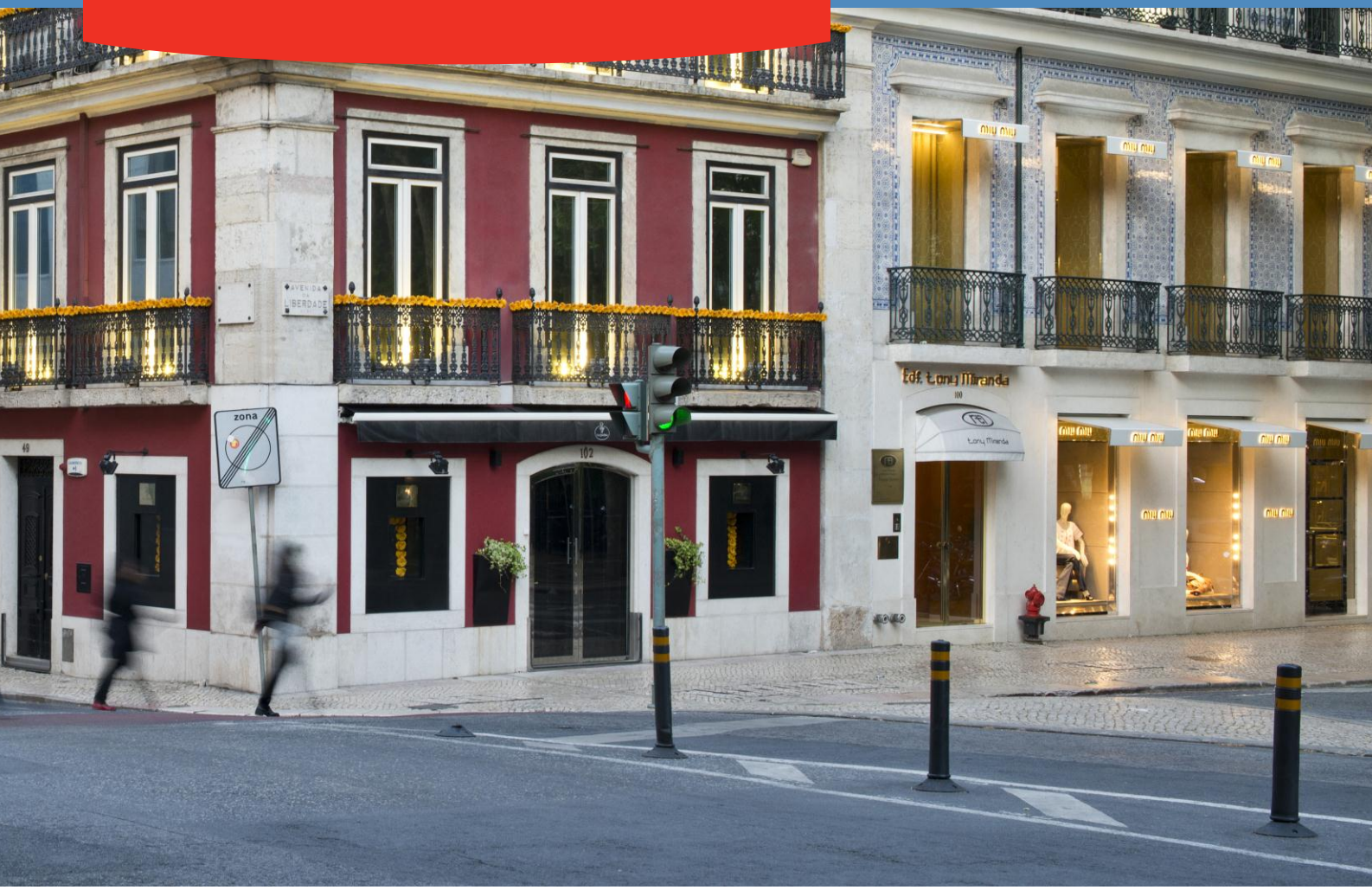
BUSINESS BRIEFING
Comércio de Rua
Lisboa e Porto

MAIO 2015



Avenida da Liberdade. Fonte: C&W

INTRODUÇÃO

Numa fase em que o comércio de rua em Portugal atrai retalhistas e investidores de todo o mundo, a Cushman & Wakefield lança a 4ª edição do seu Business Briefing sobre o setor. Neste documento, centrado nas cidades de Lisboa e Porto, é apresentado um retrato da oferta atual, traçando-se a sua evolução recente, assim como perspetivas e desafios futuros.

Os resultados apresentados baseiam-se numa auditoria qualitativa e quantitativa realizada em 2015 nas principais ruas de comércio das cidades de Lisboa e do Porto.

Cushman & Wakefield
Avenida da Liberdade 131-5°
1250-140 Lisboa
www.cushmanandwakefield.pt

LISBOA GANHA EM QUALIDADE DE OFERTA

LISBOA

- Taxa de desocupação – 9%
- Peso de marcas internacionais – 36%

PORTO

- Taxa de desocupação – 12,5%
- Peso de marcas internacionais – 18%

Avenida da Liberdade, Lisboa. Fonte: C&W

Passeio dos Clérigos, Porto. Fonte: C&W

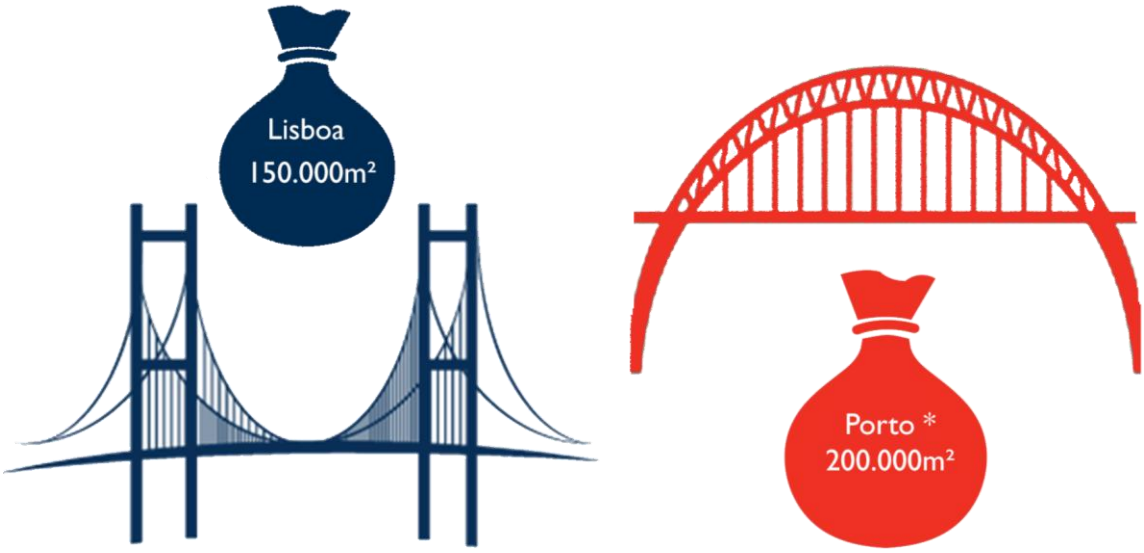
PORTO COM MAIOR VOLUME MAS MENOS NÚMERO DE LOJAS

