

# MARKETBEAT

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

UMA PUBLICAÇÃO DE RESEARCH DA CUSHMAN & WAKEFIELD

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**<sup>®</sup>  
Soluções Imobiliárias Globais

OUTONO 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 545.000 habitantes (2 milhões na área da Grande Lisboa). O Porto, na região Norte, é a segunda maior cidade, com aproximadamente 238.000 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 (atualmente Pedro Passos Coelho) 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

|                              |    |
|------------------------------|----|
| INTRODUÇÃO .....             | 3  |
| ECONOMIA .....               | 4  |
| RETAILHO .....               | 5  |
| ENQUADRAMENTO .....          | 5  |
| PRINCIPAIS INDICADORES ..... | 5  |
| ESCRITÓRIOS .....            | 8  |
| ENQUADRAMENTO .....          | 9  |
| PRINCIPAIS INDICADORES ..... | 9  |
| INDUSTRIAL .....             | 12 |
| INVESTIMENTO .....           | 14 |
| CONCLUSÕES .....             | 16 |
| CUSHMAN & WAKEFIELD .....    | 17 |
| CONTACTOS .....              | 17 |

### LISBOA E MARGEM SUL



## INTRODUÇÃO

Durante o primeiro semestre de 2011, o mercado imobiliário em Portugal manteve a situação difícil que tem vindo a atravessar desde meados de 2008, momento em que os efeitos da crise económica internacional se começaram a sentir de forma transversal em todos os setores. Numa primeira fase esses efeitos tiveram maior evidência na dinâmica do investimento imobiliário e, mais tarde, na atividade de promoção imobiliária e no mercado ocupacional.

No final do ano passado e primeiros meses de 2011 esta situação revestia-se de uma enorme incerteza, dado o enquadramento económico e político. Subsistiam inúmeras dúvidas que impediam as tomadas de decisão por parte de potenciais investidores, nacionais ou internacionais, nomeadamente quanto ao recurso do país, ou não, à ajuda financeira externa, a manutenção do então Governo em funções e a possibilidade de eleições antecipadas. Hoje, uma parte destas questões foi dissipada, estando já em curso o processo de ajuda financeira externa a Portugal, com a assinatura de um memorando de entendimento negociado com a *Troika* (composto pela Comissão Europeia, Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional), e com a esperada demissão do Governo e subseqüentes eleições que deram origem a um novo Governo. Houve uma alteração do partido político no poder, e tomou posse uma nova equipa de coligação que assumiu como princípios governativos aqueles que eram exigidos pelos mercados internacionais, um esforço sério de reequilíbrio das contas públicas conjugado com as possíveis medidas de estímulo à economia.

A resposta dos mercados e instituições aos primeiros passos dados pelo Governo foi positiva: na sua primeira avaliação, a comissão da *Troika* considerou Portugal no bom caminho, dando ênfase à determinação do Governo em acelerar a implementação do programa em áreas chave, tendo os mercados financeiros respondido de forma positiva, verificando-se um abrandar da escalada das taxas de juro das Obrigações do Tesouro nos mercados secundários. Pode hoje afirmar-se com segurança que Portugal está a fazer um esforço concertado e credível para voltar ao caminho do crescimento económico, assumindo como obrigatória uma primeira fase de políticas de austeridade, esperando-se que conduzam no médio prazo à retoma da economia.

É certo que o país tem um longo e duro caminho a percorrer, e que as recentes notícias de recuos a vários níveis nas principais economias mundiais não favorecem a recuperação económica no nosso país. No entanto, é justo afirmar-se que hoje existe uma estratégia definida para Portugal e que até à data tem sido reconhecida como válida pelos mercados internacionais. Este é um fator chave para que sejam melhoradas as exigentes condições de financiamento que hoje são praticadas com o setor público e empresarial em Portugal, bem como para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa erguer-se daquela que se pode considerar a crise mais dura de todos os tempos nesta área.

LISBOA - TERREIRO DO PAÇO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ECONOMIA

O Boletim de Verão publicado pelo Banco de Portugal apresenta um cenário pouco animador para a atividade económica em Portugal nos próximos anos. As estimativas para o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em 2011 e 2012 foram revistas em baixa face aos números apresentados no Boletim de Primavera, essencialmente fruto das medidas de austeridade entretanto impostas pelo novo Governo no decurso das negociações do pacote de ajuda externa, e que estão já a ter um forte impacto negativo na procura interna, que se espera continuado em 2012.

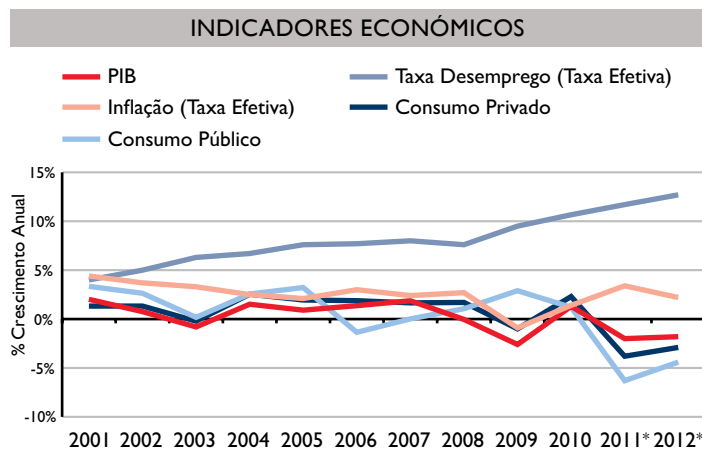
A economia portuguesa entrou a partir de 2008 numa fase de recessão, registando nesse ano um crescimento nulo do PIB. No ano seguinte, o valor negativo para este indicador (-2,6%) confirmou a crise económica do país e, ainda que em 2010 se tenha sentido uma ténue recuperação com um crescimento positivo do PIB de 1,3%, não foi afastado o cenário de forte recessão que será confirmado no fecho de contas em 2011, com uma expectativa por parte do Banco de Portugal de um decréscimo no PIB de 2%. As estimativas para 2012 mantêm o cenário de crise, com uma quebra esperada para o PIB de -1,8%.

As previsões do Banco de Portugal assentam num clima de forte austeridade, que terá no curto prazo um impacto negativo no crescimento da economia mas que, a médio prazo, deverá estabelecer as bases para um modelo de crescimento do país menos dependente da despesa pública e com uma menor alavancagem das famílias, do setor empresarial e do próprio estado.

A contração projetada para o PIB em 2011 e 2012 será fruto das esperadas quebras na procura interna, pública e privada, de um aumento do desemprego e de uma quebra do volume de investimento do setor empresarial e do estado.

As projeções do Banco de Portugal revestem-se de alguma incerteza, tendo em conta não só a situação do país mas também o enquadramento macroeconómico internacional. No entanto, a variável da economia que se espera que mais contribua para a retoma, é precisamente o volume de exportações, que tem vindo a demonstrar um crescimento

