

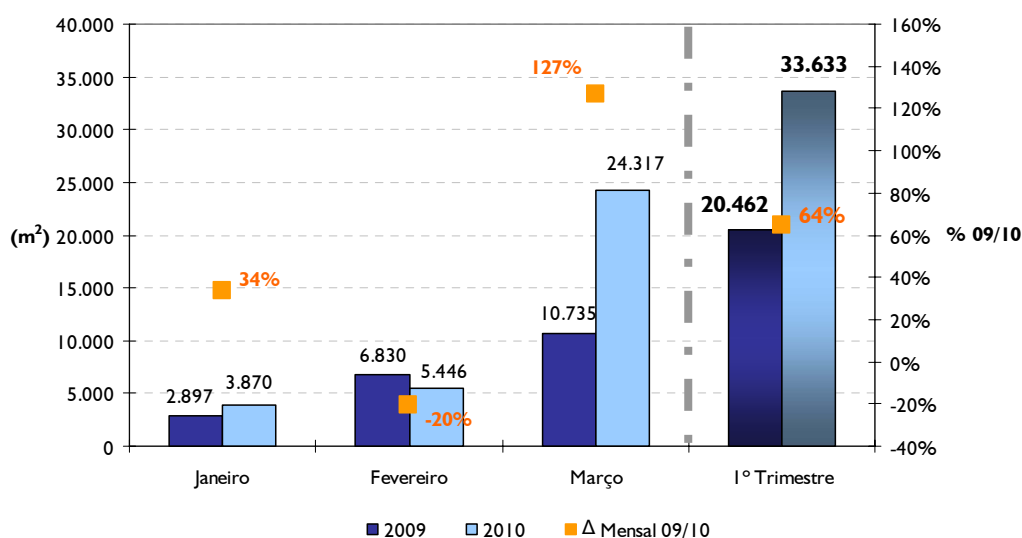
## ANÁLISE MERCADO DE ESCRITÓRIOS MARÇO 2010

### “Absorção de escritórios em Lisboa no 1º trimestre 2010 com subida de 64% face a 1º trimestre 2009”

A área de escritórios contratada no primeiro trimestre do ano (33.633 m<sup>2</sup>) foi superior em 64% à registada em igual período do ano transacto (20.462 m<sup>2</sup>).

Relativamente ao mês de Março de 2010, a área de escritórios registada foi de 24.317 m<sup>2</sup>, tendo sido superior em 127% à registada em igual período de 2009 (10.735 m<sup>2</sup>).

**Área Contratada por Mês (m<sup>2</sup>) - 1º Trimestre 2009/2010**



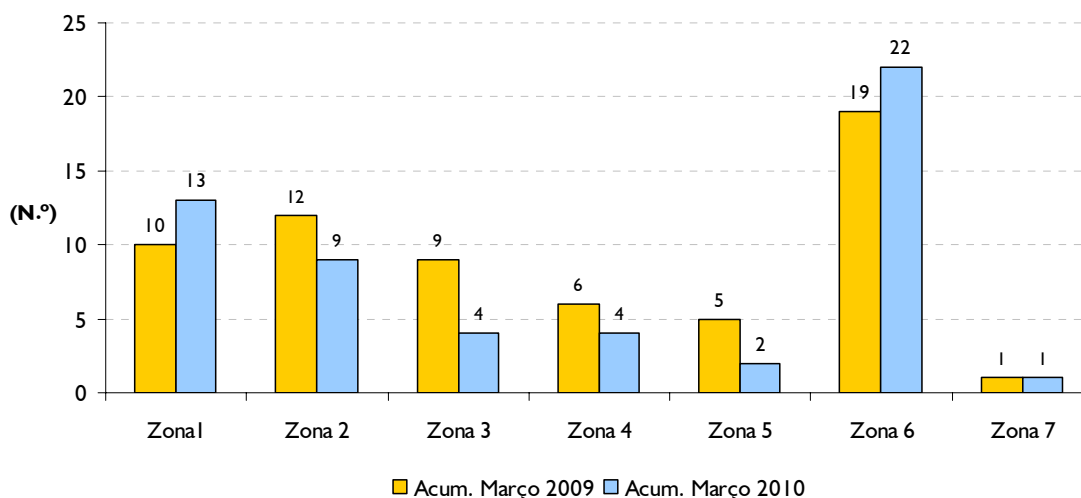
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

O total das operações no 1º trimestre de 2010 foi de 55, correspondendo a menos 7 transacções de arrendamento do que em igual período do ano anterior. No entanto, a superfície média contratada por transacção, acumulada a Março, aumentou de 330 m<sup>2</sup> (2009) para 612 m<sup>2</sup> (2010). Esta variação decorre da realização de uma operação que correspondeu ao arrendamento de 14.704 m<sup>2</sup> (CTT).

