

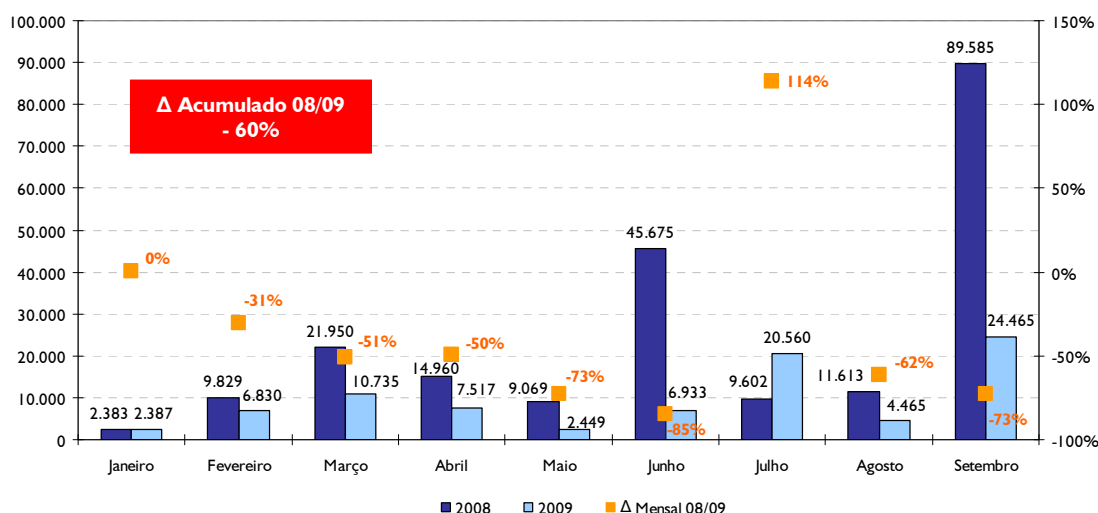
ANÁLISE MERCADO DE ESCRITÓRIOS SETEMBRO 2009

“Setembro melhor mês de 2009 (24.465m²)”

A área de escritórios contratada no mês de Setembro de 2009 totalizou 24.465 m², a mais elevada do ano de 2009. No entanto, esta área é inferior em 73% à registada em igual período do ano transacto (89.585 m²). Estes números são influenciados pela operação Cidade Judiciária que ocorreu em Setembro de 2008 no Parque das Nações (Zona 5) e totalizou 62.000 m² de área contratada.

A área de escritórios contratada no período Janeiro a Setembro de 2009 (86.341 m²) foi inferior em 60% à registada em igual período do ano transacto (214.666 m²).

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



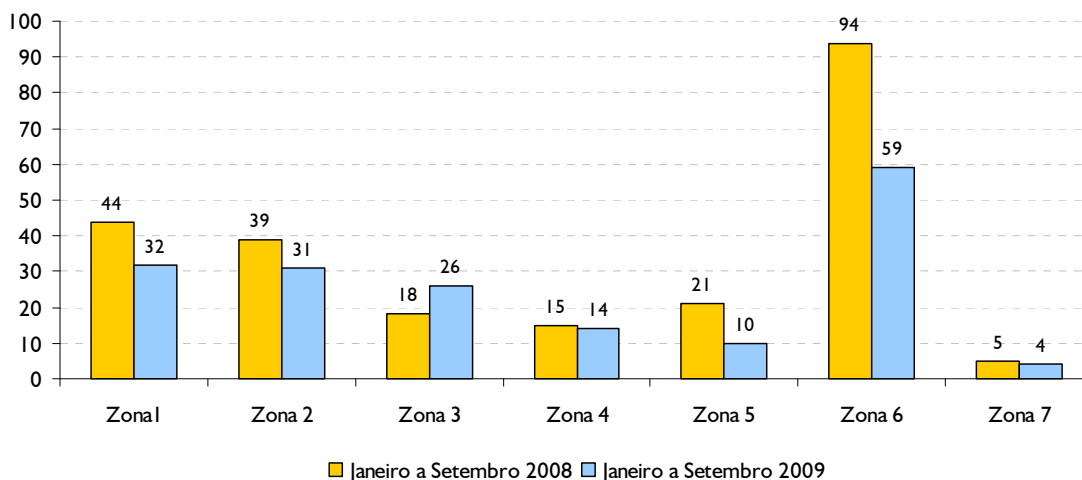
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

No total registaram-se 176 operações de Janeiro a Setembro de 2009, correspondendo a menos 60 transacções de arrendamento do que no período homólogo do ano anterior (236), e a superfície média contratada por transacção, caiu de 910 m² (Janeiro a Setembro 2008) para 491 m² (Janeiro a Setembro 2009).