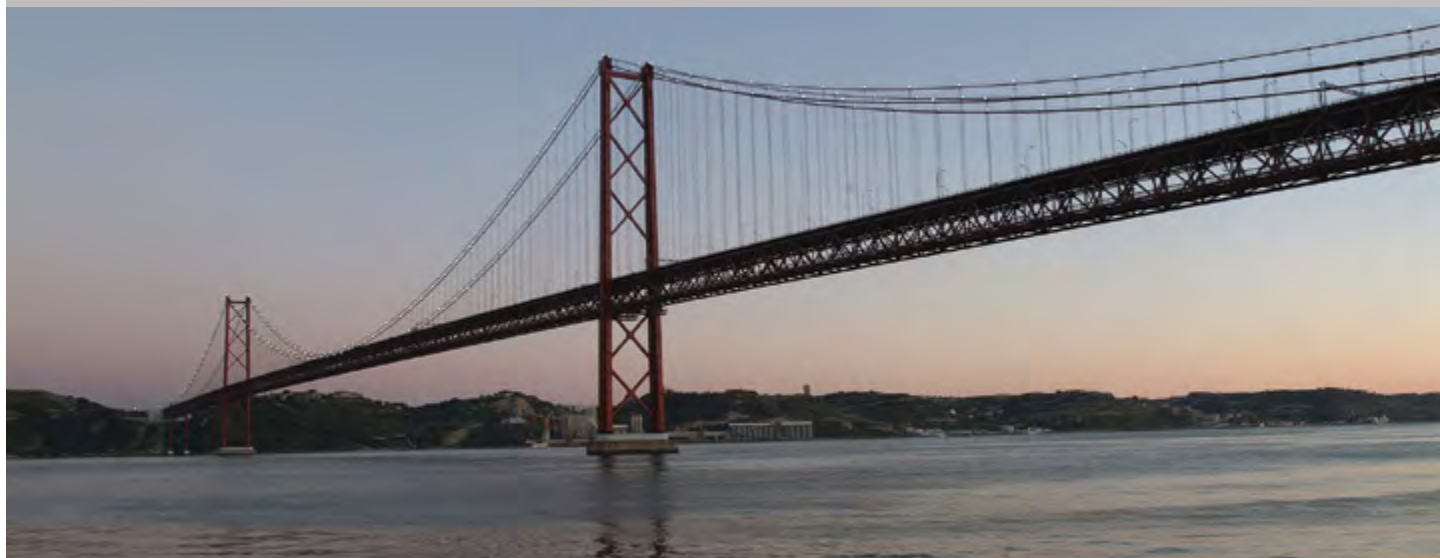
sustentado nos últimos 24 meses. Não obstante algumas dúvidas que têm surgido quanto à verdadeira recuperação das economias da zona Euro, que naturalmente podem por em causa o necessário crescimento das exportações portuguesas, até à data esta variável segue a tendência antecipada pelo Banco de Portugal nas suas últimas projeções.



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE); Banco de Portugal Boletim de Verão (Julho 11); OCDE (Maio 11)  
\* Previsão

- O consumo privado sofrerá uma forte contração em 2011 (-3,8%), ligeiramente atenuada em 2012 (-2,9%);
- Despesa do estado é a variável com maior correção na economia, com quebras esperadas de 6,3% em 2011 e de 4,4% em 2012;
- A Taxa de Desemprego irá manter até 2012 a tendência ascendente, esperando-se um valor de 11,7% em 2011 e de 12,7% em 2012;
- A inflação, fruto dos aumentos esperados para o IVA e dos custos do petróleo, sofrerá um aumento de 3,4% em 2011 e de 2,2% em 2012.

PONTE 25 DE ABRIL - LISBOA



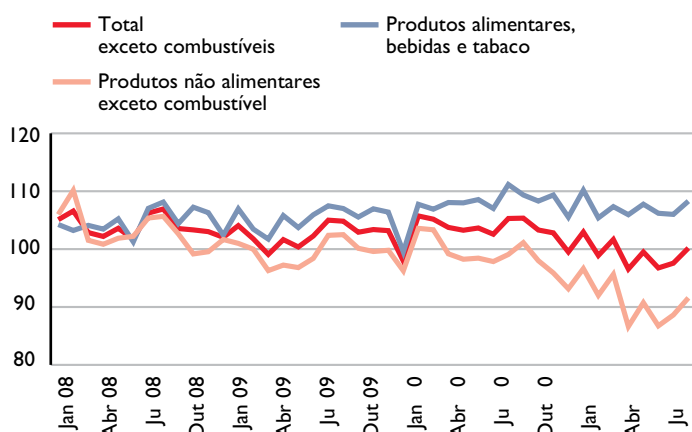
## RETALHO

### ENQUADRAMENTO

O primeiro semestre de 2011 foi mais um período difícil para o setor de retalho em Portugal. Desde 2007 que este segmento do imobiliário tem vindo a sofrer com a deterioração do poder de compra dos consumidores e com a sua própria maturidade, que lhe confere um ambiente cada vez mais concorrencial.

A crise económica teve um impacto forte no volume de vendas do comércio a retalho, que regista quebras sucessivas ao longo destes últimos 3 anos. O índice do comércio não alimentar entrou em campo negativo desde Novembro de 2008, não tendo sido observada até à data uma recuperação sustentada. O setor alimentar demonstrou uma maior resiliência no período de crise, com intervalos cada vez maiores face aos valores do comércio não alimentar e sendo em grande parte responsável por uma menor derrapagem do índice global.

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



Fonte: INE

A resposta dos lojistas às quebras cada vez mais evidentes e acentuadas na faturação foi a retração na estratégia de expansão. Esta tendência de quebra na procura foi transversal a todos os setores de comércio, comum quer a retalhistas nacionais, quer internacionais. No entanto, e salvo raras exceções, explicadas na sua maioria por problemas de gestão interna, não assistimos em Portugal a encerramentos de lojas em massa, ou à saída de insígnias do nosso mercado. Os operadores de retalho em Portugal demonstram acreditar no potencial do setor, tendo respondido à crise com estratégias de preço e de fidelização de clientes, fator que pode explicar o fenómeno, ainda incipiente, de surgimento de novos conceitos que têm em comum a diferenciação e a proximidade ao cliente, em muitos casos numa abordagem de comércio de conveniência. Estes surgiram em especial no sector da restauração, que tem vindo a apostar em conceitos que pretendem replicar o comércio tradicional. Também no comércio alimentar se verifica uma maior aposta em unidades de menor dimensão e fisicamente mais próximas dos seus clientes.

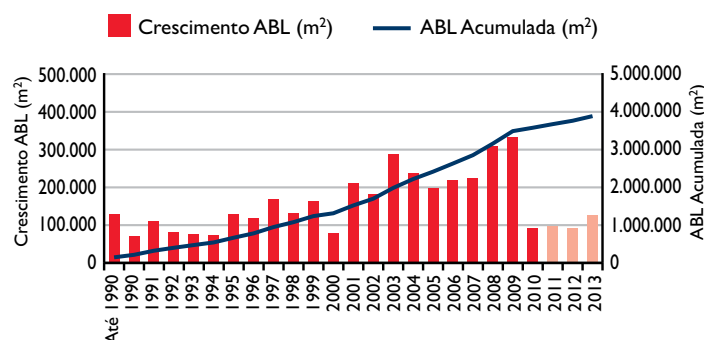
É precisamente esta tendência para o comércio de proximidade que poderá em parte explicar o tão aguardado renascer do comércio de rua, fenómeno ainda só visível na cidade de Lisboa mas que se estenderá certamente a outras cidades do país, através de uma renovação de conceitos e insígnias que trarão dinamismo ao setor de retalho, hoje menos concentrado na indústria dos centros comerciais.

Para um futuro próximo, espera-se a manutenção deste enquadramento pouco favorável. Até ao final do ano novas quebras no consumo podem ainda acontecer, provocadas em grande parte pelas medidas de austeridade impostas pelo Governo e que serão especialmente sentidas em Dezembro, momento em que a grande maioria da população irá ser alvo do novo imposto extraordinário. No entanto, o mercado corrigiu os seus desequilíbrios nestes últimos anos de crise. A redução da oferta futura de conjuntos comerciais, em simultâneo com o ajustamento nos valores de mercado e o surgimento de novos conceitos que trazem novidade e mais dinamismo, são fatores que se espera que venham a contribuir para um retorno ao sucesso do passado.

### PRINCIPAIS INDICADORES

Os dados de evolução da oferta confirmam o duro desafio que o setor atravessa hoje em Portugal. A taxa de crescimento de conjuntos comerciais registou em 2010 o seu valor mais baixo desde os anos 90, apenas 2,5%. No final deste ano, este indicador deverá situar-se novamente abaixo dos 3%, à semelhança dos anos 2012 e 2013, para os quais se espera um crescimento muito moderado da oferta.

