



The World of Property

IMAN: Informação de Mercado Aguirre Newman

Junho 2009



IMAN

Departamento de Estudos de Mercado

Breve Enquadramento de Mercado

O enquadramento internacional da economia portuguesa foi durante o ano transacto, e continuou a ser no 1º trimestre do ano em curso, marcado por uma importante crise financeira e consequente contracção significativa da actividade económica na generalidade das economias, que conduziu a uma acentuada redução nos fluxos de comércio internacional.

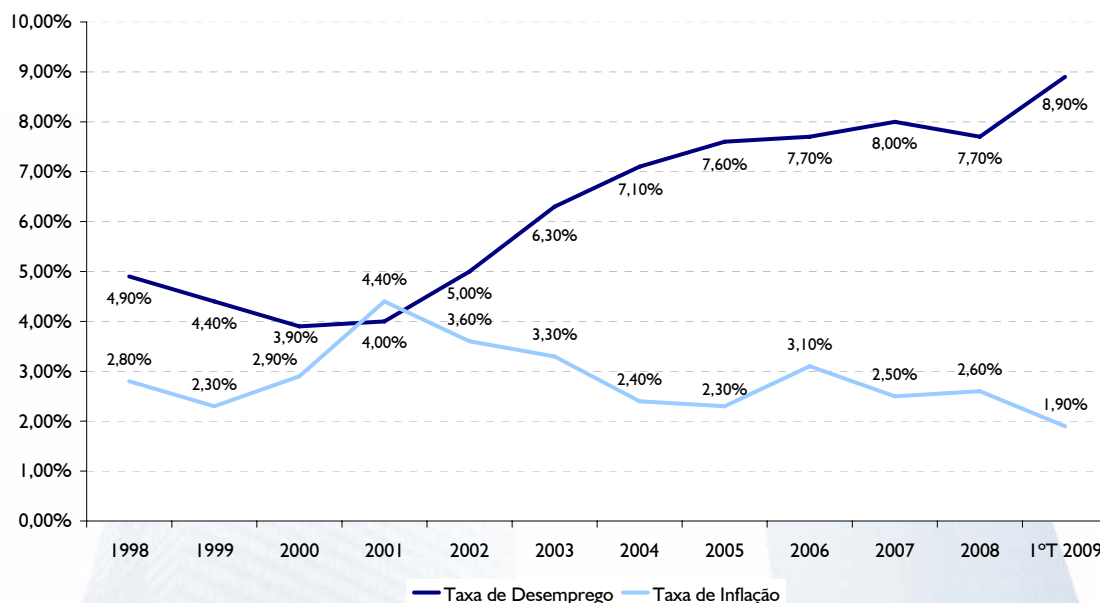
Num contexto de situação de tensão nos mercados financeiros, com impacto negativo na confiança dos agentes económicos à escala global, determinando o adiamento de decisões de despesa/consumo, o impacto na economia portuguesa é considerável dado o seu elevado nível de integração com a economia mundial.

Portugal

O 1º trimestre de 2009 caracterizou-se por uma evolução negativa da actividade económica. Esta evolução resulta de uma queda da procura interna, das exportações e das importações.

A taxa de desemprego no 1º trimestre de 2009 fixou-se nos 8,9% acima dos 7,7% registados em 2008, retomando a tendência iniciada em 2001. A redução do índice geral de preços no consumidor nos primeiros três meses do ano ficou a dever-se essencialmente à queda dos preços dos bens energéticos.

Taxa de Desemprego e Inflação Portugal (1998 a 1ºT 2009)



Fonte: INE

A transmissão dos recentes desenvolvimentos económicos e financeiros internacionais à economia nacional afectaram a sua prestação em 2008 e continuam a influenciar as projecções para 2009.