O maior número de operações (59) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se uma das zonas mais dinâmicas com 22% da área transaccionada. A Zona Emergente (Zona 3) revelou-se igualmente dinâmica registando 27% da área transaccionada., mas apenas com 26 operações, devendo-se em grande parte à ocupação da Torre Oriente (Torres Colombo).

Numa análise geográfica do número de transacções registadas nos primeiros nove meses do ano quando comparado com igual período de 2008, a Zona Emergente (Zona 3) foi a única que apresentou crescimento face ao ano anterior.

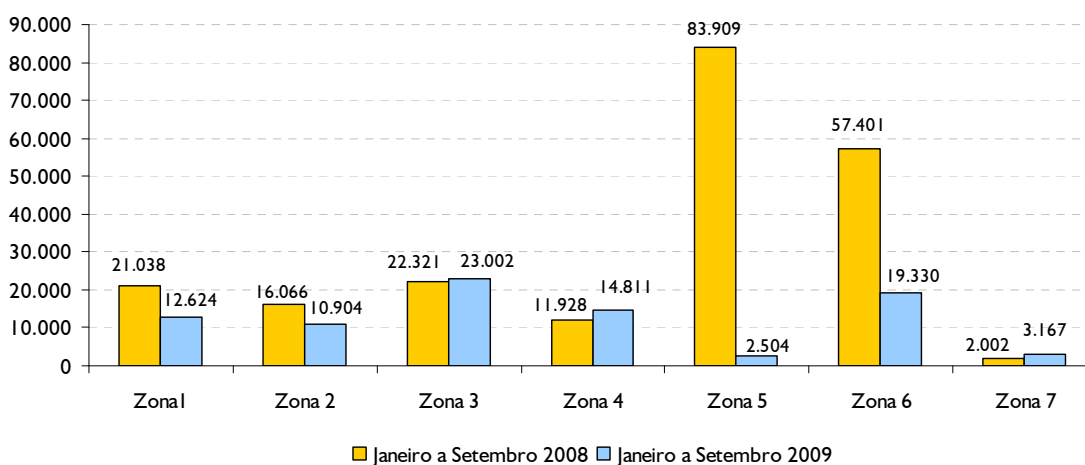
Nº Transacções por Zona - Janeiro a Setembro 2008/2009



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Analisando a distribuição geográfica dos m² colocados, as Zonas Emergente, Secundária e 7 registaram uma área contratada superior à do período homólogo de 2008, por oposição às restantes zonas que registaram quebras entre 32% e 97%.