LISBOA

- 156.000 m² de área de venda
- 949 unidades de retalho

PORTO

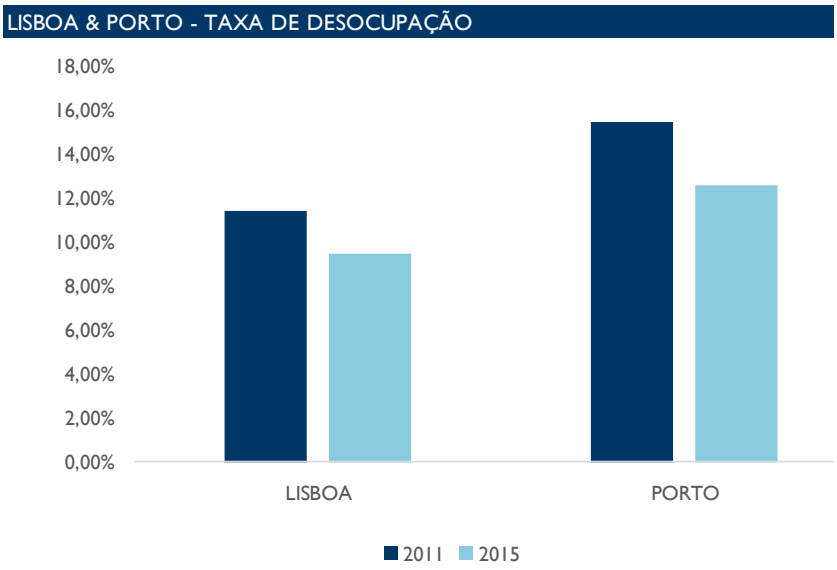
- 207.000 m² de área de venda
- 930 unidades



Uma publicação Cushman & Wakefield

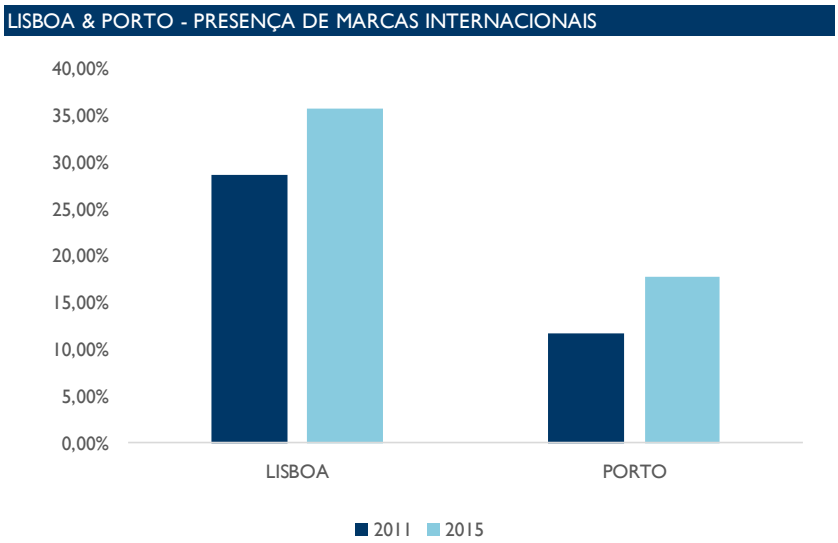
RUAS DE LISBOA E PORTO COM MENOS LOJAS DISPONÍVEIS

- Taxa de desocupação em Lisboa com menos 3 pontos percentuais - 9%
- Porto mantém maior taxa de desocupação que na capital - 12,5%



MARCAS INTERNACIONAIS COM PESO CRESCENTE

- 36% em Lisboa - mais 8% que em 2011
- Porto com oferta ainda muito marcada por operadores nacionais - marcas internacionais representam apenas 18%



As ruas de Lisboa e Porto são cada vez mais um destino de compras de primeira escolha para residentes e turistas. O *mix* comercial mais atrativo e diversificado em ambas as cidades atrai clientes e novos operadores.

O peso da oferta internacional tem vindo a evoluir positivamente nos últimos anos, bem como a presença de cadeias nacionais. A cidade de Lisboa encabeça a diversificação do *mix* comercial, contando com 60% da área ocupada por marcas internacionais ou cadeias nacionais, o peso das unidades independentes conta ainda assim com 40%.

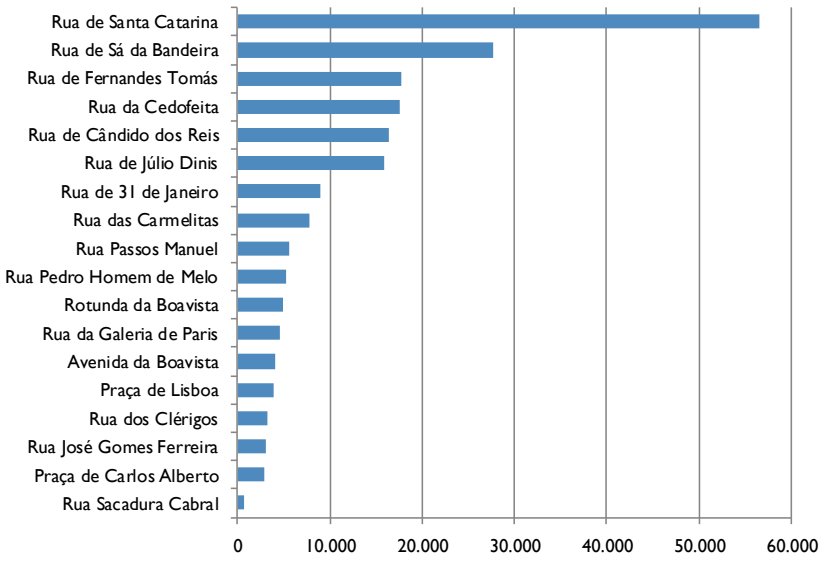
No Porto os retalhistas independentes têm um peso próximo dos 58%, seguindo-se as cadeias nacionais com 25% e só em último os operadores internacionais com 18% da área total.