#### CONJUNTOS COMERCIAIS OFERTA TOTAL



Fonte: Cushman & Wakefield  
Estimativa

- Oferta total de conjuntos comerciais no país situa-se nos 3,67 milhões de m<sup>2</sup> de ABL;
- Forte crescimento da oferta desde os anos 90 até 2009;
- Crescimento de apenas 2,5% em 2010 e 2,6% em 2011;
- Estimativas para 2012 e 2013 refletem manutenção de fraco crescimento.

No que diz respeito a novas aberturas, no primeiro semestre do ano inauguraram dois centros comerciais em Portugal. A região da Grande Lisboa recebeu o Forum Sintra da Multi Development, com 27.100 m<sup>2</sup> de nova ABL e resultante da expansão do antigo Feira Nova. No Algarve, Portimão foi a cidade escolhida para a abertura do segundo centro comercial da Bouygues Imobiliária em Portugal, o Aqua Portimão, com 35.500 m<sup>2</sup> de ABL. Até ao final deste ano são esperadas as inaugurações de dois *retail parks*: o Multiusos Oriente, na Grande Lisboa, e o Évora Retail Park.

## FORUM SINTRA

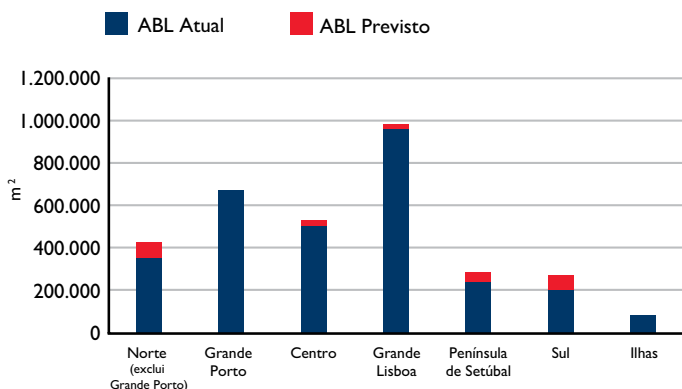


Fonte: Multi Development

A distribuição geográfica da oferta registou alterações na última década, fruto da descentralização dos mercados de Lisboa e Porto, com uma maior aposta por parte dos promotores e lojistas nas cidades secundárias. Hoje a distribuição dos conjuntos comerciais pelo país é mais equilibrada. Embora o maior peso da oferta esteja localizado nos centros urbanos de Lisboa e Porto, as regiões do Norte e Centro contam já com uma parcela importante dos conjuntos comerciais existentes em Portugal.

A previsão da oferta futura até 2013 retrata a maturidade do mercado e o atual enquadramento do setor, com valores muito inferiores aos que se verificaram no passado. De entre os novos projetos previstos para Portugal durante os próximos 3 anos, uma parte importante dos mesmos encontra-se ainda numa fase prematura, não passando em muitos casos de intenções de investimento que poderão ser adiadas ou mesmo canceladas.

## ABL ATUAL E PREVISTA POR REGIÃO (2011-2013)



Fonte: Cushman & Wakefield

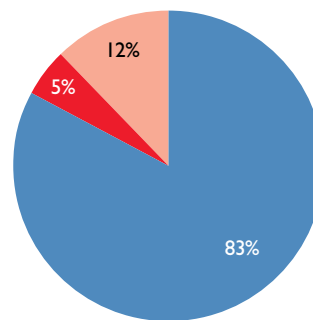
- 12 novos conjuntos comerciais nos próximos 3 anos;
- ABL futuro ronda os 230.000 m<sup>2</sup>;
- Região Norte domina as intenções de investimento;
- Segue-se o Algarve, que irá receber 30% dos projetos previstos.

Os centros comerciais são desde os anos 90 a bandeira do mercado de retalho em Portugal, representando a grande maioria da oferta. É neste formato que se encontram os melhores e mais bem-sucedidos conjuntos comerciais do país. Atualmente existem em Portugal 3 milhões de m<sup>2</sup> de ABL de centros comerciais, que representam 83% do total da oferta de conjuntos comerciais.

O formato de *retail parks* representa 12% da oferta, tendo vindo a ser alvo nos últimos anos de um menor interesse por parte dos retalhistas, fruto em parte da reduzida parcela de operadores em Portugal que se enquadram neste formato de retalho.

## ABL ACTUAL POR FORMATO (%) (2011)

■ Factory Outlets ■ Retail Parks ■ Centros Comerciais



Fonte: Cushman & Wakefield

Os *factory outlets*, após uma fase difícil no início da década passada, beneficiaram nos últimos anos do enquadramento de crise económica, com a cada vez maior valorização do fator preço por parte dos consumidores. Apesar de contarem com uma representação minoritária no total da oferta de conjuntos comerciais, apenas 5%, a recente renovação do Freeport em Alcochete e a expansão do Vila do Conde The Style Outlet são bons exemplos do desempenho positivo deste formato.

## FREEPORT OUTLET CENTRE



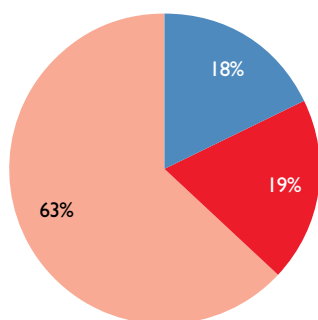
Fonte: Freeport Retail

Em contraciclo com os restantes setores do mercado imobiliário, o comércio de rua registou nos últimos anos um crescimento significativo em Portugal, em especial na cidade de Lisboa. As principais zonas de comércio da capital verificaram uma importante evolução em termos de procura por parte de retalhistas nacionais e internacionais, que viram neste formato de comércio um bom caminho para a expansão da sua rede de lojas.

Embora o maior volume de oferta esteja localizado nas zonas da Baixa e Restauradores, a Avenida da Liberdade e o Chiado são sem dúvida, no que diz respeito à qualidade e atratividade para os retalhistas, as zonas de comércio *prime* em Lisboa. A Avenida da Liberdade é a localização de excelência para as grandes marcas de luxo, como são a Hugo Boss, Ermenegildo Zegna, Prada, Louis Vuitton, entre muitas outras. A zona do Chiado ganhou relevo nos últimos anos e está hoje associada a um público jovem, *trendy* e com um poder de compra acima da média. Nesta zona da cidade encontram-se marcas como a Hermès, Nespresso, Muji, Colcci, Gardenia ou Marc Jacobs.

#### LISBOA - COMÉRCIO DE RUA POR ZONA (%) (2011)

■ Chiado ■ Baixa-Restauradores ■ Avenida da Liberdade



Fonte: Cushman & Wakefield

- Oferta comércio de rua no centro da cidade ronda os 150.000 m<sup>2</sup>;
- 885 lojas com taxa de desocupação de 12%;
- Baixa e Restauradores representam 47% da área de venda total;
- Chiado conta com 22,5%;
- Avenida da Liberdade tem menor peso em área - 17%.

Apesar da apatia sentida no mercado imobiliário em geral, 2011 trouxe várias novidades ao comércio de rua lisboeta. No Chiado, insígnias como a Blanco, Nike ou H3 abriram este ano naquela que é já a localização de retalho mais cara do país. Na Avenida da Liberdade, a Zadig & Voltaire, Pronovias, I Pinco Pallino, Fly London ou Porche Design são exemplos das novidades que a zona de comércio de luxo na capital recebeu em 2011.

#### AVENIDA DA LIBERDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Os valores de mercado nos ativos *prime* deste segmento demonstraram este semestre a resiliência já sentida no passado. Apesar das quebras registadas no volume de vendas do comércio em Portugal, os conjuntos comerciais de referência conseguiram uma vez mais manter os valores de renda. Trata-se de projetos de grande qualidade, já consolidados e com um bom grau de fidelização de clientes, fatores que em conjunto com uma procura sustentada não justificam uma correção dos valores. No entanto, esta estabilidade apenas se verifica para as rendas *prime*, pois no caso de projetos secundários, ou em comercialização, a quebra dos valores foi evidente nos últimos anos, sendo cada vez maior a polarização entre as condições praticadas nos projetos de referência e a restante realidade do mercado.