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



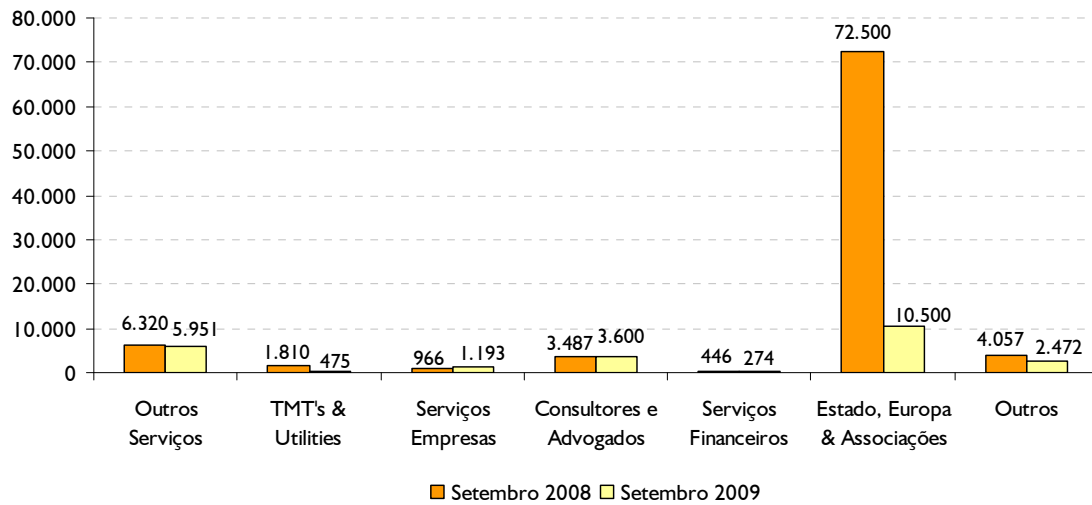
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Do total da área contratada entre Janeiro e Setembro de 2009, 55% são em edifícios novos e 45% em edifícios usados, denotando uma preferência por superfícies novas, invertendo a tendência verificada entre Janeiro e Agosto 2009.

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 25 das transacções registaram uma superfície superior a 800 m² e 151 das transacções registaram uma superfície inferior a 300 m².

No mês de Setembro de 2009, o sector “Estado, Europa & Associações” destaca-se, tendo sido responsável por 43% da área contratada (10.500 m² num total de 24.465 m²), em resultado da ocupação do edifício Agência Marítima.

Área Contratada por Sector Actividade (m²)

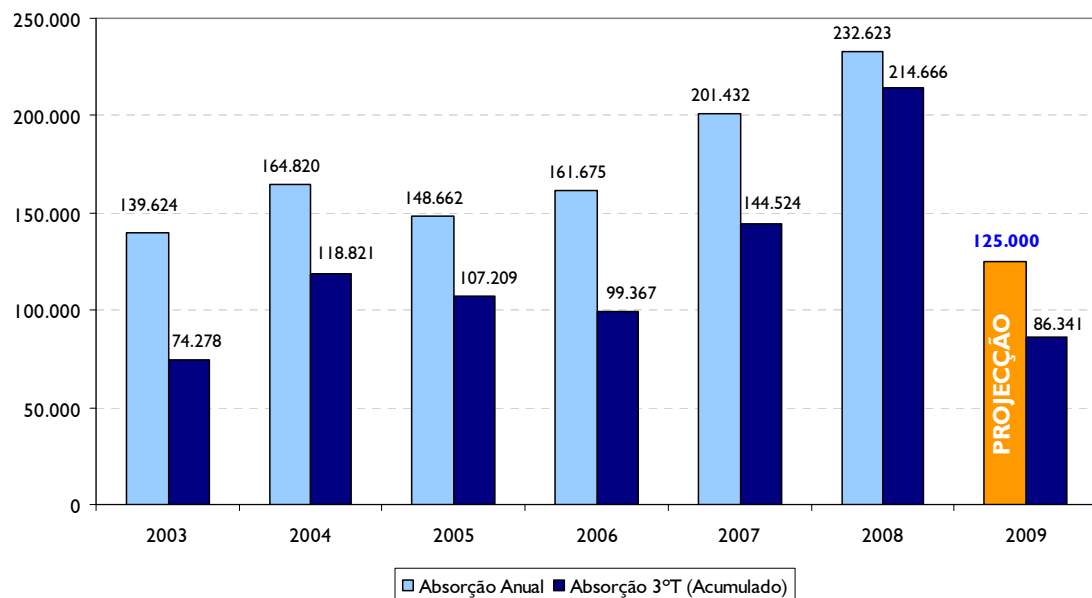


Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Que desempenho podemos esperar para 2009?

Chegados ao 3º Trimestre do ano, se tivermos em linha de conta o comportamento do mercado de escritórios nos últimos seis anos, a área contratada durante o ano de 2009 aponta para uma projecção final de aproximadamente 125.000m², o valor mais baixo dos últimos sete anos.

Absorção Anual VS Absorção Acumulada 3º T (M²)



Fonte: Aguirre Newman/ LPI