Os próximos anos deverão trazer às ruas de Lisboa e Porto mais marcas internacionais, com maior ênfase no Porto, onde os operadores de entrada recente em Portugal ainda não têm presença garantida.

RUA DE SANTA CATARINA É A MAIOR DO PAÍS 56.000 m²

- As três maiores ruas do Porto concentram quase metade da oferta da cidade
- Mais de 100.000 m² de oferta e quase 350 lojas em Santa Catarina, Sá da Bandeira e Fernandes Tomás

PORTO - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR RUA (M²)

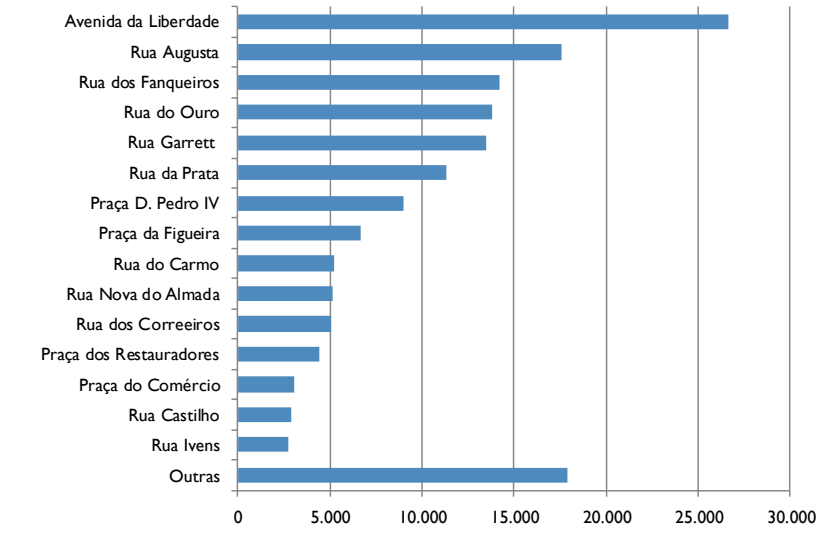


Fonte: Cushman & Wakefield

AVENIDA DA LIBERDADE COM MAIOR VOLUME DE OFERTA NA CAPITAL

- Avenida da Liberdade é artéria com maior oferta
- 27.000 m² de área de venda distribuídos por 89 lojas
- Seguem-se Rua Augusta e Rua Garrett respetivamente com 18.000 m² e 14.000 m²

LISBOA - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR RUA (M²)



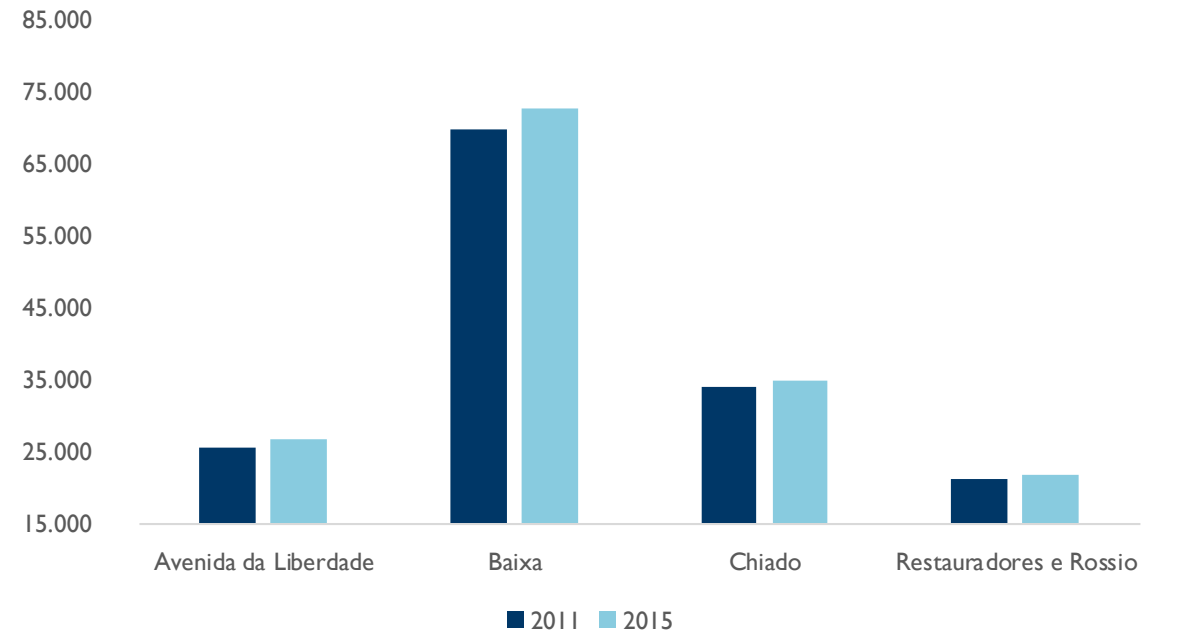
Fonte: Cushman & Wakefield

LISBOA

O comércio de rua do centro da cidade de Lisboa concentra-se na zona histórica da capital e divide-se em 4 subzonas que se estendem desde a Avenida da Liberdade até à zona da Baixa-Chiado e Praça do Comércio.

Atualmente a oferta total de comércio de rua no centro de Lisboa representa um total de 156.000 m² distribuída por cerca de 950 unidades comerciais, representando um crescimento face a 2011 de 6.000 m² e 70 unidades comerciais. Este aumento esteve relacionado essencialmente com a reabilitação de edifícios, que na sua maioria têm vindo a ser convertidos para o uso de retalho ao nível do embasamento.