No caso do comércio de rua, que manteve de igual modo os valores *prime* de renda, o argumento para a estabilidade está associado à escassez de oferta de qualidade. A zona do Chiado é hoje a que pratica as rendas mais elevadas, situando-se o valor de referência para um espaço *prime* nos 80 €/m<sup>2</sup>/mês. Na Avenida da Liberdade o valor é ligeiramente inferior, cifrando-se nos 72,5 €/m<sup>2</sup>/mês. No Porto, a Rua de Santa Catarina, principal referência para o comércio de rua na cidade, mantém também desde 2009 o valor da renda *prime* nos 45 €/m<sup>2</sup>/mês.

#### RENDAS PRIME DE RETALHO (JUNHO 2011)

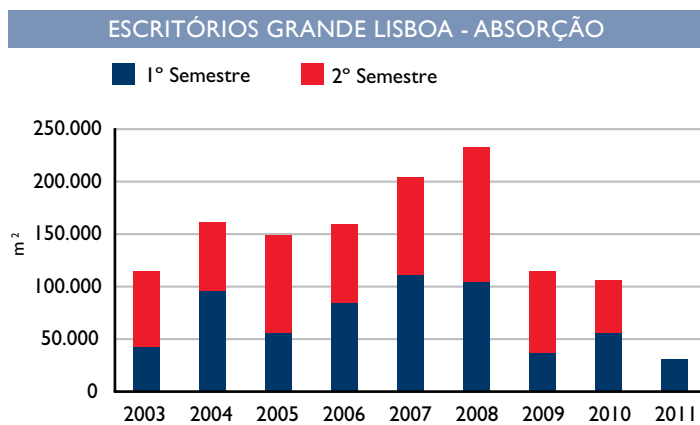
| Formato   | €/m <sup>2</sup> /mês |
|---|-----------------------|
| Centros Comerciais                              | 75                    |
| Retail Parks                                    | 9                     |
| Comércio de Rua - Lisboa (Chiado)               | 80                    |
| Comércio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

Fonte: Cushman & Wakefield



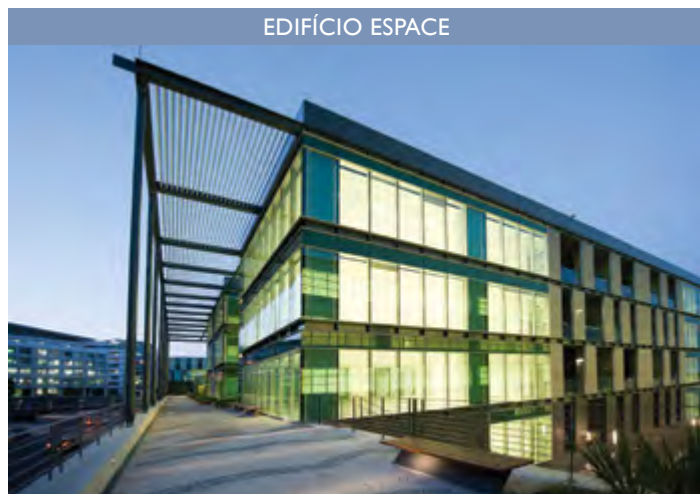
## ENQUADRAMENTO

A evolução da procura de escritórios de Janeiro a Junho de 2011 é um reflexo da situação económica do país, tendo-se registado o valor de 1º semestre mais baixo desde que há registo, cerca de 31 mil m<sup>2</sup>. A crise económica provocou uma quase estagnação nas estratégias de expansão imobiliária do setor empresarial em Portugal, com a grande parte dos negócios concretizados no 1º semestre a corresponderem a relocalizações. Na maioria dos casos, estes movimentos foram motivados por estratégias de redução de custos, tirando partido da atual situação de mercado em que se verificam importantes correções nos valores de renda, muito frequentemente acompanhados por uma redução efetiva da área anteriormente ocupada. A parcela de negócios concretizados correspondente a um real crescimento de mercado, seja por um aumento da área ocupada ou por criação de novas empresas, foi especialmente reduzida em 2011, à semelhança do que se tinha já verificado no ano anterior.



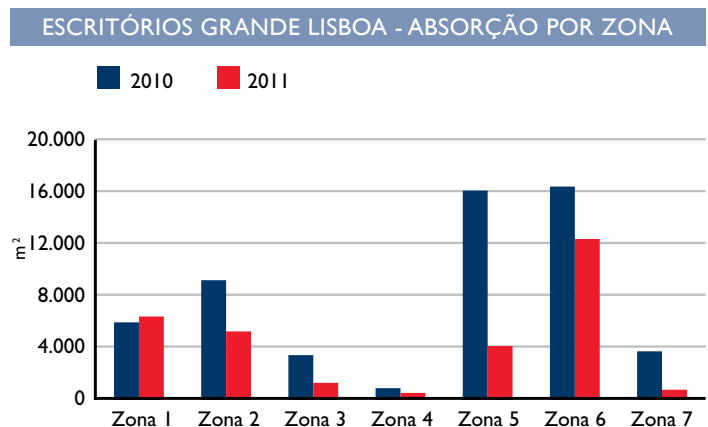
Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

Tendo em conta as operações que se encontram atualmente em curso no mercado, as expectativas de fecho de ano não são animadoras, sendo previsível uma manutenção da inatividade que se registou nos primeiros seis meses do ano. No que se refere ao volume de procura, será atingido seguramente novo mínimo histórico em 2011, sendo muito difícil que se atinjam os 100.000 m<sup>2</sup>.



## PRINCIPAIS INDICADORES

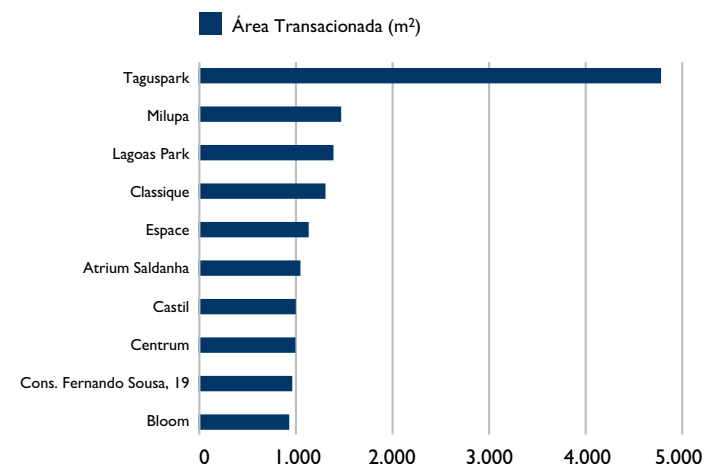
De Janeiro a Junho de 2011 foram transacionados no mercado de escritórios de Lisboa cerca de 30.800 m<sup>2</sup> de espaços, valor que representa uma quebra de 45% face ao 1º semestre de 2010, período no qual se tinha já verificado uma descida de 28% face a 2009. O Corredor Oeste (Zona 6) foi uma vez mais a zona com maior volume de área transacionada, tendo sido também nesta localização que se situam os empreendimentos com melhor desempenho no semestre: Taguspark, Edifício Milupa e Lagoas Park.



Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

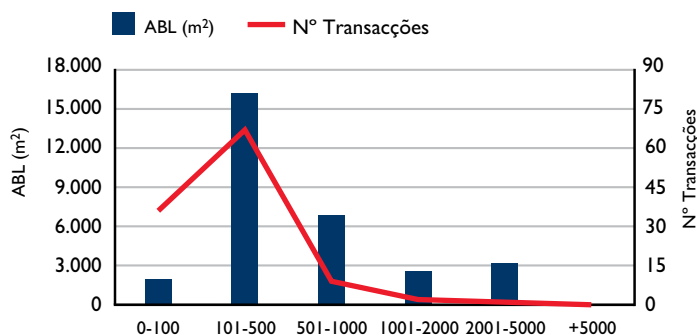
- Zona 1 – 6.500 m<sup>2</sup> transacionados - crescimento de 7,5%;
- Zona 3 – 1.300 m<sup>2</sup> ocupados - 5 transações;
- Zona 5 – 74% de quebra na procura;
- Zona 6 – mais procurada do mercado, mas com quebra de 25%.

