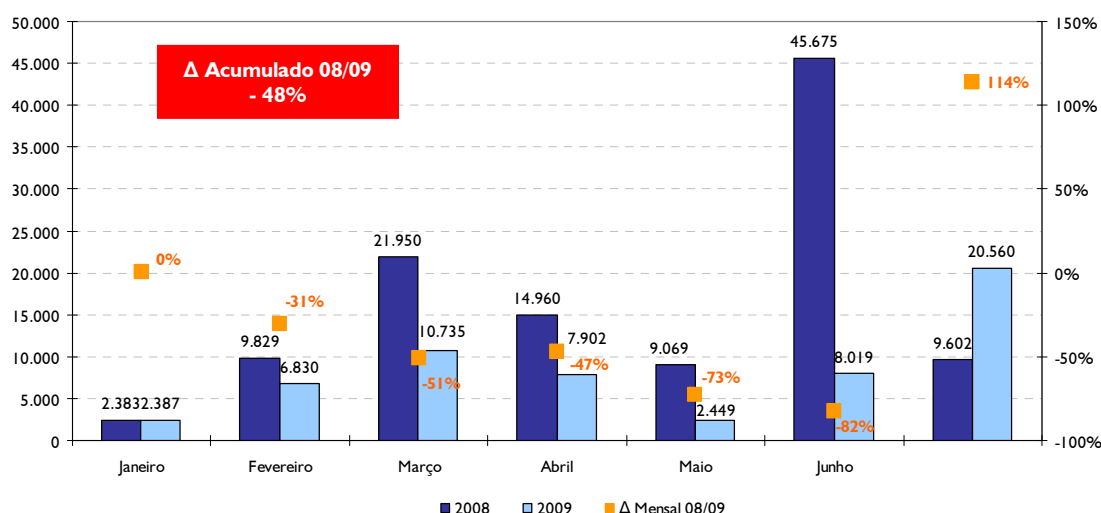


ANÁLISE MERCADO DE ESCRITÓRIOS JULHO 2009

“Julho de 2009 duplicou a área contratada de Julho de 2008”

Pela primeira vez em 2009, a área contratada num mês registou uma variação positiva significativa face à registada no período homólogo de 2008 (114%). No entanto, a área de escritórios contratada no período de Janeiro a Julho de 2009 (58.883 m²) foi inferior em 48% à registada em igual período do ano transacto (113.468 m²).

Área Contratada por Mês (m²) - Janeiro a Julho 2008/2009



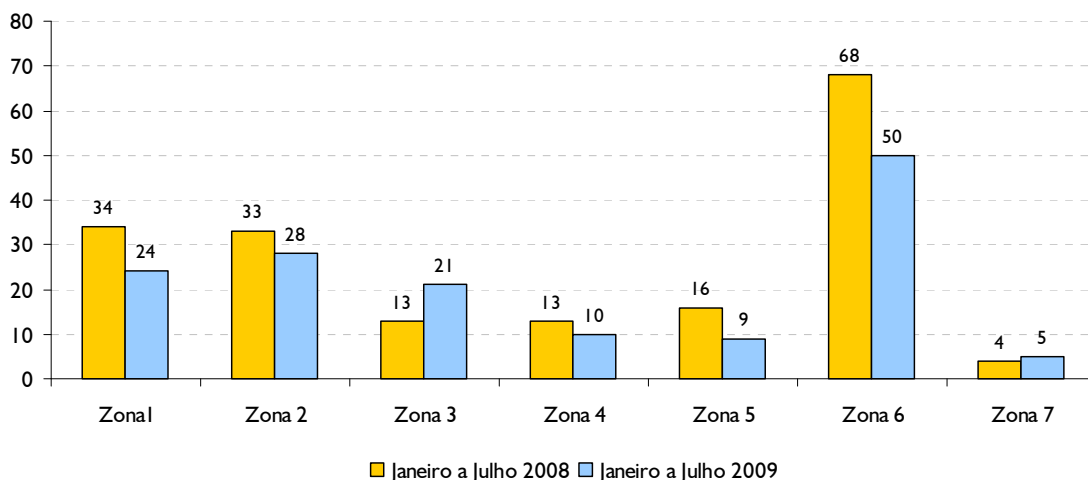
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

No total das 147 operações registadas de Janeiro a Julho de 2009, o maior número (50) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se uma das zonas mais dinâmicas com 28% da área transaccionada.

Este registo corresponde a menos 34 transacções de arrendamento do que no período homólogo do ano anterior (181) e a superfície média contratada por transacção, baixou de 627 m² (Janeiro a Julho 2008) para 401 m² (Janeiro a Julho 2009).

Numa análise geográfica do número de transacções registadas nos primeiros sete meses do ano quando comparado com igual período de 2008, a Zona Emergente (zona 3) e a Zona 7 foram as únicas que apresentaram crescimento face ao ano anterior.

