2009 de cerca de 25%. O segundo semestre do ano foi especialmente activo, tendo os negócios realizados neste período representado 63% do volume total investido em 2010.

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) apresentaram um nível significativo de actividade em 2010, tendo contribuído com cerca de 55% do volume investido no mercado nacional. Destaque para os FII abertos, cujo volume de investimento ultrapassou os €300 milhões.

O volume médio transaccionado por negócio durante o ano situou-se nos €10,5 milhões, representando uma quebra de cerca de 7% face aos €11,4 milhões durante 2009, e de 34% face à média dos últimos onze anos, na ordem dos €16 milhões. Para este facto contribuiu a maior actividade no mercado dos fundos de investimento imobiliário nacionais, que em geral realizam negócios de pequena e média dimensão.

O sector de retalho voltou ao primeiro lugar em termos de capital investido, depois de nos últimos dois anos ter perdido esta posição para o sector de escritórios. Concentrou cerca de 50% do total de investimento em 2010, com uma parcela importante deste montante investida em centros comerciais, com um volume acima dos €200 milhões. Estes valores são reveladores do interesse que continua a existir no sector de retalho, especialmente em centros comerciais de qualidade e unidades de comércio de rua. As condições de financiamento mantêm-se como o principal obstáculo a um maior número de transacções, em virtude dos receios da banca relativamente à evolução, quer do sector de retalho, quer da economia nacional.

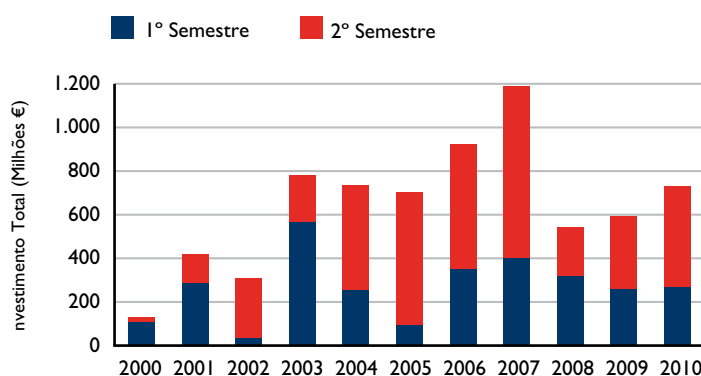
Seguiu-se o sector industrial, que nos últimos anos tem vindo a ser alvo de um cada vez maior interesse por parte dos investidores. Em 2010, foram canalizados para este sector aproximadamente €190 milhões, correspondentes a 26% do total investido no mercado. Desde o início da crise, este segmento imobiliário protagonizou o melhor desempenho, quando comparado com o período pré-crise. Os últimos três anos concentraram perto de 60% do total do investimento realizado no sector industrial na última década. No período 2008-2010 foram investidos neste sector perto de €430 milhões, 51% acima dos cerca de €284 milhões investidos entre 2001 e 2007. É evidente a crescente procura por parte dos FII nacionais e internacionais por plataformas logísticas de qualidade. Estes FII procuram essencialmente localizações *prime* e edifícios recentes, uma procura nem sempre fácil de satisfazer devido ao número limitado de projectos de qualidade para venda.

Os activos de escritórios verificaram em 2010 uma menor procura, tendo recebido apenas 20% do total de fundos canalizados para o imobiliário. Este foi um dos piores anos da década para este sector, com €143,5 milhões investidos, apenas superado pelo ano de 2006, em que o investimento em escritórios foi de aproximadamente €74 milhões.

Depois de em 2009 o sector residencial ter captado cerca de 8% do total investido em imobiliário, em 2010 esta percentagem caiu para 3%. A legislação em vigor e o fraco dinamismo do mercado de arrendamento habitacional contribuíram para o fraco nível de atractividade deste segmento imobiliário no mercado de investimento nacional, ao contrário do que se verifica noutros países, designadamente na Alemanha.