## TOP 10 EMPREENDIMENTOS COM MELHOR DESEMPENHO (2011)



Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

## ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA TRANSAÇÕES POR DIMENSÃO (2011)

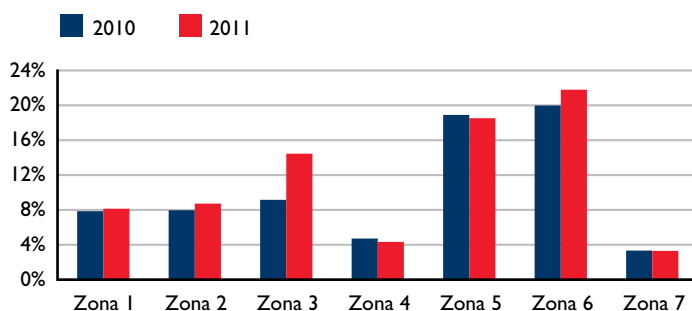


Fonte: Cushman & Wakefield/LPI

- Área média transacionada mais reduzida dos últimos anos: 268 m<sup>2</sup>;
- Maioria dos negócios com áreas entre 100 e 500 m<sup>2</sup> - 90% do total;
- Apenas 3 negócios acima dos 1.000 m<sup>2</sup>.

O nível de desocupação refletiu naturalmente a quebra na procura, existindo atualmente cerca de 515.000 m<sup>2</sup> de espaços disponíveis para ocupação no mercado de Lisboa. Este valor representa um máximo histórico, tanto em termos de volume como de taxa de desocupação, que se situou em Junho nos 11,4%. A área de escritórios desocupados no mercado de Lisboa aumentou mais de 50 mil m<sup>2</sup> face a Dezembro de 2010 e mais de 130 mil m<sup>2</sup> face a Dezembro de 2009.

## ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA TAXA DE DESOCUPAÇÃO

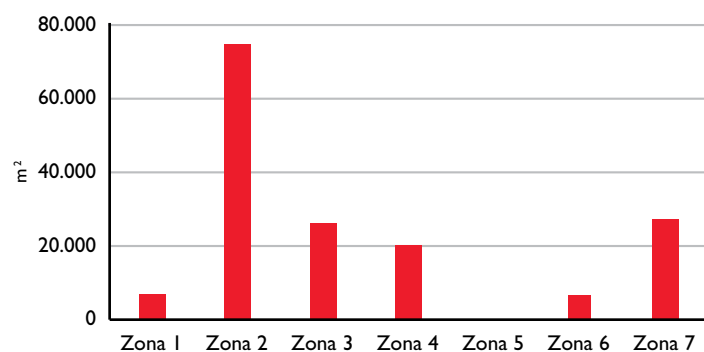


Fonte: Cushman & Wakefield

- Junho de 2011 - máximo histórico para os volumes e taxa de desocupação no mercado de Lisboa;
- Mais de 500.000 m<sup>2</sup> disponíveis - taxa de desocupação de 11,4%;
- Zona 3 - Maior aumento na taxa de desocupação - 14,5% face aos 9% registados em Junho de 2010;
- Zona 5 - 2ª taxa de desocupação mais elevada mas com ligeira quebra;
- Zona 6 - Maior taxa de disponibilidade do mercado - 21,8%.

A quebra nos volumes de procura, aliada aos elevados níveis de desocupação, teve impacto na oferta futura que tem vindo a reduzir-se ao longo dos últimos anos. Em 2008, o volume previsto de nova oferta para os 3 anos seguintes aproximava-se dos 450.000 m<sup>2</sup>. Este indicador, revelador do grau de confiança de promotores e investidores no setor, iniciou uma tendência decrescente desde essa data, situando-se atualmente em pouco mais de 150 mil m<sup>2</sup>.

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



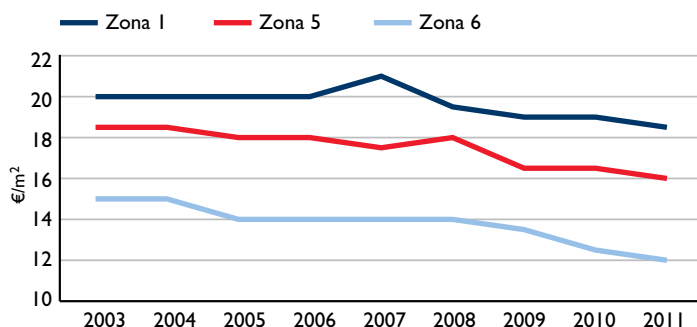
Fonte: Cushman & Wakefield  
\* 2º Semestre

- Oferta em *pipeline* para o mercado de Lisboa decresce mais de 60% face a 2008;
- Mais de 80% dos projetos já em construção;
- Zona 2 representa 46% do total - 80.000 m<sup>2</sup> previstos até 2013;
- Zonas 3 e 7 - 30% dos novos empreendimentos;
- Parque das Nações sem nova oferta prevista até 2013.

A cautela face a projetos especulativos é cada vez maior junto dos financiadores e dificilmente se assistirá nos próximos anos ao arrancar de projetos numa base puramente especulativa, sem a segurança de um pré-arrendamento parcial ou total. Assim, no caso de projetos que não iniciaram ainda a sua construção, é muito provável um adiamento dos prazos previstos para a sua entrada no mercado.

As rendas corrigiram novamente em 2011, movimento provocado não só pelos reduzidos níveis de procura, como pela pressão dos ocupantes que, sempre que possível, iniciaram processos de revisão de rendas em baixa, em muitos casos sob a ameaça de libertação de espaços.

Este movimento descendente dos valores de arrendamento é naturalmente penalizador pelo efeito que tem na rentabilidade dos proprietários. Trata-se no entanto da correção natural de um mercado que, deste modo, tenta corrigir o desequilíbrio existente entre a oferta disponível e a procura.

ESCRITÓRIOS GRANDE LISBOA  
 RENDAS PRIME


Fonte: Cushman &amp; Wakefield

- Renda prime (Zona 1) nos 18,5 €/m²/mês - quebra de 12% face ao pico em 2007;
- Parque das Nações (Zona 5), regista maior resiliência face à crise, com uma quebra de 8,5% desde 2007;
- Corredor Oeste (Zona 6) regista maior quebra desde 2007 - 14%, para os 12€/m²/mês em Junho de 2011.

A recuperação do mercado para os níveis verificados no passado só deverá ser consolidada após a obtenção de sinais firmes que confirmem um crescimento sólido e sustentável da economia. Este processo será naturalmente longo, tendo em conta as previsões económicas atuais que apontam para um início tímido do crescimento apenas em 2013. Assim, não será expectável uma recuperação do mercado de escritórios no curto prazo.

No entanto, existem necessidades no mercado que, caso se materializem, poderão implicar uma retoma antecipada dos níveis de procura, nomeadamente a concretização das estratégias de relocalização de várias instituições do setor público e um aumento da capacidade de atração por parte de Portugal de Centros de Serviços Partilhados.

No primeiro caso, a situação atual do país e o acordo com a *Troika* podem à partida significar um adiamento das mesmas. No entanto, e numa perspetiva mais otimista, a necessidade de poupança urgente poderá levar a uma abordagem diferenciada e mais célere por parte do setor público quanto à sua estratégia imobiliária.

