

ANÁLISE MERCADO DE ESCRITÓRIOS MARÇO 2009

“Absorção de áreas de escritório cai 38% face ao período homólogo do ano passado”

Sector dos “Serviços Financeiros” foi o grande responsável pela quebra da área contratada em Lisboa no primeiro trimestre de 2009.

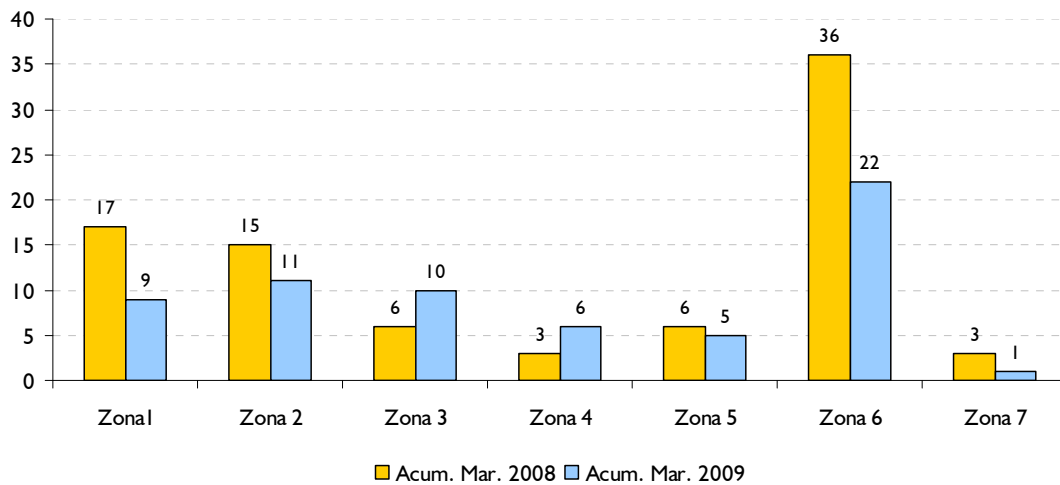
Lisboa, 4 de Maio 2009 – Segundo a análise da consultora imobiliária Aguirre Newman com base nos dados do LPI a área contratada no 1º Trimestre de 2009 (21.249 m²) sofreu uma quebra de cerca de 38% face à registada em igual período do ano transacto (menos 12.913 m²).

No período analisado pela Aguirre Newman foram reportados menos 22 registos de transacções de arrendamento do que no período de Janeiro a Março 2008 (86) e a superfície média contratada por transacção passou de 397 m² (1º Trimestre 2008) para 332 m² (1º Trimestre 2009).

A análise de mercado efectuada pela consultora revela ainda que a preferência do mercado vai para as superfícies usadas.

O maior número de transacções (22) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se uma das zonas mais dinâmicas com 37% da área transaccionada. No total registaram-se 64 transacções (ver gráfico).