Portugal - 2008 e Previsões 2009

| Taxas de crescimento real (%) | 2008 | 2009 p |
|---|------|--------|
| PIB | 0,0 | -3,5 |
| Consumo Privado | 1,7 | -0,9 |
| Consumo Público | 0,5 | 0,4 |
| Investimento | -1,7 | -14,4 |
| Exportações | -0,4 | -14,2 |
| Importações | 2,1 | -11,7 |
| Inflação (IHPC) | 2,7 | -0,2 |
| Desemprego (% da população activa) | 7,6 | 8,5 |

Fonte: Banco de Portugal

A contracção do consumo interno e das decisões de investimento dos agentes económicos nacionais ficaram a dever-se à deterioração das condições do mercado de trabalho e ao aumento da incerteza face aos níveis futuros de rendimento e riqueza das famílias. A maior restritividade dos critérios utilizados pelos bancos na concessão de novo crédito, bem como o aumento dos *spreads* decorrente do elevado custo de financiamento das próprias instituições bancárias e do aumento do risco, contribuíram igualmente para a contracção referida.

Escritórios

A absorção de escritórios nos primeiros meses do ano de 2009 evidencia uma assinalável quebra tanto a nível dos m² colocados como no número e áreas médias das transacções, reflectindo o clima económico que se vive actualmente em todos os sectores.

Oferta

No 1º trimestre do ano em curso foi concluído 1 edifício de escritórios no Parque das Nações, com uma oferta nova de 9.000 m².

Edifícios de Escritórios concluídos no 1º Trimestre 2009

| Empreendimento | Zona | Área [m ²] | Conclusão |
|--------------------|------|------------------------|-----------|
| Edifício Panoramic | 5 | 9.000 | 1ºT 2009 |
| TOTAL | - | 9.000 | |

Fonte: Aguirre Newman/LPI

Para o período 2009 (2º, 3º e 4º trimestres) a 2011 está prevista a conclusão de mais 19 edifícios de escritórios, elevando a oferta em 177.300 m². Para 2009 (2º, 3º e 4º trimestres) prevêem-se 113.600 m², para 2010 prevêem-se 46.700 m² e para 2011 prevêem-se 17.000 m². Dos imóveis previstos, destacam-se os 17.000 m² do Edifício Amoreiras Jardim na zona 2 e os 29.000 m² das Torres Colombo na zona 3.

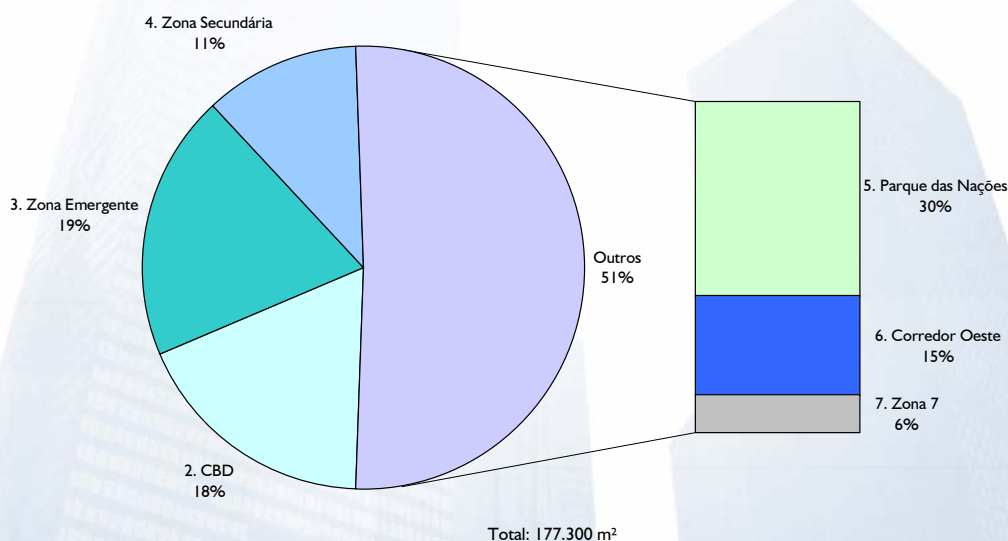
Oferta Futura por Empreendimento de Escritórios para 2009/2010/2011