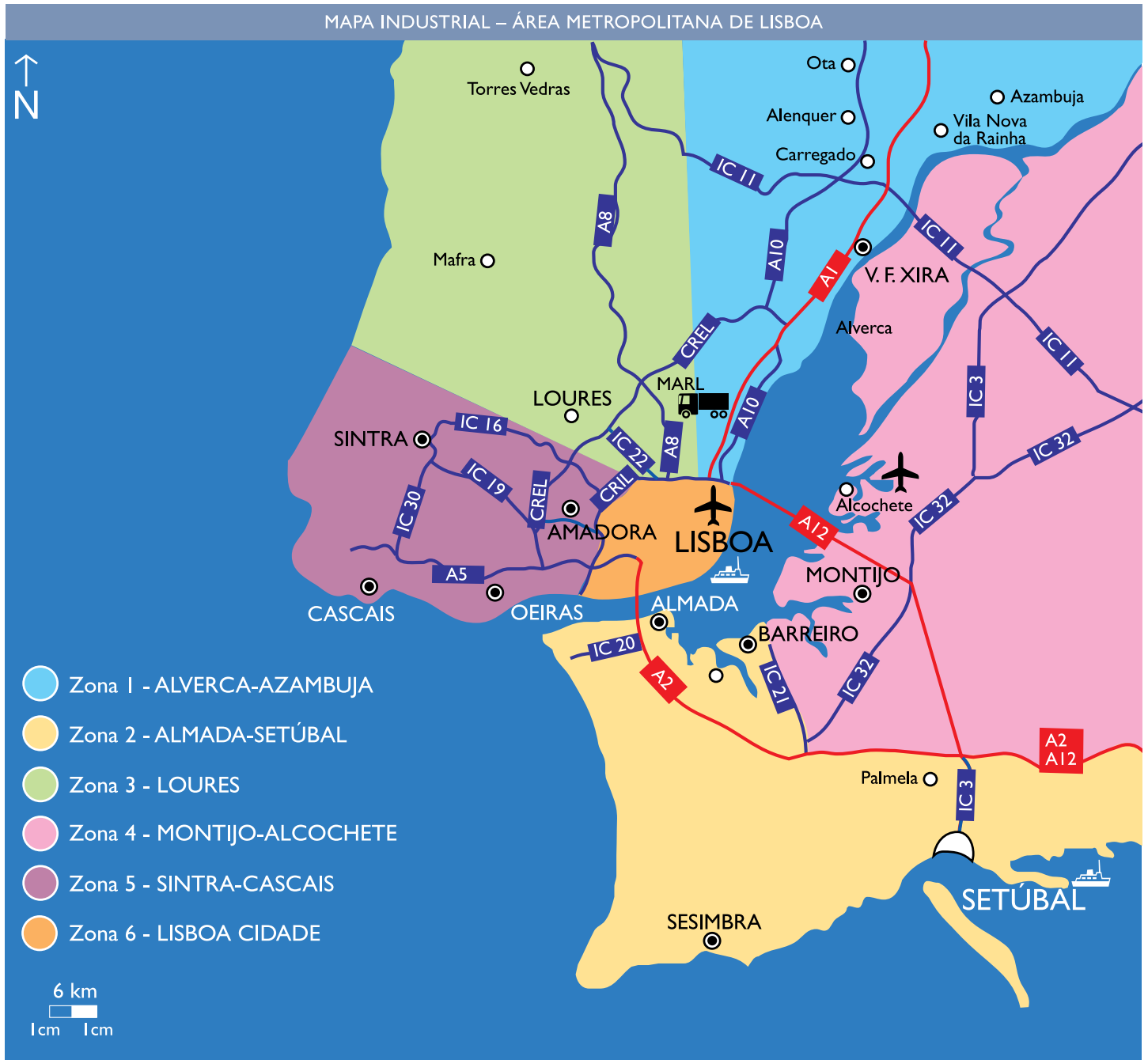
No caso dos Centros de Serviços Partilhados, Portugal tem vindo a ser reconhecido por grupos de grandes ocupantes como tendo várias vantagens competitivas face a localizações mais evidentes no centro da Europa. São vários os aspetos valorizados em Portugal como um potencial destino de Centro de Serviços Partilhados, destaque para a qualidade da mão-de-obra, segurança e estabilidade social e política do país, qualidade de vida, relação de qualidade/preço do imobiliário, entre outros. Caso se concretizem as alterações à legislação laboral que estão previstas no acordo com a *Troika*, Portugal subirá seguramente uns pontos no ranking das localizações para este tipo de serviços.

## METROPOLIS - EDIFÍCIO ZON



Fonte: Multi Development

## INDUSTRIAL



### PRINCIPAIS EIXOS INDUSTRIAIS

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

Fonte: Cushman & Wakefield

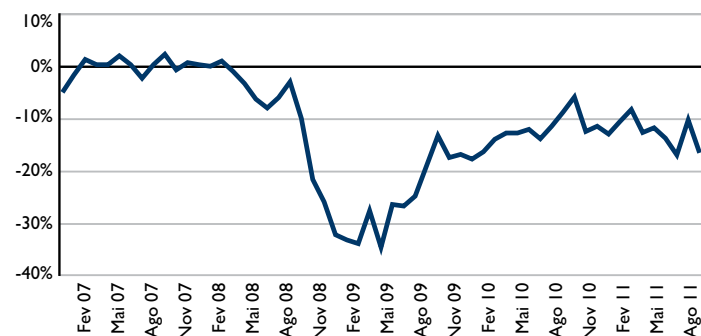
No atual momento de crise que o país atravessa, o segmento do imobiliário industrial foi naturalmente afetado, fruto da sua dependência da atividade logística que, por sua vez, é prejudicada pelos baixos níveis de consumo. A postura cautelosa dos ocupantes tem vindo a manter-se desde 2009, com estes a efetuarem análises de custos cada vez mais criteriosas, procurando uma maior otimização das suas instalações e renegociando as condições de ocupação.

Para este mercado, o período de crise não se iniciou no Verão de 2007 e os anos de forte crescimento do início da década passada não foram sequer sentidos no setor industrial e logístico como nos mercados de retalho ou escritórios. Desde o início da década que em Portugal este segmento do imobiliário acusa os sinais da crise provocada pelos processos de realocação das indústrias para a Ásia e Leste da Europa. Este estado do mercado representa uma vantagem em momento de crise generalizada, no sentido em que não existem níveis de desocupação insustentáveis ou quebras de valor demasiado acentuadas. Há muito que o setor corrigia valores e volumes de oferta, num processo de adaptação ao fraco dinamismo da procura da última década.

A atividade do imobiliário industrial e logístico está diretamente relacionada com a produção industrial, com a evolução do consumo interno e com o volume de exportações de bens e matérias-primas, variáveis fortemente penalizadas desde 2007.

Os dados económicos confirmam a dificuldade que se vive no mercado industrial e logístico, sendo muito provável que se mantenha este cenário de fraco nível de atividade até ao final de 2011 bem como nos primeiros meses de 2012.

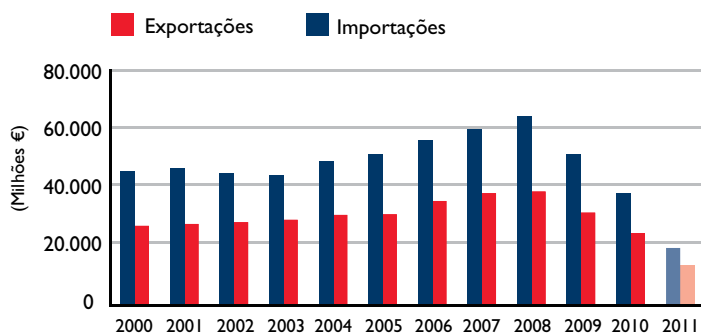
**INDICADOR DE CONFIANÇA DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA**



Fonte: NE

- Efeito da crise internacional sentido na indústria transformadora já desde o início de 2007;
- Quebra dos níveis de confiança mais acentuada a partir de Novembro de 2008 - superior a 30%;
- Recuperação em 2009 e princípios de 2010;
- Outubro de 2010 traz novo ciclo de quebra;
- Em Agosto de 2011 o índice de confiança dos empresários do setor transformador situava-se nos 16,6% negativos.