LISBOA - EVOLUÇÃO DA OFERTA TOTAL POR ZONA

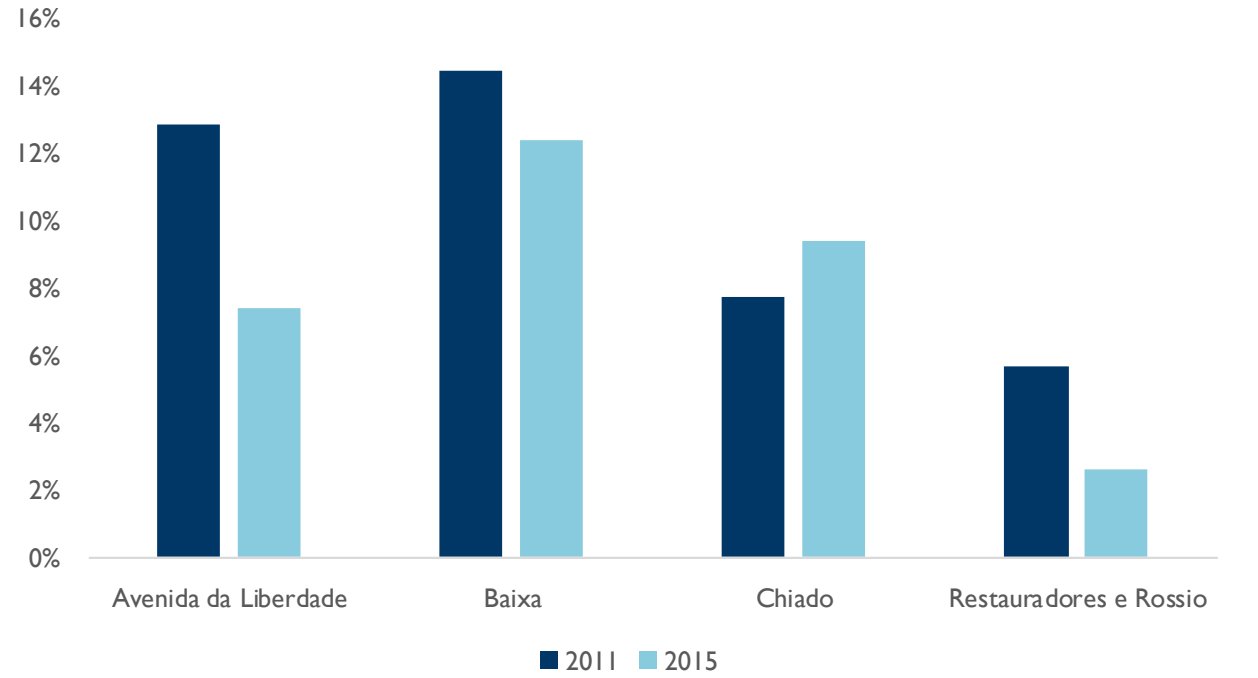


70 NOVAS LOJAS NAS RUAS DO CENTRO DE LISBOA

- Oferta total cresce em 6.000 m²
- Com exceção da Baixa, todas as zonas registam um crescimento dos espaços comerciais
- Avenida da Liberdade encabeça o crescimento - mais 5% que em 2011
- Seguem-se o Chiado e Restauradores e Rossio

Chiado, Lisboa. Fonte: C&W

LISBOA - EVOLUÇÃO DA DESOCUPAÇÃO POR ZONA



A maior dinâmica da procura sente-se de forma generalizada nas diferentes zonas de comércio de rua da cidade, com exceção do Chiado, todas as outras zonas registaram um decréscimo da desocupação. Em termos médios a taxa de desocupação em 2015 situa-se nos 9%, correspondendo a uma área total de 14.000 m^2 e 128 unidades.

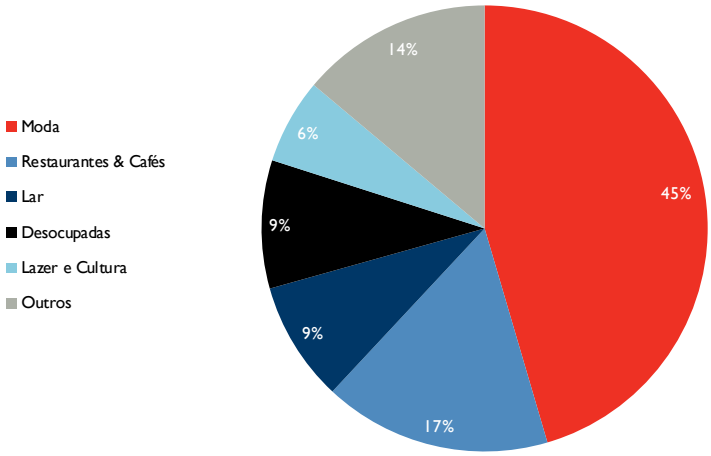
A Baixa mantém-se a zona que conta com maior espaço disponível, 8.500m^2 distribuídos por 93 unidades. Seguem-se o Chiado com cerca de 3.000 m^2 desocupados e a Avenida da Liberdade com menos de 2.000 m^2 por ocupar. Nos Restauradores e Rossio, apenas se encontram livres pouco mais de 500 m^2.

TAXA DE DESOCUPAÇÃO DE LISBOA ABAIXO DOS DOIS DÍGITOS

- Restauradores e Rossio contam com a menor taxa de desocupação 2,6%
- Baixa mantém-se a subzona com maior volume de oferta por ocupar traduzida numa taxa de disponibilidade de 11,8%

Avenida da Liberdade. Lisboa Fonte: C&W

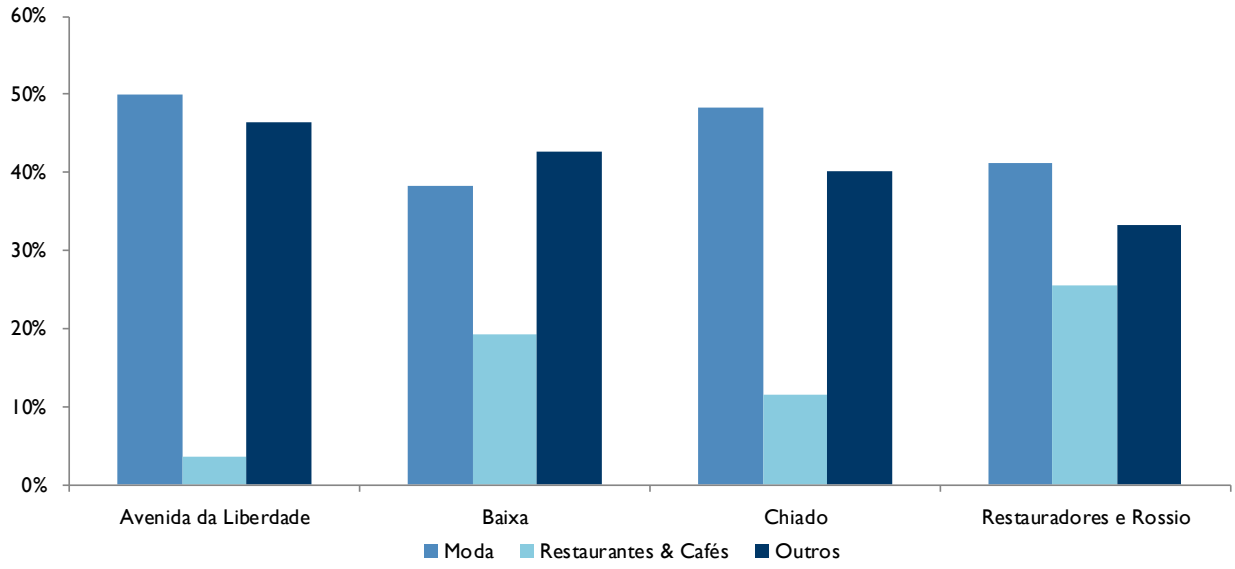
LISBOA - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR SETOR DE ATIVIDADE (M^2)