| Empreendimento | Zona | Área [m²] | Data de Conclusão |
|--------------------------------|-------------|------------------|--------------------------|
| República, Paço do Saldanha | 2 | 6.100 | 2009 |
| Torres Colombo | 3 | 29.000 | 2009 |
| Edifício Agência Marítima | 4 | 15.000 | 2009 |
| Beloura Studio Office | 6 | 5.000 | 2009 |
| Edifício BIG | 4 | 5.000 | 2009 |
| Cais Office | 5 | 4.000 | 2009 |
| Edifício LMSA | 5 | 6.000 | 2009 |
| Edifício Imocom | 5 | 6.500 | 2009 |
| Edifício Atlantis | 5 | 8.000 | 2009 |
| Lagoas Park - Novo Edifício I | 6 | 7.000 | 2009 |
| Lagoas Park - Novo Edifício II | 6 | 13.000 | 2009 |
| República, 25 | 2 | 9.000 | 2009 |
| Natura Towers | 7 | 10.000 | 2010 |
| Edifício Scoha | 3 | 5.500 | 2010 |
| Edifício Báltico | 5 | 15.000 | 2010 |
| Edifício Berry | 6 | 2.200 | 2010 |
| Explorer | 5 | 4.000 | 2010 |
| Space | 5 | 10.000 | 2010 |
| Amoreiras Jardim | 2 | 17.000 | 2011 |
| TOTAL | | 177.300 | |

Fonte: Aguirre Newman/LPI

As zonas do Parque das Nações e Corredor Oeste são as que registam o maior número de novos empreendimentos de escritórios, em virtude de serem ainda zonas em franca expansão. As zonas mais centrais, apesar de estarem mais consolidadas, apresentam ainda alguma oferta futura, nomeadamente a CBD.

Oferta Futura por Zona de Escritórios para 2009/10/11



Fonte: Aguirre Newman/LPI

Procura

A área contratada no 1º Trimestre de 2009 (20.241 m²) sofreu uma quebra de cerca de 40% face à registada em igual período do ano transacto (menos 13.921 m²), tendo sido reportados menos 24 registos de transacções de arrendamento do que no período de Janeiro a Março 2008 (86). A superfície média contratada por transacção passou de 397 m² (1º Trimestre 2008) para 326 m² (1º Trimestre 2009).

| Zona | 1ºT 2008 | | | 1ºT 2009 | | |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------------|------------------------|-------------|------------------------------|
| | Área [m ²] | Transacções | Área Média [m ²] | Área [m ²] | Transacções | Área Média [m ²] |
| 1. Prime CBD | 6.507 | 17 | 383 | 2.163 | 9 | 240 |
| 2. CBD | 7.975 | 15 | 532 | 3.469 | 12 | 289 |
| 3. Zona Emergente | 814 | 6 | 136 | 2.983 | 9 | 331 |
| 4. Zona Secundária | 654 | 3 | 218 | 2.361 | 6 | 394 |
| 5. Parque das Nações | 6.685 | 6 | 1114 | 1.970 | 6 | 328 |
| 6. Corredor Oeste | 10.744 | 36 | 298 | 6.063 | 19 | 319 |
| 7. Zona 7 | 782 | 3 | 261 | 1.232 | 1 | 1232 |
| TOTAL | 34.162 | 86 | 397 | 20.241 | 62 | 326 |

Fonte: Aguirre Newman/LPI

O maior número de transacções (19) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se uma das zonas mais dinâmicas com 30% da área transaccionada. No total registaram-se 62 operações.