O maior número de operações verificou-se no Corredor Oeste (Zona 6), com 33% da área transaccionada. No extremo oposto, encontra-se o Parque das Nações (Zona 5), com apenas 2 operações, a que corresponderam 45% da área transaccionada.

Numa análise geográfica do número de transacções registadas no 1º trimestre de 2010 quando comparado com igual período de 2009, a Prime CBD (Zona 1) e o Corredor Oeste (Zona 6) apresentaram crescimento face ao ano anterior.

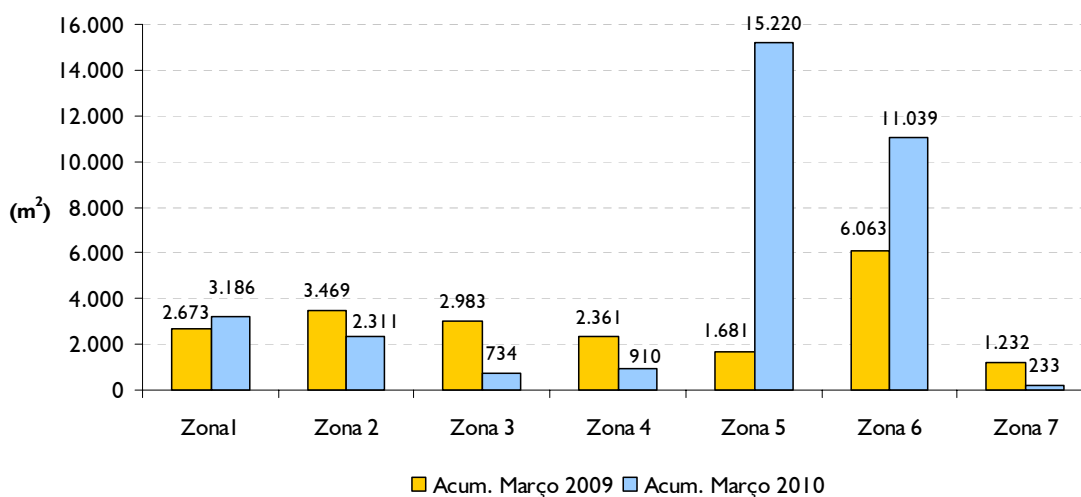
### Nº Transacções por Zona - 1º Trimestre 2009/2010



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Analisando a distribuição geográfica dos m<sup>2</sup> colocados, a Zona 1 (Prime CBD), a Zona 5 (Parque das Nações) e a Zona 6 (Corredor Oeste) registaram uma área contratada no primeiro trimestre de 2010 superior à do primeiro trimestre de 2009, com destaque para o Parque das Nações com a ocupação da totalidade do edifício Báltico pelos CTT (14.704 m<sup>2</sup>).

### Área Contratada por Zona (m<sup>2</sup>) - 1º Trimestre 2009/2010



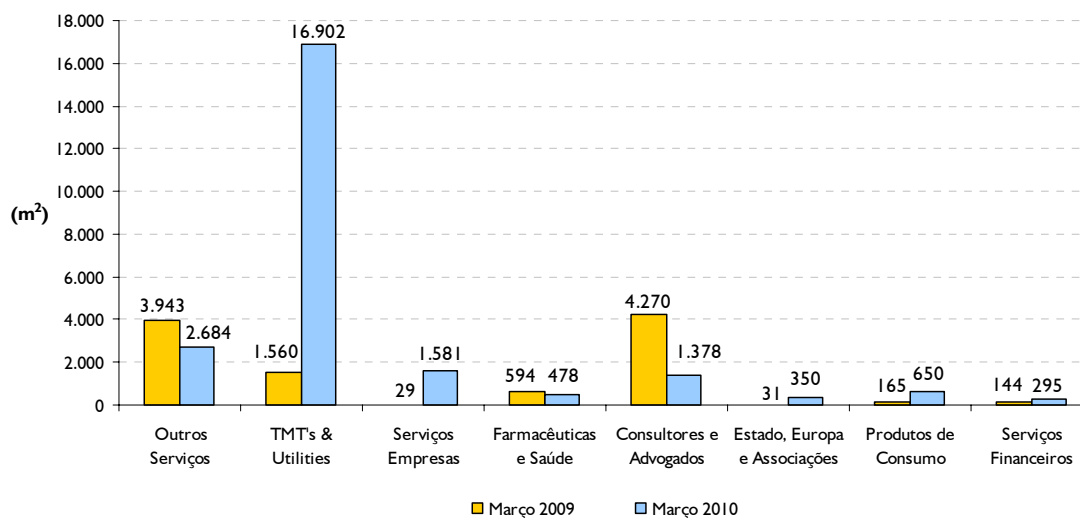
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Do total da área contratada no primeiro trimestre de 2010, 54% são em edifícios novos e 46% em edifícios usados, denotando uma preferência por superfícies novas, ao contrário do que tem vindo a ocorrer (mais uma vez se sente a influência da operação dos CTT).