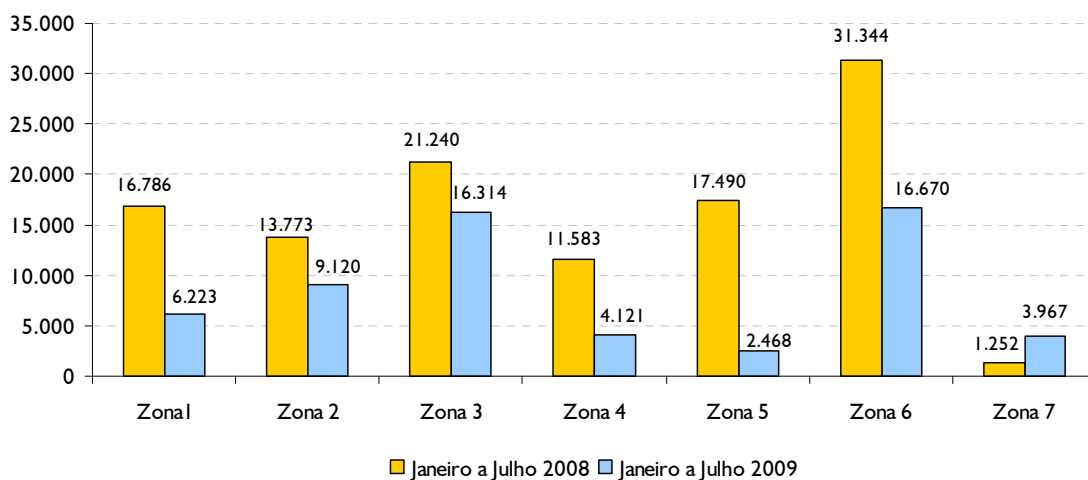
Nº Transacções por Zona - Janeiro a Julho 2008/2009



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Analisando a distribuição geográfica dos m² colocados, a Zona 7 foi a única que registou uma área contratada superior, por oposição às restantes zonas que registaram quebras entre 20% e 80%.

Área Contratada por Zona (m²) - Janeiro a Julho 2008/2009



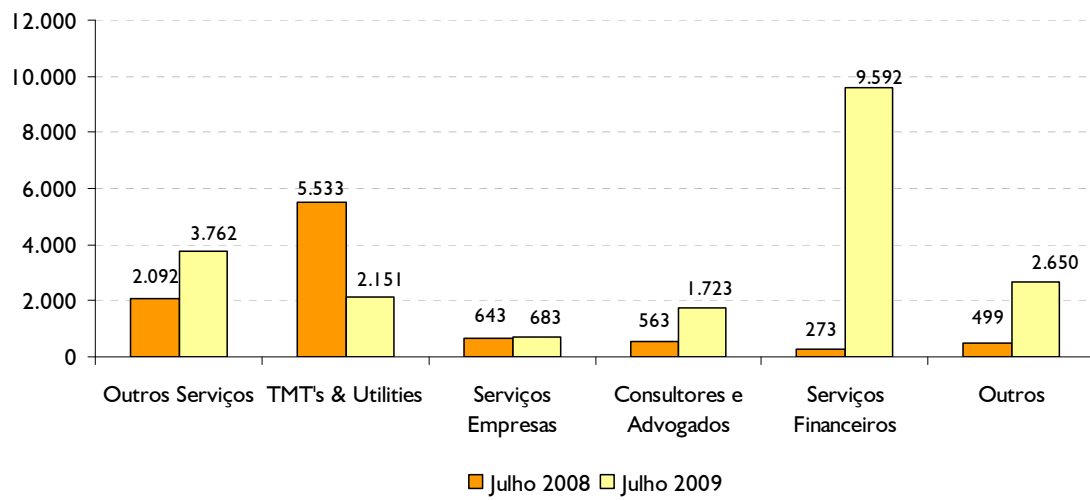
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Do total da área contratada entre Janeiro e Julho de 2009, 42% são em edifícios novos e 58% em edifícios usados, denotando uma preferência por superfícies anteriormente utilizadas.

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 16 das transacções registaram uma superfície superior a 800 m² e 101 destas registaram uma superfície inferior a 300 m².

No mês de Julho de 2009, o sector “Serviços Financeiros” foi o responsável por 47% da área contratada (9.592 m² num total de 20.560 m²), traduzida numa grande operação (contratação de 9.489 m² pelo Barclays Bank nas Torres Colombo). Esta operação foi a principal responsável pelo incremento da área transaccionada face a Julho de 2008. O sector “TMT’s & Utilities” foi o único que registou uma quebra da área transaccionada face a Julho de 2008.

Área Contratada por Sector Actividade (m²)



Fonte: Aguirre Newman/ LPI