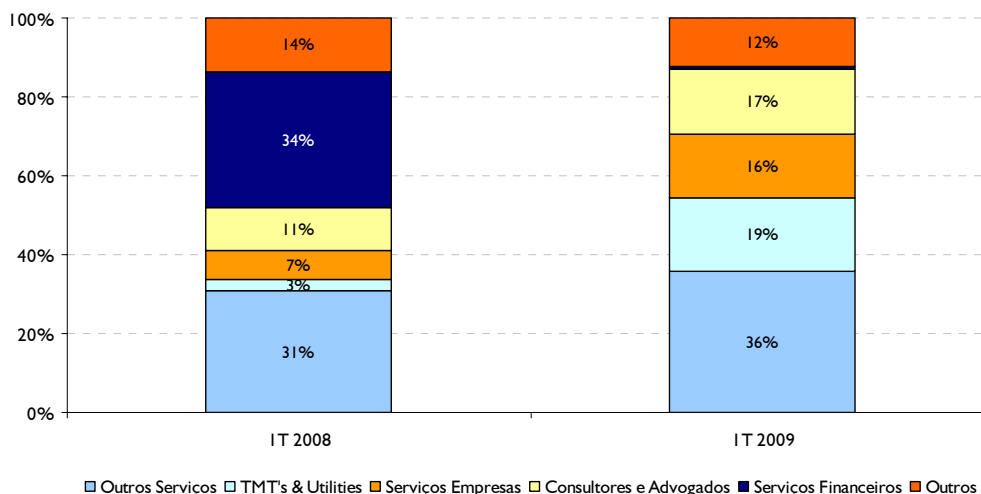
A área contratada no 1º Trimestre 2009 versus 1º Trimestre 2008, aumentou na Zona Emergente (Zona 3), na Zona Secundária (Zona 4) e na Zona 7, ao passo que a Prime CBD (Zona 1), a CBD (Zona 2), o Parque das Nações (Zona 5) e o Corredor Oeste (Zona 6) registaram menor área contratada.

| Área Contratada | 1ºT 2008 | | 1ºT 2009 | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Transacções | % | Transacções | % |
| > 5.000 m ² | 1 | 1% | 0 | 0% |
| 3.001 a 5.000 m ² | 1 | 1% | 0 | 0% |
| 1.501 a 3.000 m ² | 2 | 2% | 2 | 3% |
| 801 a 1.500 m ² | 4 | 5% | 5 | 8% |
| 301 a 800 m ² | 16 | 19% | 10 | 16% |
| < 300 m ² | 62 | 72% | 45 | 73% |
| TOTAL | 86 | 100% | 62 | 100% |

Fonte: Aguirre Newman/LPI

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 7 das transacções registaram uma superfície superior a 800 m² (das quais 2 transacções registaram uma superfície superior a 1.500 m²) e 45 das transacções registaram uma superfície inferior a 300 m².

Área Contratada por Sector Actividade (%)



Fonte: Aguirre Newman/LPI

Como protagonistas da procura, refira-se que o sector “Serviços Financeiros”, foi um dos principais responsáveis pela quebra do registo verificado entre o 1º trimestre do ano em curso e igual período do ano transacto. Este sector que no 1º Trimestre de 2008 foi responsável por 34% da área contratada (11.784 m²), mostrou-se praticamente inactivo no 1º Trimestre de 2009.

O sector “Outros Serviços”, à semelhança de igual período do ano anterior, foi responsável por 36% da superfície contratada no 1º Trimestre 2009. Uma referência ainda para os sectores “Consultores & Advogados” e “TMT’s & Utilities” que registaram respectivamente 17% e 19% da superfície contratada no mesmo período.

Preços

Durante o 1º trimestre de 2009, as rendas médias sofreram um decréscimo generalizado face a 2008. A excepção foi a Zona Emergente. No que concerne às rendas prime, o cenário verificado foi idêntico. Estes decréscimos são justificados pela actual conjuntura através de uma maior pressão por parte dos inquilinos na renegociação das rendas.