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 6 transacções (11% do total) registaram uma superfície superior a 800 m<sup>2</sup> e 30 das transacções (55% do total) registaram uma superfície inferior a 300 m<sup>2</sup>.

No mês de Março de 2010, o sector "TMT's & Utilities" destaca-se, pela influência da operação dos CTT, tendo sido responsável por 70% da área contratada (16.902 m<sup>2</sup> num total de 24.317 m<sup>2</sup>).

### Área Contratada por Sector Actividade (m<sup>2</sup>)

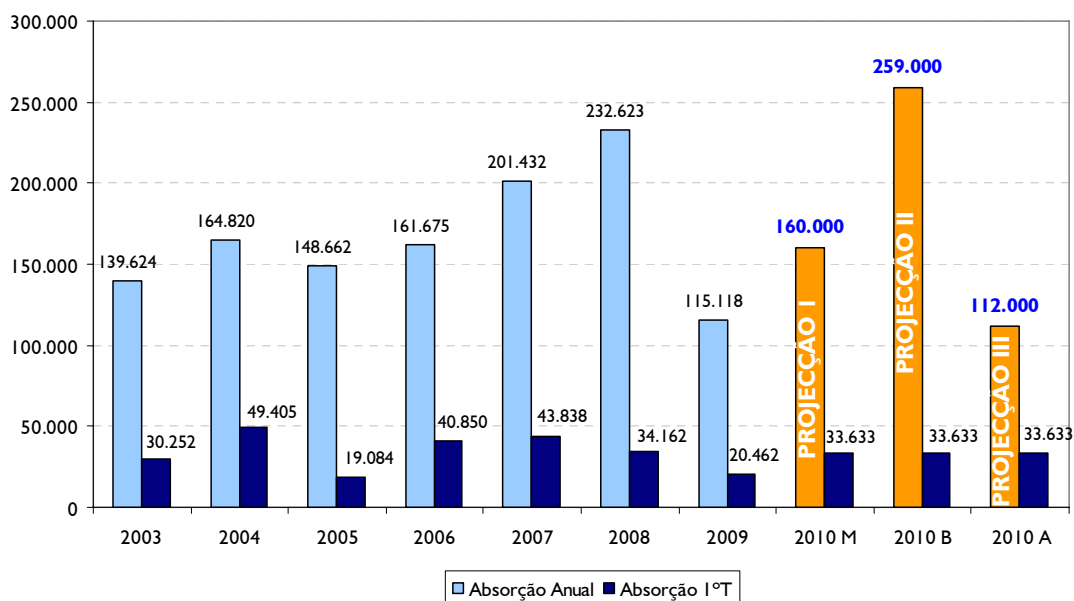


Fonte: Aguirre Newman/ LPI

### Perspectivas para 2010

Se tivermos em linha de conta o comportamento do mercado de escritórios nos últimos sete anos, os anos de 2004 e 2009 registaram um 1º trimestre com o nível de desempenho mais baixo da série (respectivamente 19.084 m<sup>2</sup> e 20.462 m<sup>2</sup>). Já o ano em curso registou um nível de desempenho no 1º trimestre, em linha com o de 2008.

### Absorção Anual vs Absorção 1º T (M<sup>2</sup>)



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Comparando a Absorção Anual vs Absorção 1º Trimestre, encontramos em 2004 o seu valor mais alto (30%) e em 2005 o seu valor mais baixo (13%), traduzindo respectivamente o melhor e o pior

desempenho relativo dos restantes trimestres nesse ano. Utilizando este indicador para estimarmos um número final para a colocação de escritórios em Lisboa, em 2010, apuramos três valores: de 160.000 m<sup>2</sup> ( projecção I), traduzindo a média do período 2003/2009 para o valor da Absorção 1º Trimestre na Absorção Anual; 259.000 m<sup>2</sup> ( projecção II), traduzindo o valor mais baixo; e 112.000 m<sup>2</sup> ( projecção III), traduzindo valor mais alto.

Note-se que desde Julho de 2009, apenas nos meses de Agosto e Setembro de 2009 e no mês de Fevereiro de 2010, a área de escritórios contratada sofreu um decréscimo face ao ano transacto, apontado para um maior dinamismo do mercado de escritórios em 2010.