Nº Transacções por Zona



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

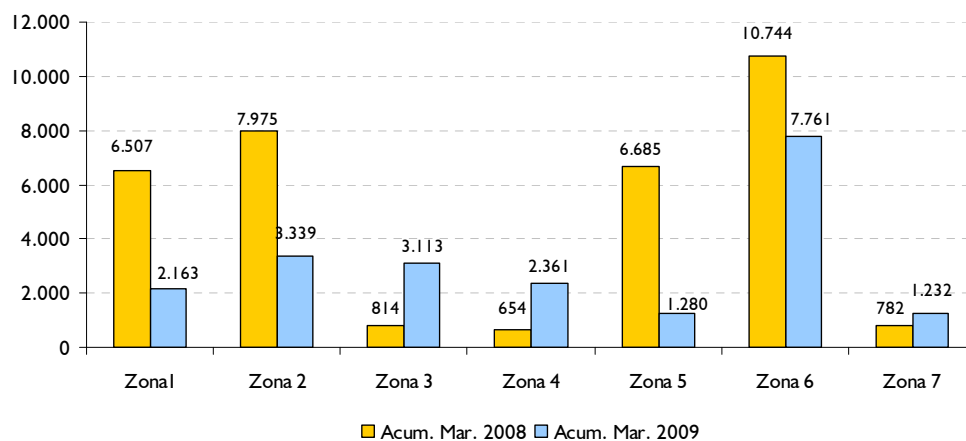
Análise detalhada dos indicadores

Análise da área contratada: A área contratada no 1º Trimestre 2009 versus 1º Trimestre 2008, na Zona Emergente (Zona 3), na Zona Secundária (Zona 4) e na Zona 7 aumentou, ao passo que a Prime CBD (Zona 1), a CBD (Zona 2), o Parque das Nações (Zona 5) e o Corredor Oeste (Zona 6) registaram menor área contratada.

Do total da área contratada no 1º Trimestre 2009, apenas 35% são em edifícios novos e 65% em edifícios usados, denotando uma preferência por superfícies usadas.

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 8 das transacções registaram uma superfície superior a 800 m² (das quais 2 transacções registaram uma superfície superior a 1.500 m²) e 46 das transacções registaram uma superfície inferior a 300 m².

Área Contratada por Zona (m²)

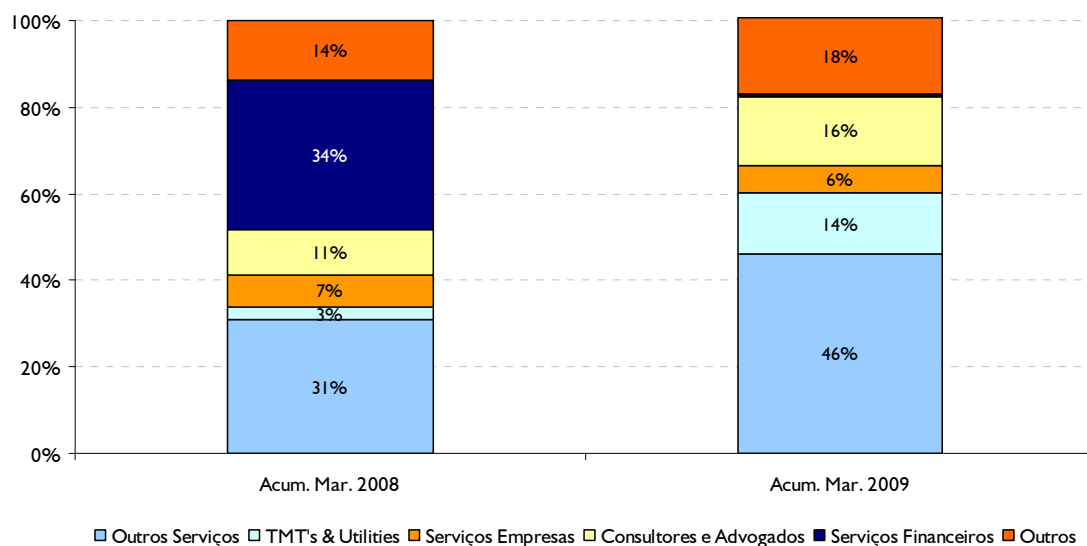


Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Análise do sector "Serviços Financeiros": O sector "Serviços Financeiros" no 1º Trimestre de 2008 foi responsável por 34% da área contratada (11.784 m²), traduzida em três grandes operações – contratação de 2.184 m² pela Caixa BI no edifício Alexandre Herculano (Zona 1), contratação de 4.200 m² pelo BNP Paribas no edifício Arts Business Centre (Zona 5) e a contratação de 5.364 m² pelo Instituto de Seguros de Portugal no edifício República (Zona 2), tendo-se no entanto mostrado praticamente inactivo no 1º Trimestre de 2009.

Análise do sector "outros Serviços": O sector "Outros Serviços", à semelhança de igual período do ano anterior, foi responsável por 46% da superfície contratada no 1º Trimestre 2009. Uma referência ainda para os sectores "Consultores & Advogados" e "TMT's & Utilities" que registaram respectivamente 16% e 14% da superfície contratada no mesmo período.

Área Contratada por Sector Actividade (%)



Fonte: Aguirre Newman/ LPI