96.000 M^2 DE LOJAS DE MODA E RESTAURAÇÃO NAS RUAS LISBOETAS

- 298 lojas de moda
- 170 restaurantes e cafés
- Restauradores e Rossio com maior peso do setor da restauração
- Avenida da Liberdade concentra a maior oferta de moda

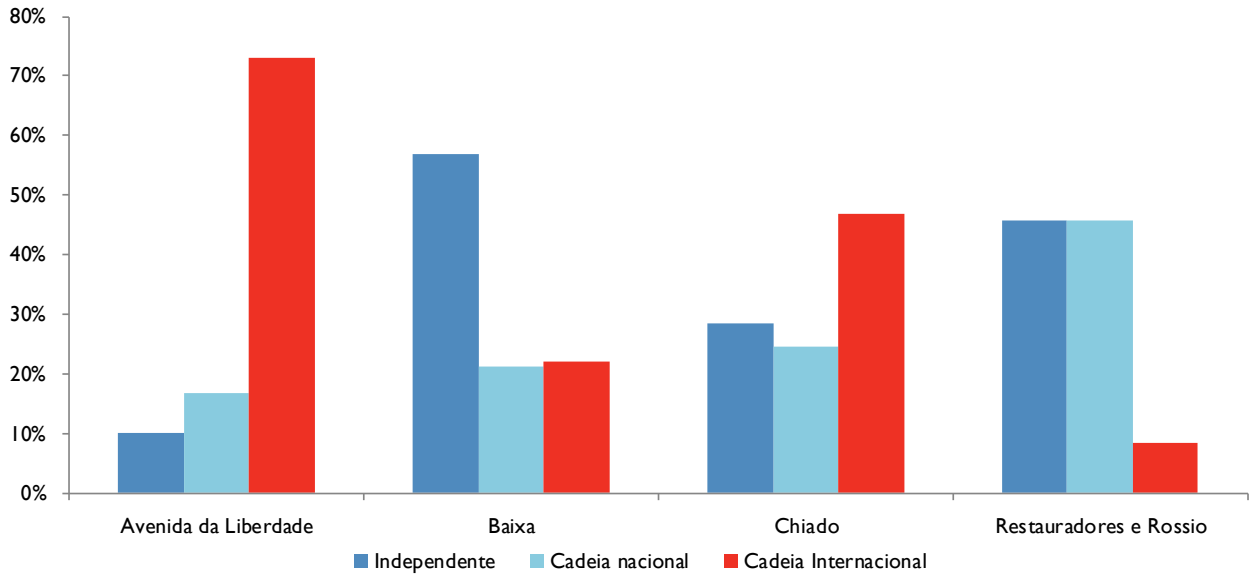
LISBOA - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR SETOR ATIVIDADE



Os setores da moda e da restauração são os que contam com maior peso na oferta comercial das ruas de Lisboa, representando em conjunto 61% da área, 96.000 m^2 em 470 unidades. As zonas da Avenida da Liberdade e do Chiado são as que mais se concentram em oferta de moda, os restaurantes e cafés assumem maior peso nos Restauradores e Rossio e também na Baixa.

A Avenida da Liberdade é hoje um importante destino de compras para artigos de luxo, facto que suporta a especialização desta artéria no setor da moda. O Chiado conta hoje com uma oferta comercial destinada a um público jovem, com um poder de compra acima da média, que procura maioritariamente artigos de moda. A concentração na Baixa e Restauradores e Chiado do setor de restauração está em grande parte relacionada com o perfil turístico da zona.

LISBOA - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR TIPO DE LOJISTA



A qualidade da oferta comercial nas ruas de Lisboa evoluiu muito positivamente nos últimos anos.

Em contraciclo com os restantes setores do mercado imobiliário, o comércio de rua do centro da cidade tem vindo a beneficiar de um maior interesse dos operadores de retalho. Inicialmente esta evolução foi sentida na Avenida da Liberdade, onde se verificou um crescimento exponencial da procura, maioritariamente por parte de operadores de luxo que cada vez mais vêm em Lisboa uma localização obrigatória. Com a evolução do mercado e graças a uma recuperação gradual de todo o setor, os últimos dois anos assistiram a um alastrar da procura a zonas menos *prime*, como a Baixa.

Hoje o peso dos operadores internacionais no mercado de rua lisboeta representa 35% da área total ocupada, correspondente a cerca de 50.000 m^2.

73% DAS MARCAS PRESENTES NA AVENIDA DA LIBERDADE SÃO INTERNACIONAIS

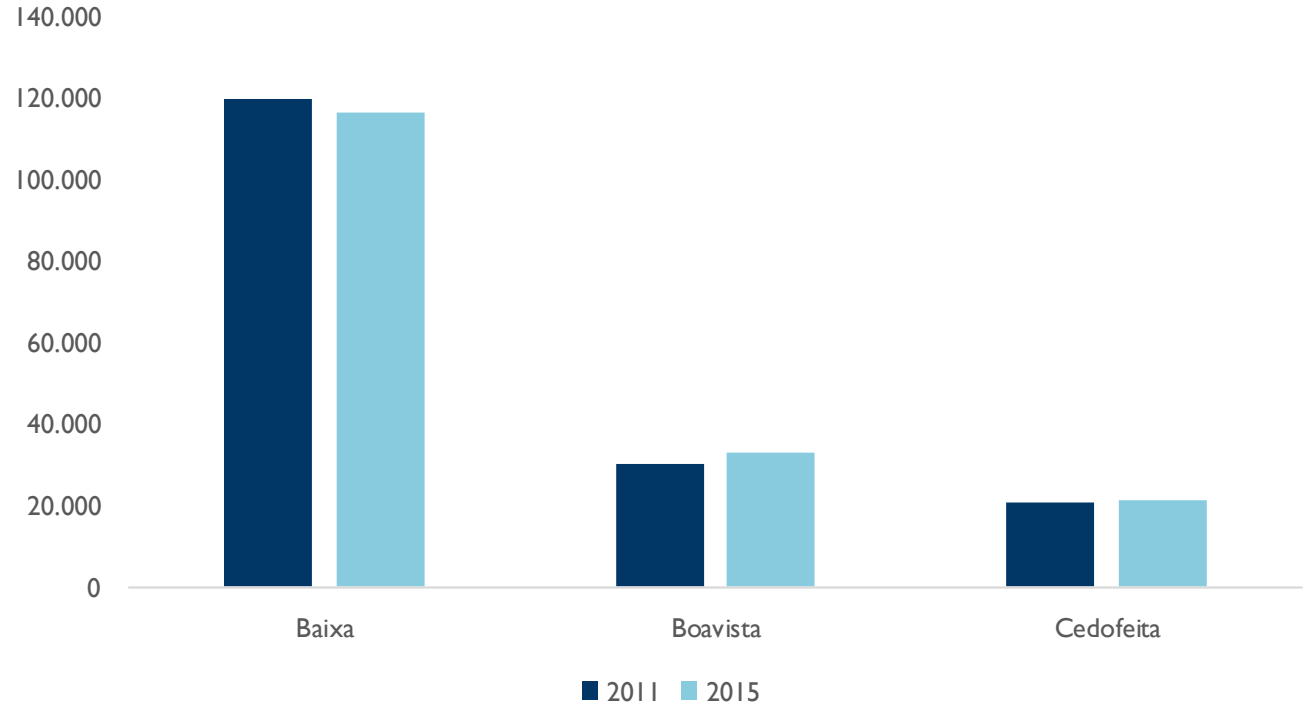
- Chiado é a segunda zona com maior representação de marcas internacionais – 42%
- Na Baixa predominam as marcas independentes – 50%