Relativamente às duas zonas principais de negócios, Prime CBD e CBD, registaram uma variação negativa nas rendas prime e rendas médias praticadas, atingindo o valor de respectivamente 16,50 €/m² e 18,00 €/m² no 1º trimestre do ano em curso.

| Zona | 1ºT 2008 | | 1ºT 2009 | |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Renda Prime | Renda Média | Renda Prime | Renda Média |
| 1. Prime CBD | 21,25 | 17,68 | 16,50 | 15,18 |
| 2. CBD | 19,50 | 15,60 | 18,00 | 14,23 |
| 3. Zona Emergente | 18,00 | 12,72 | 14,00 | 14,49 |
| 4. Zona Secundária | 18,50 | 11,81 | 11,00 | 9,27 |
| 5. Parque das Nações | 18,00 | 15,56 | 16,50 | 15,28 |
| 6. Corredor Oeste | 14,00 | 12,26 | 14,00 | 12,60 |

Fonte: Aguirre Newman/LPI

Industrial

A diminuição nos volumes de absorção, o fraco dinamismo no lançamento de novos projectos e o decréscimo dos volumes investidos, são alguns dos efeitos potenciados pela actual crise nacional e internacional.

Procura

O início do ano foi marcado por uma maior cautela na tomada de novas áreas, o que se traduziu num menor número de operações. O grau de exigência por parte dos ocupantes aumentou e o processo de tomada de decisão tornou-se mais longo. Para isto contribuiu a retracção do consumo e de sectores como o automóvel, têxtil, farmacêutico e distribuição, enquanto principais clientes dos operadores logísticos. As restrições da banca na concessão de crédito contribuíram igualmente para este cenário.

As zonas mais procuradas no 1º T 2009 foram a Zona I (Alverca – Azambuja) e a Zona 5 (Sintra – cascais).

Oferta

A tendência de estagnação que se vive no sector traduz-se igualmente no lançamento de novos projectos, obrigando os promotores a repensar as suas estratégias, nomeadamente construir apenas quando existe a garantia de ocupação (e.g. projectos na Azambuja para a SONAE – antiga fábrica da GM com 112.000 m² e para o Grupo FCC – Log Place Azambuja com 75.000 m²).

Neste contexto, destaca-se pela positiva o programa governamental “Plano Portugal Logístico” composto por 11 Plataformas Logísticas complementadas com 2 Centros de Carga Aérea (Lisboa e Porto), o qual se encontra em curso com a construção do Atlantic Hub no Poceirão e do Abertis Logistics Park em Castanheira do Ribatejo.



Preços

A pouca oferta de espaços industriais e logísticos permite antever alguma pressão sobre as rendas praticadas, nomeadamente nas zonas prime, as quais poderão variar entre os 4,00 €/m²/mês e os 6,00 €/m²/mês. Na sua generalidade as rendas mantiveram-se constantes, existindo no entanto maior flexibilidade negocial por parte dos proprietários.

Retalho – Comércio de Rua

O comércio de rua tem vindo a registar uma dinâmica maior, em parte devido à crescente saturação de outros formatos como os centros comerciais e à necessidade de os retalhistas encontrarem outras soluções. No entanto, no início deste ano verificou-se um abrandamento do comércio de rua devido ao actual clima de recessão generalizada.

Oferta

O “ressurgir” do comércio de rua tem vindo a ter alguma expressão no centro histórico da cidade, nomeadamente no Chiado na Rua Garrett, sua principal artéria comercial. A Avenida 24 de Julho (Santos) é outro eixo comercial onde esse “ressurgimento” é visível com os espaços comerciais a serem ocupados por lojas de Decoração e *Gourmet*, entre outras.

É no entanto uma realidade o aumento da oferta, por via de espaços comerciais que ficaram desocupados. Este aumento é de pouca expressão nos eixos Prime.



Procura

O primeiro trimestre registou uma diminuição da procura em consequência do enquadramento económico actual. É evidente uma maior retracção dos retalhistas no que concerne à sua expansão. Por outro lado, ocorreram algumas desistências / adiamentos de marcas internacionais em entrar no mercado nacional.

Ainda assim, destaca-se a ida da Rosa Clará para a Av. da Liberdade 63 e a negociação de diversos espaços para a Virgin Active.