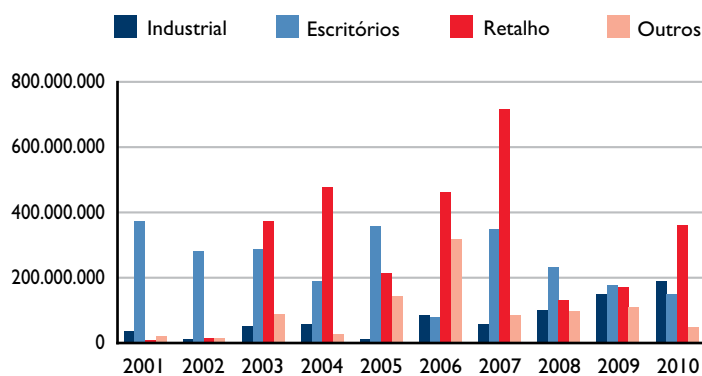
No passado mês de Dezembro, o Governo aprovou um conjunto de medidas que visam melhorar a competitividade e promover o emprego, incluindo várias iniciativas para a reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento. Uma das que poderá ter maior impacto para o mercado de investimento imobiliário será a apresentação, prevista até ao final do primeiro trimestre de 2011, de uma proposta de lei para simplificar, agilizar e tornar mais eficaz os procedimentos necessários para o senhorio recuperar o seu imóvel livre e desocupado perante o incumprimento do contrato

## INVESTIMENTO TOTAL POR SEMESTRE



Fonte: Cushman &amp; Wakefield

## INVESTIMENTO POR SECTOR DE ACTIVIDADE



Fonte: Cushman &amp; Wakefield/LPI

de arrendamento por parte do inquilino. Concretizando-se esta medida, é possível que se venha a assistir nos próximos anos à criação de um verdadeiro mercado de arrendamento habitacional no nosso país, contribuindo assim para um maior nível de investimento institucional neste sector.

## 10 PRINCIPAIS NEGÓCIOS DE INVESTIMENTO\* (2010)

Edifício	Vendedor	Comprador	Valor
Espaço Guimarães	Multi Development / Bouygues Imobiliária	Corio	€ 91.000.000
Gran Plaza Tavira	Martifer	Estia	€ 44.300.000
CTEP - Centro Técnico Empresarial Porto	Desconhecido	Interfundos	€ 43.200.000
Eco-Industrial Park Azambuja - Armazém I	Turiprojecto	ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário	€ 38.900.000
LogPlace - Armazém Fracção A	Turiprojecto	ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário	€ 33.300.000
Modis Azambuja	Sonae Retail Properties	Aprirose Real Estate Investment	€ 33.200.000
Continente - Leiria	Sonae Retail Properties	ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário	€ 28.700.000
Edifício D. Luís I	Santander Asset Management	Habitat Vitae	€ 24.400.000
Casti ho, 45-51	Desconhecido	Estamo	€ 18.200.000
Ellos - Lumiar	Desconhecido	ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário	€ 16.100.000

Fonte: Cushman & Wakefield e Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)  
\* Acima de €16 milhões

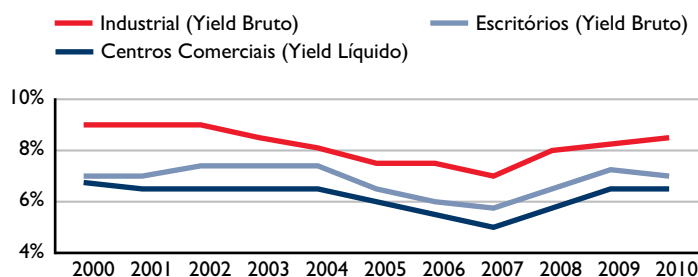
A maior transacção de investimento imobiliário do ano foi protagonizada pelo sector de retalho, com a venda do conjunto comercial Espaço Guimarães, promovido pela parceria Multi Development/Bouygues Imobiliária, aos investidores holandeses Corio. A compra do Espaço Guimarães fez parte de um portfólio alargado de projectos comerciais da Multi Development em diversas localizações na Europa.