Avenida da Liberdade, Lisboa. Fonte: C&W

PORTO

O comércio de rua do Porto concentra-se no centro da cidade e divide-se em 4 subzonas que se localizam no centro histórico, Baixa, Cedofeita e Clérigos, e no centro de negócios da cidade, a Avenida da Boavista. Atualmente a oferta total de comércio de rua na cidade ultrapassa os 170.000 m² distribuída por um total de 846 unidades comerciais, representado um crescimento nulo da oferta face a 2011. A zona dos Clérigos, não consolidada em 2011 e por isso excluída desta análise comparativa, acresce a este volume cerca de 36.000 m², distribuídos por 84 lojas.

PORTO - EVOLUÇÃO DA OFERTA TOTAL POR ZONA

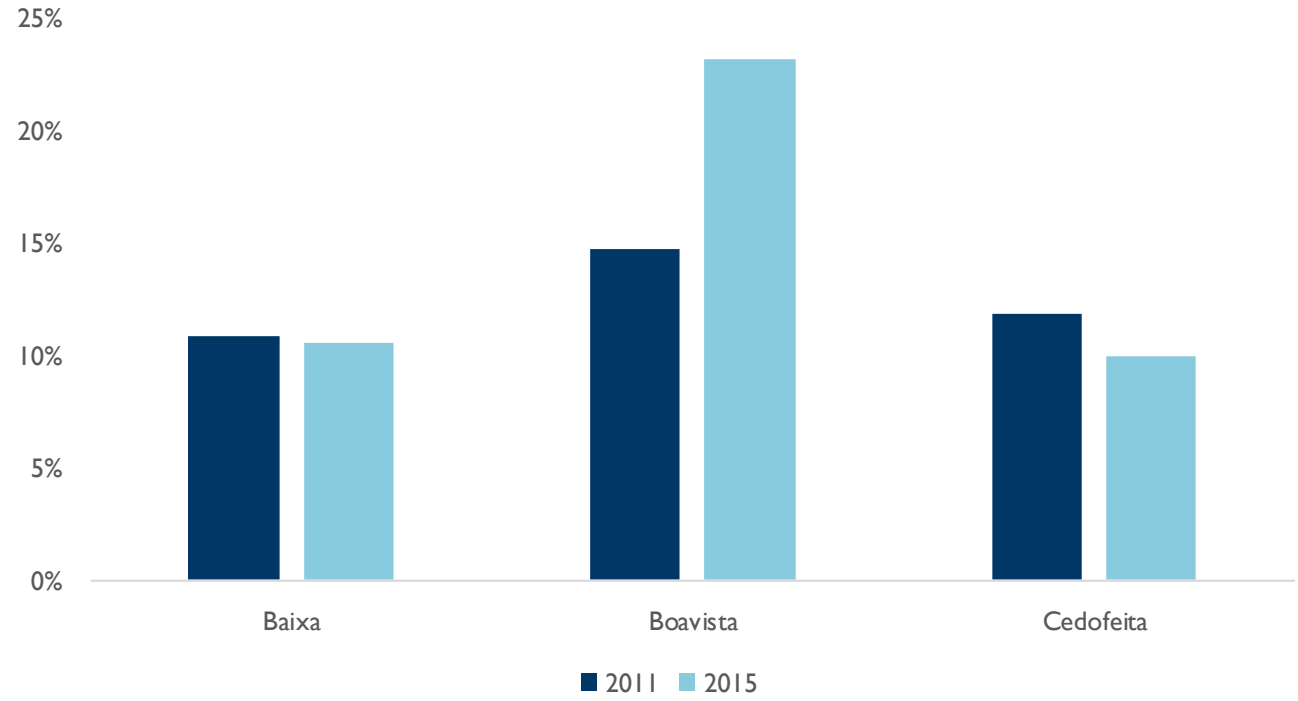


BAIXA CONCENTRA MAIS DE METADE DA OFERTA

- Grande parte da oferta concentrada na Baixa – 117.000 m² distribuídos por mais de 400 lojas
- Oferta total manteve-se constante ao longo dos últimos 3 anos
- A subida verificada na Boavista e Cedofeita (3.000 m²) foi compensada pelo decréscimo na Baixa

Rua de Santa Catarina, Porto. Fonte: C&W

PORTO - EVOLUÇÃO DA DESOCUPAÇÃO POR ZONA



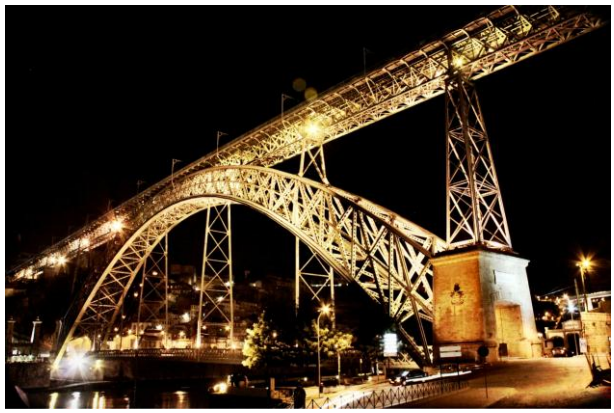
As dificuldades sentidas no funcionamento e dinâmica do comércio de rua na zona da Boavista foram evidentes ao longo dos últimos anos e são confirmadas pela evolução no volume de espaços livres nesta zona. Ao longo dos últimos 4 anos a taxa de desocupação na zona da Boavista subiu em quase 9 pontos percentuais, situando-se hoje nos 23%.