Disponibilidade

Nos primeiros meses do ano verificou-se um aumento de espaços de comércio disponíveis, por força da saída de algumas “marcas” do nosso país. Nas zonas consideradas Prime (Rossio, Rua do Carmo, Rua Garret, Avenida da Liberdade, Rua Castilho, Rua Augusta, Avenida António Augusto Aguiar e Praça Duque de Saldanha), este aumento teve pouca expressão.

Preços

Relativamente às rendas praticadas nas transacções de espaços comerciais de rua, é necessário separar as zonas Prime das restantes zonas. Nas zonas Prime as rendas praticadas mantiveram-se constantes, estando no entanto os proprietários mais receptivos a negociar. Nas restantes zonas, algumas rendas praticadas sofreram uma actualização em baixa em torno dos 15%. Convém no entanto referir que esta actualização resultou de uma correcção de valores que estavam inicialmente acima do mercado.

Retalho – Centros Comerciais

O mercado de Centros Comerciais abrandou neste início de ano.

O facto do território nacional se encontrar praticamente todo coberto por este tipo de superfícies, reduzindo a sua área de influência, aliado ainda ao facto de Portugal apresentar uma ABL / 1000 habitantes (aprox. 233 m² ABL / 1.000 habitantes) em 2008 superior à média europeia (aprox. 195 m² ABL / 1.000 habitantes, para a média dos 27 países) e a países como França, Itália e Alemanha, indiciam uma saturação deste mercado.

Para além destes factos, fruto do actual clima económico, constituem uma realidade a diminuição do poder de compra das famílias e a acrescida dificuldade na obtenção de crédito.

Como resultado, os operadores procuram, por um lado, colocar uma tónica inovadora e/ou diferenciadora nos projectos comerciais e por outro, adiar ou adaptar os projectos em *pipeline*.

Ainda assim, destacam-se nestes primeiros meses do ano a abertura de Portimão Retail Center em Março com uma ABL de 11.966 m², a abertura de Ria Shopping Olhão em Abril com uma ABL de 14.260 m² e a abertura do Dolce Vita Tejo em Maio com uma ABL de 122.000 m².

Os quadros seguintes mostram as superfícies que estão previstas inaugurar no triénio 2009/2010/2011:

Centros Comerciais a Inaugurar em 2009/10/11

| Centro Comercial | Localização | ABL [m ²] | Tipo | Investimento [M€] | Promotor | Abertura ao Público |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|---------|-------------------|--|---------------------|
| Fórum Santa Maria da Feira | Santa Maria da Feira | 33.000 | Médio | - | Muti Development | 2009 |
| Centro Comercial Calheta | Ponta Delgada | 6.000 | Pequeno | 12 | ASTA Atlantida | 2009 |
| Vivaci Maia | Maia | 19.255 | Pequeno | 45,5 | FDO | 2009 |
| Braga Parque - 3º fase | Braga | 30.836 | Grande | - | Urbanminho | 2009 |
| Espaço Guimarães | Guimarães | 40.200 | Grande | 140 | Multi Development / Bouygues Imobiliária | 2009 |
| Guimarães Plaza | Guimarães | 36.080 | Médio | 70 | San Frontiers Portugal | 2009 |
| Dolce Vita Braga | Braga | 65.000 | Grande | 137 | Chamartin Imobiliária | 2010 |
| Espaço Braga | Braga | 48.700 | Grande | - | Bouygues Imobiliária | 2010 |
| Centro Bordalo | Caldas da Rainha | 24.000 | Médio | 56 | Sonae Sierra | 2010 |
| Fórum Sintra | Sintra | 55.900 | Grande | - | Multi Development | 2010 |
| LeiriaShopping | Leiria | 43.200 | Grande | 75 | Sonae Sierra | 2010 |
| Maia Jardim | Maia | 31.000 | Médio | 82 | Sonae Sierra | 2010 |
| Aqua Portimão | Portimão | 35.499 | Médio | 100 | Bouygues Imobiliária | 2011 |
| GO Shopping Paredes | Paredes | 34.309 | Médio | - | Guedol Engenharia | 2011 |
| Fórum Alverca | Alverca | 69.000 | Grande | - | Multi Development | 2011 |
| Fórum Setúbal | Setúbal | 43.500 | Grande | - | Multi Development | 2011 |
| Guarda Shopping Center | Guarda | 26.525 | Médio | 67,5 | TCN Portugal / Ocean Capital (IBRD) | 2011 |
| Galaxy Shopping | V.N. Barquinha | 24.952 | Médio | - | Galparque | 2011 |
| | | 666.956 | | | | |