**BALANÇA COMERCIAL**



Fonte: INE  
Iº Semestre

- Importações e exportações com forte quebra em 2008;
- 2009 trouxe a retoma do setor exportador, que desde esta data mostra uma recuperação sustentada – crescimento de cerca de 40% nos últimos 24 meses;
- Pela primeira vez desde 2003 atingiu-se uma recuperação do défice comercial, que em Junho de 2011 se aproximou do saldo nulo.

Os níveis de procura deste semestre foram anormalmente baixos, tendo sido a Zona 4 o palco para a maior operação de relevo conhecida na área logística. O operador logístico Farmavenix ocupou no 1º trimestre 5.300 m<sup>2</sup> no Logispark Montijo. Na área industrial, as antigas instalações fabris da Pioneer, com 11.000 m<sup>2</sup> e localizadas no Parque Industrial do Seixal, foram vendidas a uma empresa nacional no setor da Metalomecânica. No 2º semestre deverá ter lugar a ocupação por parte da Sonae MC (responsável pela área de retalho alimentar da Sonae) da 2ª fase do Eco Industrial Park Azambuja, desenvolvido pela Turiprojeto. No total, este projeto ultrapassará os 100.000 m<sup>2</sup> de área construída, convertendo-se no maior negócio de ocupação do mercado nos últimos anos.

No que diz respeito à oferta, mantêm-se em fase de comercialização e arranque as plataformas logísticas Abertis Logisticpark Lisboa, na Castanheira do Ribatejo, e LOGZ – Atlantic Hub, no Poceirão. As restantes plataformas previstas no Programa Portugal Logístico, lançado pelo Governo português em 2006, encontram-se ainda em fase muito preliminar, fruto do enquadramento que se vive atualmente no mercado.

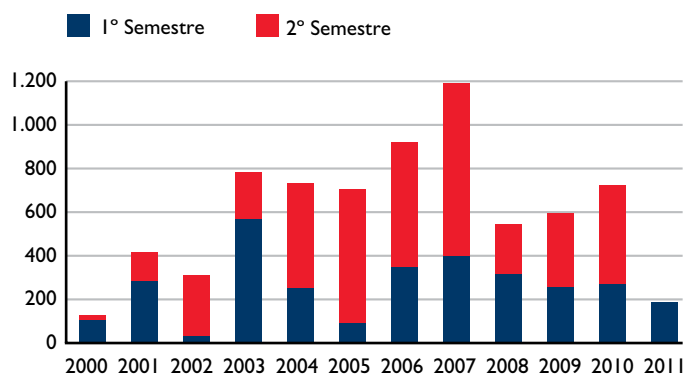
Neste contexto de baixo nível de atividade importa referir as condições de compra ou arrendamento muito vantajosas para os utilizadores na zona da grande Lisboa, como, inversamente, o desequilíbrio na região Norte, onde a procura é bastante superior à oferta. Outras oportunidades para o setor poderão advir do crescimento das exportações que terá o seu necessário impacto no transporte marítimo, podendo gerar oportunidades para o mercado logístico.

## INVESTIMENTO

No primeiro semestre de 2011, o mercado de investimento imobiliário em Portugal continuou a refletir os efeitos da crise económica vivida no país. As duras condições de financiamento e as dúvidas quanto à sustentabilidade das contas públicas nacionais tiveram, no primeiro semestre do ano, um forte impacto na atividade de investimento imobiliário. Os investidores nacionais enfrentaram as dificuldades de levantar liquidez no mercado e, por parte dos investidores estrangeiros, a maior percepção do elevado peso do risco país por parte das agências de *rating*, cada vez maior no caso de Portugal, impediram a realização de operações que, num diferente enquadramento económico, teriam condições para se concretizar.

De Janeiro a Junho de 2011 foram registados negócios de investimento que totalizaram €185 milhões, valor que representa uma quebra de cerca de 30% face a igual período do ano anterior. Apesar da habitual menor atividade já própria do primeiro semestre, o volume de ativos de investimento transacionado em 2011 foi um dos mais baixos da última década, ultrapassando apenas os anos 2000, 2002 e 2005.

### INVESTIMENTO TOTAL (MILHÕES €)



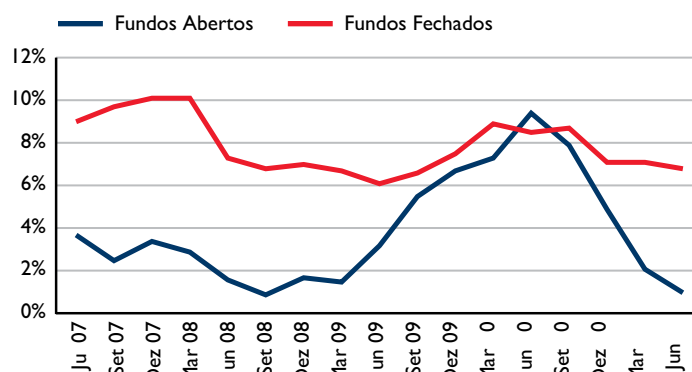
Fonte: Cushman & Wakefield

### LISBOA – EDIFÍCIO NUNES CORRÊA



Fonte: Cushman & Wakefield

### FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RÁCIOS LIQUIDEZ

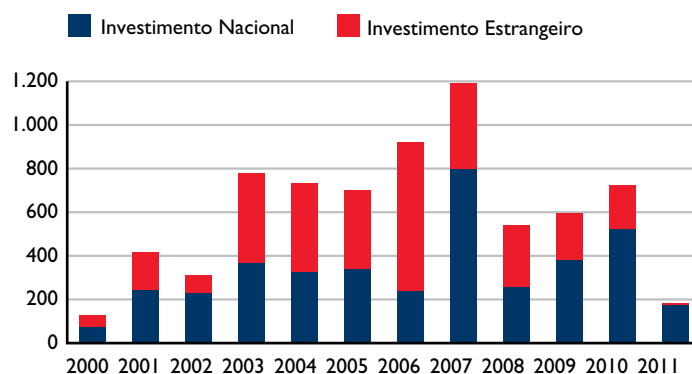


Fonte: Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)

- Níveis de liquidez dos Fundos de Investimento Imobiliário em quebra desde o Verão de 2010;
- Fundos abertos com descidas de 8 pontos percentuais na liquidez disponível;
- Aumento das taxas de poupança dos privados poderá inverter esta tendência de descida no final do ano.

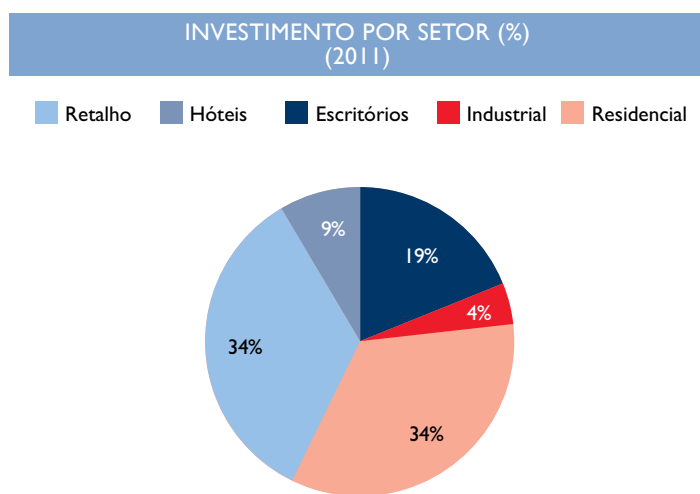
A análise do volume médio por negócio efetuado confirma um primeiro semestre pouco dinâmico. Situando-se nos €7,4 milhões, este valor implica uma importante descida face ao valor verificado no primeiro semestre de 2010, €13 milhões, e face à média dos últimos dez anos, na ordem dos €18 milhões. Esta quebra foi em grande parte provocada pela quase ausência de transações efetuadas por investidores estrangeiros, que representaram um peso de apenas 3% no volume total, rondando os €6 milhões. Não se verificando em Portugal um volume tão reduzido de investimento estrangeiro há mais de uma década. Os únicos dois negócios com esta origem em 2011 foram efetuados por pequenos investidores privados nos setores de escritórios e comércio de rua, em ambos os casos na cidade de Lisboa.