Em oposição, o maior interesse que se tem vindo a sentir nas restantes zonas de comércio de rua do centro da cidade é já refletido na evolução da ocupação, com a Baixa, Cedofeita e Clérigos a registarem descidas generalizadas nas suas taxas de desocupação que se situam hoje em torno aos 10%.

Em termos médios a taxa de desocupação em 2015 na cidade do Porto situa-se nos 12,5%, correspondendo a uma área total desocupada de 26.000 m^2 e 156 unidades. Em termos absolutos a Baixa é a zona com maior volume de oferta disponível, 12.300 m^2 distribuídos por 52 unidades. Seguem-se a Boavista com cerca de 8.000 m^2 disponíveis, os Clérigos com 3.800 m^2 e a Cedofeita com pouco mais de 2.000 m^2.

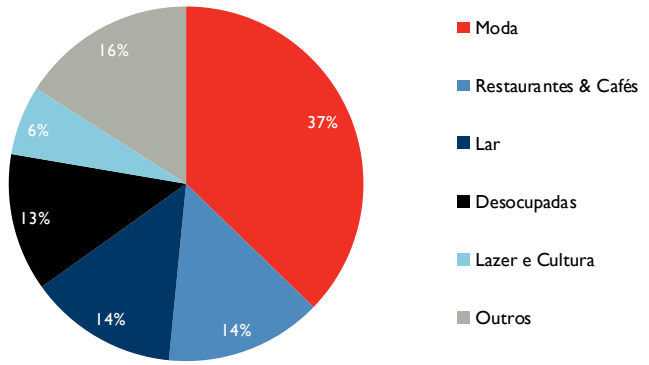
BOAVISTA COM FORTE AUMENTO DOS NÍVEIS DE DESOCUPAÇÃO

- Cedofeita e Baixa registam as taxas mais reduzidas – em torno dos 10%
- Boavista demonstra dificuldades de afirmação junto de novos operadores - desocupação nos 23%



Ponte D. Luis, Porto. Fonte: C&W

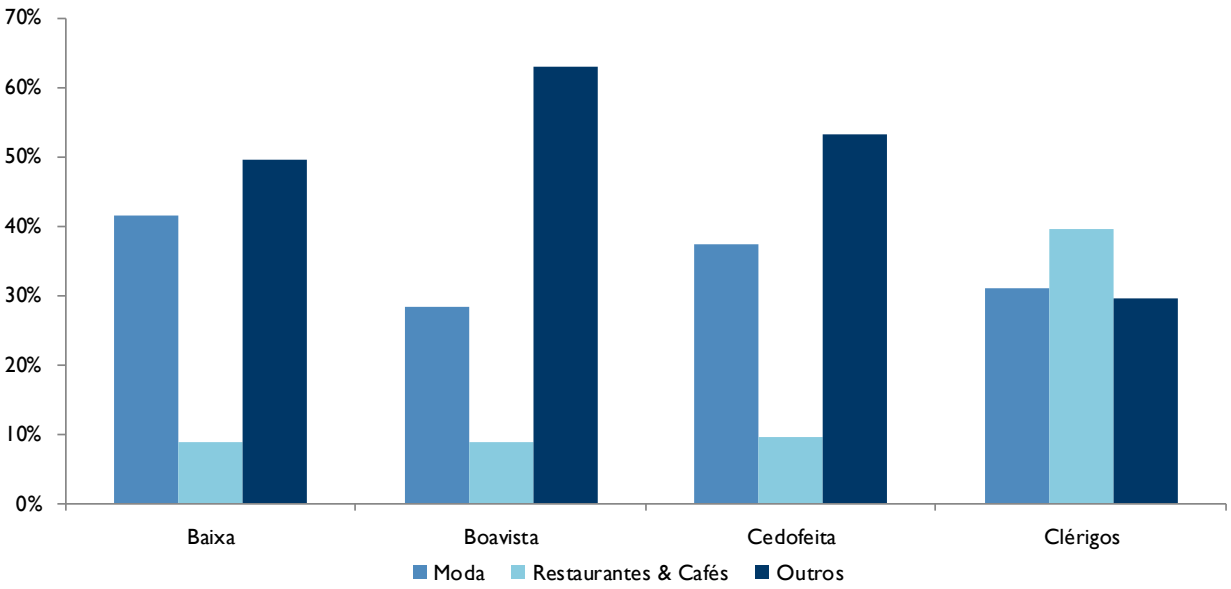
PORTO - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR SETOR DE ATIVIDADE (M^2)



30.000 M^2 DE RESTAURANTES E CAFÉS NAS RUAS DO PORTO

- Setor da moda é o mais representativo – 77.000 m^2 em 281 unidades
- 115 restaurantes e cafés
- Clérigos com maior peso do setor da restauração
- Baixa, Boavista e Cedofeita concentram maior oferta de moda
- Setor de lar é o 3° mais representado

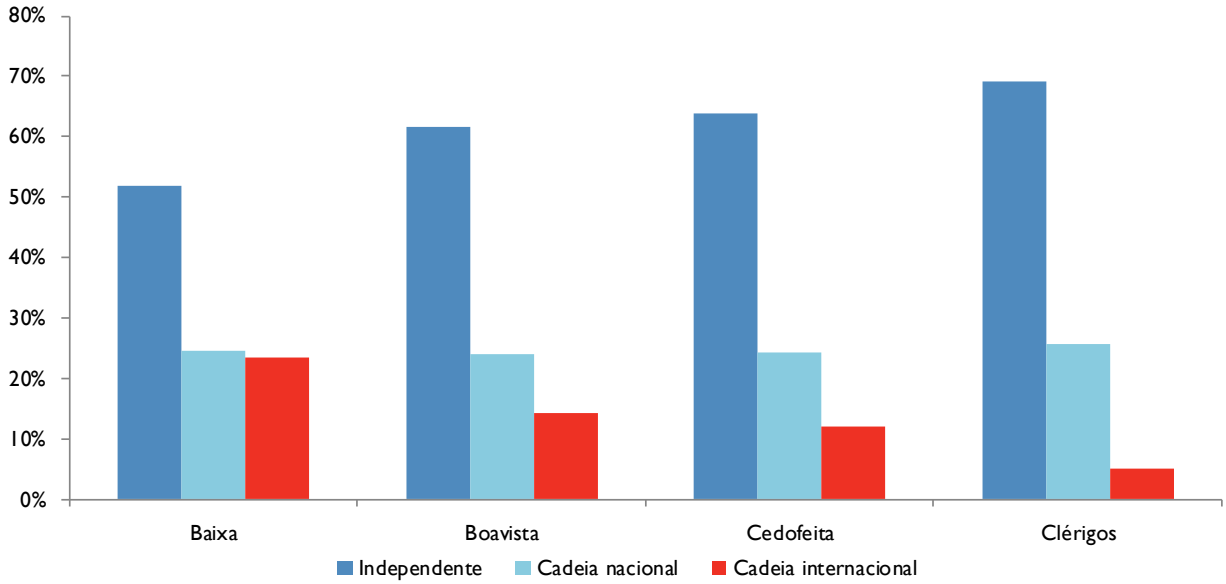
PORTO - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR SETOR ATIVIDADE