Retail Parks a Inaugurar em 2009/10/11

| Retail Park | Localização | ABL [m ²] | Tipo | Investimento [M€] | Promotor | Abertura ao Público |
|-------------------------|-------------|-----------------------|--------|-------------------|---|---------------------|
| Lisboa retail Center | Lisboa | 22.935 | Grande | - | Bouygues Imobiliária | 2009 |
| Setúbal Retail Park | Setúbal | 20.300 | Grande | 23 | Sonae Sierra / Miller Developments | 2010 |
| Barreiro Retail Planet | Barreiro | 35.000 | Grande | 50 | Milligan Urban Developers / Eiffage Immobilier Portugal | 2010 |
| Pinhal Novo Retail Park | Pinhal Novo | 22.216 | Grande | 31,5 | TCN Portugal / Ocean Capital (IBRD) | 2010 |
| Lagos Retail Park | Lagos | 18.640 | Grande | 28,4 | TCN Portugal / Ocean Capital (IBRD) | 2011 |
| Seixal retail Park | Seixal | 20.956 | Grande | 33,4 | TCN Portugal / Ocean Capital (IBRD) | 2011 |
| | | 140.047 | | | | |

Fonte: Aguirre Newman

Investimento

Durante o 1º trimestre do ano em curso foram investidos em Portugal um total de € 32 milhões, traduzido em 6 transacções, na sua totalidade de origem nacional. Este valor contrasta com o montante de € 109 milhões investido em Portugal no 1º trimestre de 2008, representando um decréscimo de cerca de 70%.

Dos negócios realizados destaca-se a aquisição do armazém do Supermercado DIA em Torres Novas (28.877 m²) pela Fundimo.

Para este cenário contribuiu a actual conjuntura económica nacional e internacional, cujos impactos se reflectem no acesso ao crédito (descida das taxas de juro compensada com subida dos *spreads* e forte restrição de financiamento para projectos imobiliários) e nas preferências dos investidores (os investidores internacionais optam por mercados mais maduros que actualmente proporcionam rendibilidades muito interessantes).

Relativamente ao Índice Imobiliário Anual Português Imométrica / IPD, que mede a *performance* do investimento imobiliário detido directamente para o período compreendido entre duas avaliações de mercado, em 2008 foi de 2,6% (12,2% em 2007) – primeiro valor abaixo de dois dígitos desde a criação do índice em 2000. Este valor é composto por duas variáveis:

- Retorno das Rendas – que se posicionou nos 6,1%, valor idêntico ao alcançado em 2007
- Valorização do Capital – caiu pela primeira vez para terreno negativo, -3,3%, fruto da subida das *yields*

Índice Imobiliário Anual Português Imométrica / IPD 2008

| | Retorno das Rendas (%) | Valorização do Capital (%) | Retorno Total (%) |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Retalho | 6,1 | -5,1 | 0,8 |
| Escritórios | 5,8 | -1 | 4,7 |
| Industrial | 6,5 | -1,5 | 4,9 |
| Outros | 6,2 | -0,8 | 5,4 |
| Índice IPD | 6,1 | -3,3 | 2,6 |

Fonte: IPD

Os sectores Escritórios e Industrial obtiveram as melhores performances em 2008, com 4,7% e 4,9% respectivamente. Por oposição, o sector Retalho com melhor performance de mercado nos últimos 8 anos, alcançou em 2008 o pior retorno total com 0,8%.