### INVESTIMENTO NACIONAL VS INVESTIMENTO ESTRANGEIRO (MILHÕES €)



Fonte: Cushman & Wakefield

O maior negócio de investimento imobiliário do primeiro semestre foi a compra das unidades da Worten e do Continente no Centro Comercial Vasco da Gama por parte do fundo imobiliário nacional Imofomento, gerido pelo BPI Gestão de Activos. Seguiu-se a compra do Forte da Ameixoeira, ocupado pelos Serviços de Informação e Segurança e adquirido pela Fundiestamo para o fundo Fundiestamo I, e um portfólio de frações de habitação adquirido por um dos fundos gerido pela Square Asset Management. Por último, destaque para a compra do Hotel Meliá Aldeia dos Capuchos, na Costa da Caparica, por parte de um fundo gerido pela Fimoges. Estes quatro negócios representaram mais de 60% do valor transacionado durante o semestre, facto que reflete uma vez mais a fraca atividade dos primeiros seis meses de 2011.



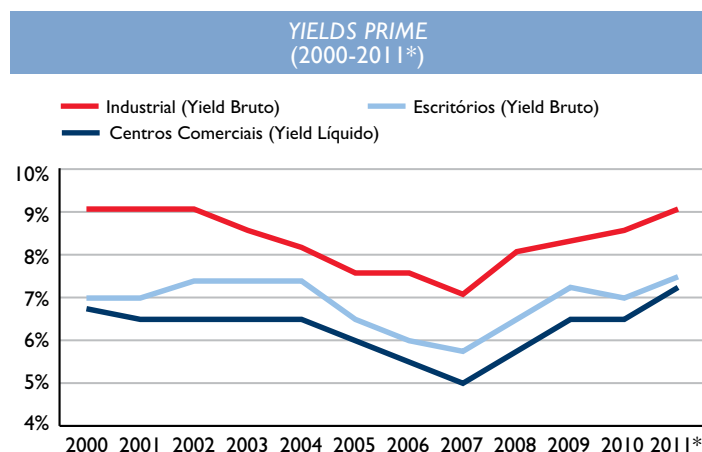
Fonte: Cushman & Wakefield

- O setor de retalho recupera a primazia em termos de investimento;
- Ativos residenciais recebem surpreendentemente a 2ª maior parcela de investimento;
- Escritórios com peso inferior ao dos últimos anos;
- Retoma da presença do investimento no setor hoteleiro.



Fonte: Cushman & Wakefield

A situação vivida na atividade de investimento ao longo dos primeiros seis meses do ano, que se resume a baixos volumes de investimento, associados a negócios de pequena dimensão, por vezes em setores menos tradicionais como o residencial ou o hoteleiro, provocou uma nova correção em baixa dos valores dos ativos no 2º trimestre do ano, cujos *yields* subiram entre 25 a 100 pontos base de Dezembro de 2010 a Junho de 2011.



Fonte: Cushman & Wakefield  
\* Junho 2011

- *Yields prime* de centros comerciais nos 7,25% ;
- *Yields prime* de escritórios nos 7,50%;
- *Yields prime* de industrial nos 9%;
- Subidas entre os 175 e os 200 pontos base face aos *yields* verificados no pico de mercado em 2007.

Os momentos de incerteza vividos no final da anterior legislatura até ao momento das eleições tiveram um forte impacto na tomada de decisões por parte dos investidores estrangeiros em Portugal. Foram várias as transações que no início do ano estavam bastante próximas de serem concluídas com sucesso, mas que, com o agravar do *rating* da dívida soberana foram adiadas ou mesmo canceladas. Os primeiros meses de governação da atual coligação política, bem como a evolução dos indicadores económicos, serão cruciais para o retomar do interesse de investidores estrangeiros.

A escassez de financiamento no mercado, aliada à menor atratividade de Portugal para os investidores estrangeiros e à necessária correção de preços dos ativos, resultou num conjunto de excelentes oportunidades que hoje estão disponíveis no mercado. Tendo conhecimento desta realidade, bem como do historial de sucesso que o mercado português teve nas duas últimas décadas, existem hoje um conjunto de investidores que se mantém ativo na análise do mercado imobiliário em Portugal e que em breve poderão avançar para a concretização destas oportunidades.

## CONCLUSÕES

No primeiro semestre do ano, os efeitos da difícil situação económica que o país atravessa foram vividos em todas as vertentes do mercado imobiliário. O declínio na procura dos mercados de ocupação e de investimento, a quebra nos valores dos ativos e a quase estagnação da atividade de promoção imobiliária foram uma constante ao longo destes primeiros seis meses do ano, à semelhança do que já vinha a ser sentido em 2009 e 2010.

A quase ausência de financiamento para o setor teve um forte efeito na **atividade de investimento imobiliário**, que registou no 1º semestre do ano uma quebra de cerca de 30% face a igual período de 2010, no qual se tinha já verificado uma importante descida nos volumes de investimento. A presença de investidores estrangeiros foi quase inexistente, representando apenas 3% do volume total investido. Neste caso, uma das razões terá sido o cada vez maior enfoque dado pelos investidores ao risco país, desvalorizando as características específicas dos setores ou imóveis em causa. De Dezembro de 2010 a Junho de 2011, o reduzido nível de procura provocou novas quebras na valorização dos ativos, com subidas nos *yields* entre os 25 e os 100 pontos base, variando de acordo com o sector.

O **mercado de retalho** manteve um crescimento modesto da oferta de conjuntos comerciais, tendo na primeira metade do ano inaugurado apenas dois novos centros comerciais: o Forum Sintra, promovido pela Multi Development, e o Aqua Portimão, um projecto da Bouygues Imobiliária. Para o 2º semestre do ano são esperadas as inaugurações

de dois *Retail Parks*, o Multiusos Oriente, na Grande Lisboa, e o Évora Retail Park. A retração no crescimento da oferta de conjuntos comerciais, em grande parte fruto do enquadramento económico e subsequente restrição ao crédito imobiliário, é também justificada por uma procura menos dinâmica para este formato. Já no comércio de rua, e em especial nas zonas *prime* da cidade de Lisboa, o primeiro semestre de 2011 foi particularmente positivo, dando seguimento a uma tendência de procura crescente por parte dos retalhistas de lojas de rua nas zonas *prime* da capital e que se tem vindo a verificar já desde 2009.

O **mercado de escritórios** atingiu no primeiro semestre do ano novo mínimo histórico, tendo registado o volume de transações mais baixo desde 2003. Foram transacionados pouco mais de 30.000 m<sup>2</sup> em 113 negócios, refletindo uma quebra de 45% face ao primeiro semestre de 2010. O tipo de transações verificadas confirmam um semestre anómalo, caracterizado na sua maioria por pequenos negócios, que se refletem numa área média transacionada de 270 m<sup>2</sup>, anormalmente baixa quando comparada com a média do mercado nos últimos oito anos, que se cifra próxima dos 570 m<sup>2</sup>.

O **setor do imobiliário industrial** foi também fortemente afetado pela crise económica do país, fruto da sua dependência da atividade logística que, por sua vez, tem vindo a ser prejudicada pelos baixos níveis de consumo. A postura cautelosa dos ocupantes mantém-se desde 2009, sendo frequentes as estratégias de otimização das condições de ocupação, com análises de custo cada vez mais criteriosas.

PARQUE DAS NAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

# CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield é a maior empresa privada de serviços imobiliários do mundo. Fundada em 1917, a firma tem 234 escritórios em 61 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



**Retailo**  
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)