O comprador mais activo em 2010 foi a ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, com mais de €140 milhões investidos no mercado imobiliário nacional. A ESAF esteve envolvida em dois dos maiores negócios do ano. A Azambuja, principal localização logística do nosso país, foi o palco destas duas transacções: o fundo ES Logística, gerido pela ESAF, adquiriu à Turiprojecto a fase 1 da plataforma logística Eco-Industrial Park Azambuja e o armazém A do LogPlace Azambuja.

Os investidores britânicos Aprirose estrearam-se no mercado comercial português através da compra à Sonae Retail Properties da plataforma ocupada pela actividade logística do grupo numa operação de *sale & leaseback*.

Desde meados de 2007, os efeitos da crise internacional foram sentidos no mercado nacional, através da subida dos *yields prime*, à semelhança do sucedido no resto da Europa. Em 2010, o início do ano trouxe boas expectativas de evolução do mercado imobiliário, provocando uma descida ténue dos *yields* para os segmentos de escritórios e centros comerciais. Contudo, as várias notícias sobre a economia portuguesa divulgadas ao longo do ano provocaram uma regressão neste optimismo cauteloso. Após a ligeira descida no primeiro trimestre, os *yields* mantiveram-se relativamente estáveis durante o ano. No final do ano, os *yields prime* de mercado em Portugal situavam-se nos 7% para escritórios, 6,5% para retalho e 8,5% para industrial. Para o próximo ano espera-se que a estabilidade continue a marcar a evolução dos *yields prime*, sendo no entanto expectável uma pressão ascendente nos *yields* para activos secundários.

## EVOLUÇÃO DOS YIELDS PRIME (2000-2010\*)



Fonte: Cushman & Wakefield

## EDIFÍCIO D.LUÍS I - LISBOA



Fonte: Cushman & Wakefield

# CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield é a maior empresa privada de serviços imobiliários do mundo. Fundada em 1917, a firma tem 230 escritórios em 60 países, contando com mais de 13.000 profissionais de imobiliário. A Cushman & Wakefield fornece soluções integradas aos seus clientes, ao aconselhar, implementar e gerir activamente todas as etapas do processo imobiliário, em representação de proprietários, inquilinos e investidores.



**Managing Partner**  
Eric van Leuven  
eric.vanleuven@eur.cushwake.com

Estas soluções incluem não só aconselhamento para venda, compra, financiamento, arrendamento e gestão de activos imobiliários, mas também avaliações, planeamento estratégico e *research*, análise de portfólios e assistência na selecção de localizações, entre muitos outros serviços.



## CONTACTOS



**Retail**  
Sandra Campos  
sandra.campos@eur.cushwake.com



**Escritórios**  
Carlos Oliveira  
carlos.oliveira@eur.cushwake.com



**Industrial e Terrenos**  
Ana Gomes  
ana.gomes@eur.cushwake.com



**Investimento**  
Luis Antunes  
luis.antunes@eur.cushwake.com



**Research e Consultoria**  
Marta Esteves Costa  
marta.costa@eur.cushwake.com



**Avaliações**  
Ricardo Reis  
ricardo.reis@eur.cushwake.com



**Gestão Imobiliária**  
Bruno Silva  
bruno.silva@eur.cushwake.com



**Gestão de Projectos**  
Matthew Smith  
matthew.smith@eur.cushwake.com



**Marketing**  
Filipa Mota Carmo  
filipa.carmo@eur.cushwake.com



**Chief Operations Officer**  
André Cid  
andre.cid@eur.cushwake.com



Para mais informações ou para obter cópias adicionais deste estudo, por favor contacte:

**Filipa Mota Carmo**, Marketing  
filipa.carmo@eur.cushwake.com  
Cushman & Wakefield  
Av. da Liberdade, 131 - 2º  
1250-140 Lisboa – Portugal  
Tel.: +351 21 322 47 57  
Fax: +351 21 343 21 17

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correcta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário. Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.

Para uma informação mais detalhada e actualizada sobre os variados sectores de imobiliários acceda ao Knowledge Center da Cushman & Wakefield: [www.cushmanwakefield.com/knowledge](http://www.cushmanwakefield.com/knowledge)

© 2011 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