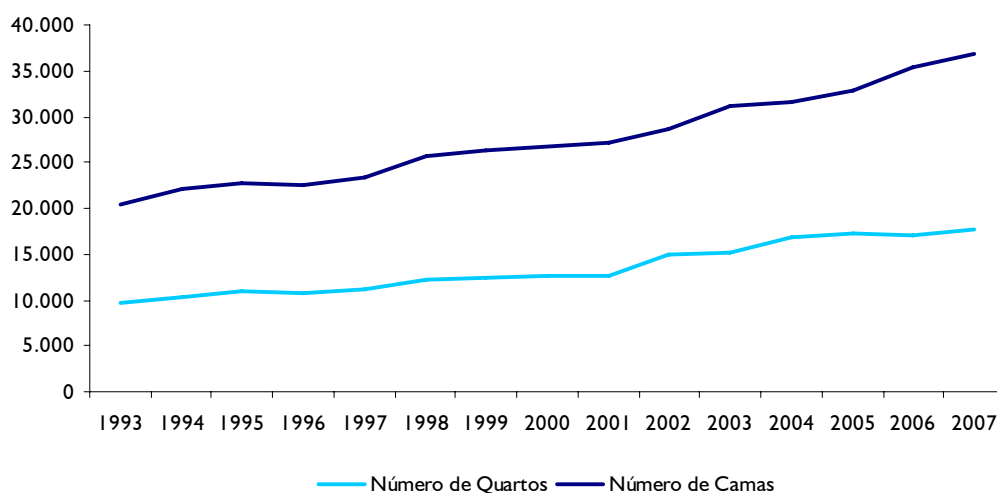
Hotéis

Ao contrário do biénio 2006-2007, em que a actividade turística atingiu ritmos de crescimento nominal elevados (até mesmo superiores aos da economia), o ano de 2008 caracterizou-se por uma desaceleração da actividade turística.

No 1º trimestre de 2009, os resultados da actividade turística foram fortemente negativos para a generalidade dos indicadores, em consequência dos efeitos acumulados da conjuntura económica actual e do desfasamento do período da Páscoa face ao ano anterior.

Em 2008 o aumento da oferta em Lisboa correspondeu a abertura de 3 novos hotéis, o que trouxe ao mercado 212 novos quartos.

Evolução da Oferta (número de quartos e camas)



Fonte: INE/Aguirre Newman

O Preço Médio por Quarto Disponível (RevPar) para a Cidade de Lisboa registou no 1º trimestre de 2009 valores inferiores aos atingidos em igual período de 2008 (-25,06% nos hotéis de 3*, -20,5% nos hotéis de 4* e -32,1% nos hotéis de 5*), em resultado do abrandamento da actividade turística.

Evolução do RevPar – Cidade de Lisboa (IT 2008-IT 2009)

| Hotel | IT 2008 | | IT 2009 | |
|-------|---------|--------------|---------|--------------|
| | TO | RevPAR (Eur) | TO | RevPAR (Eur) |
| 3* | 67,3% | 33,63 | 53,6% | 25,24 |
| 4* | 61,7% | 42,78 | 51,2% | 34,02 |
| 5* | 46,8% | 62,83 | 31,8% | 42,64 |

Fonte: Associação de Turismo de Lisboa /Aguirre Newman

Em Março 2009, os não residentes originaram 1,6 milhões de dormidas equivalento a um decréscimo homólogo de 22,2%, enquanto os residentes contribuíram com 771,9 mil dormidas, valor que representa um decréscimo de 23,2% em relação a Março 2008.

Relativamente ao tráfego comercial, durante os meses de Janeiro e Fevereiro de 2009 o Aeroporto de Lisboa registou 20.012 voos (-7,7% que em igual período de 2008), correspondendo a 1.674.441 passageiros (-6,0% que em igual período de 2008).

Para mais informações, contacte o Departamento de Estudos de Mercado:



João Madeira de Andrade

Email: joao.andrade@aguirrenewman.com

Telef. Directo: +351 21 313 90 04



Paula Sequeira

Email: paula.sequeira@aguirrenewman.com

Telef. Directo: +351 21 033 00 22