À semelhança de um qualquer centro comercial, o setor da moda é o que tem maior representatividade nas ruas do centro do Porto, num total de 77.000 m^2 e 281 unidades. Seguem-se os setores da restauração com um total de 30.000 m^2 de oferta, e o do lar com mais de 100 lojas que totalizam 28.000 m^2. O setor de lazer e cultura tem também um peso representativo, com mais de 13.000 m^2.

A zona dos Clérigos é a que apresenta uma distribuição mais equilibrada entre os dois setores mais representativos, moda e restauração, nas zonas da Baixa, Cedofeita e Boavista, o peso da moda é claramente maioritário.

PORTO - DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR TIPO DE LOJISTA

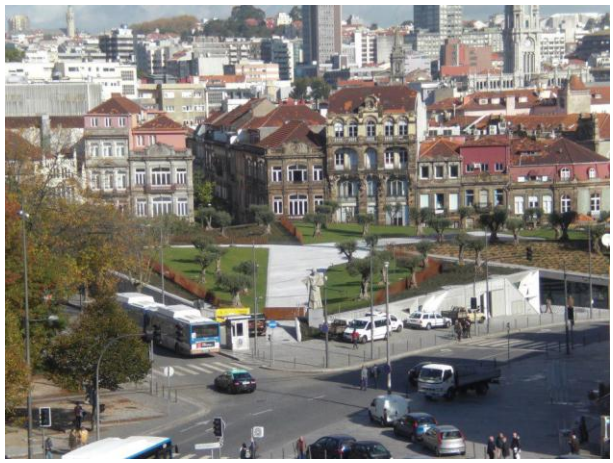


Ainda que com menor intensidade que na cidade de Lisboa, também na cidade do Porto a qualidade da oferta comercial das suas ruas evoluiu positivamente nos últimos anos. O peso dos operadores internacionais aumentou em mais de dois pontos percentuais, situando-se hoje nos 18%, correspondentes a 69 operadores que ocupam 32.000 m^2.

A zona da Baixa é a que conta com maior peso de marcas internacionais nas suas ruas, acima dos 20%, seguida pela Boavista e Cedofeita, com peso de 14% e 12 % respetivamente. A oferta comercial na zona dos Clérigos apresenta uma presença reduzida de operadores internacionais, apenas 5%, com os operadores independentes a terem uma presença muito significativa, próximo dos 70%. No entanto, o *mix* desta zona é extremamente atrativo e atual, sendo composto maioritariamente por conceitos recentemente desenvolvidos, com uma forte aposta na imagem e qualidade e na sua maioria pertencentes ao setor da restauração.

OPERADORES INDEPENDENTES AINDA DOMINAM AS RUAS DO PORTO

- Clérigos têm a maior presença relativa de conceitos independentes – 69%
- Na Baixa o peso das marcas independentes é o mais reduzido, ainda assim superior a 50%
- Peso de internacionais mais alto na Baixa – 23%



Passeio dos Clérigos, Porto. Fonte: C&W

Após várias décadas em declínio, o comércio de rua em Lisboa e no Porto tem vindo a ganhar nos últimos anos o dinamismo há muito esperado. A cidade de Lisboa encabeçou a retoma do setor, começando pelo renascer do Chiado muito graças à abertura da primeira loja Fnac em Portugal, e seguida por um longo processo de renovação urbana iniciado na Rua Garret, e hoje alastrado a todo a zona envolvente.

A Avenida da Liberdade, que conseguiu manter sempre um interesse relativo por parte dos principais operadores de retalho, ganhou nos últimos anos uma atenção redobrada por parte das grandes casas de luxo internacionais, e oferece hoje uma oferta de elevada qualidade. A Baixa foi a última zona do centro de Lisboa a recuperar o dinamismo do passado, mas hoje são já visíveis os frutos que todo o investimento em projetos de reabilitação urbana trouxe a esta zona da cidade; o fluxo de visitantes regista um crescimento exponencial e o interesse por parte dos retalhistas já se concretiza em novas aberturas.

Na cidade do Porto esta evolução positiva não é ainda tão evidente, mas o interesse que pequenas zonas têm vindo a registar são um sinal do forte crescimento que antecipamos para o futuro. Ao invés de Lisboa, cujo desenvolvimento se manteve nas tradicionais ruas de comércio da cidade, acreditamos que no Porto é provável uma deslocação da zona *prime* da cidade. Ainda que a Rua de Santa Catarina se deva manter como um importante destino de comércio, o potencial de crescimento na zona dos Clérigos e Cedofeita é hoje mais evidente, fruto dos processos de reabilitação urbana que aí se têm vindo a desenvolver.

O futuro é sem dúvida sorridente para o comércio de rua em Lisboa e no Porto, a trajetória ascendente que se tem vindo a verificar em termos de procura, qualidade da oferta e valores de mercado praticados deve manter-se ao longo dos próximos anos. A cidade do Porto deverá ser a que mais crescimento relativo deve verificar, mas Lisboa manter-se-á como a principal prioridade por parte das principais marcas de retalho que pretendem abrir ou expandir em Portugal.

Para mais informação, por favor contacte:

Marta Esteves Costa
Associate, Head of Research & Consulting
marta.costa@eur.cushwake.com

Andreia Almeida
Research & Consulting
andreia.almeida@eur.cushwake.com

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correta 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 atualizada sobre os vários sectores imobiliários aceda a www.cushmanwakefield.pt

© 2015 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.

Cushman & Wakefield

Av. da Liberdade, 131- 5º
1250-140 Lisboa – Portugal
Tel.: +351 213 224 757