



The World of Property

IMAN: Informação de Mercado Aguirre Newman

Setembro 2009



IMAN

Departamento de Estudos de Mercado

Breve Enquadramento de Mercado

No 1.º semestre do ano em curso, a economia mundial continuou a registar uma fraca actividade, no entanto os indicadores mais recentes apontam para um abrandamento menos acentuado, mas ainda não indicativos de uma recuperação.

Em resultado da quebra acentuada das exportações e do investimento, verificou-se um decréscimo do PIB da União Europeia na primeira metade do ano em curso (-4,7% no 1.º trimestre de 2009 face ao período homólogo do ano anterior). No entanto, no 2º trimestre registou-se uma melhoria dos indicadores de sentimento económico e de confiança (61,5 no 1.º trimestre de 2009 e 67,7 no 2.º trimestre de 2009).

Portugal

O 1.º semestre de 2009 caracterizou-se por uma evolução negativa da actividade económica. Esta evolução resultou de uma queda da procura interna, com destaque para a significativa diminuição ocorrida no investimento, nas exportações e nas importações. De acordo com a estimativa rápida do EUROSTAT, o PIB reduziu-se em 3,7% no 2º trimestre face ao período homólogo (-3,9%, no trimestre anterior).

A taxa de desemprego no 2.º trimestre de 2009 fixou-se nos 9,1% acima dos 7,3% registados em igual período de 2008. A redução do índice geral de preços no consumidor nos primeiros seis meses do ano ficou a dever-se essencialmente à queda dos preços dos produtos alimentares e bebidas não alcoólicas e dos transportes.

Taxa de Desemprego e Inflação Portugal (1.º T 2007 a 2.º T 2009)



Fonte: INE

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

– 2011, nomeadamente no que concerne às exportações e às decisões de consumo e investimento por parte dos agentes económicos nacionais.

Portugal - Previsões 2009 / 2010 / 2011

Taxas de crescimento real (%)	2009 p	2010 p	2011 p
PIB	-3,5	-0,6	1,3
Consumo Privado	-1,8	-0,6	1,0
Consumo Público	1	0,7	-0,1
Investimento	-14,3	-3,8	1,7
Exportações	-17,7	-0,9	3,1
Importações	-17,1	-1,2	1,7
Inflação (IHPC)	-0,5	1,3	2,0
Desemprego (% da população activa)	9,6	11,2	7,7

Fonte: Banco de Portugal

Ainda assim, no 2.º trimestre do ano em curso a confiança dos consumidores registou um movimento de subida, reflectindo sobretudo uma melhoria das perspectivas para a evolução da situação financeira das famílias e da economia nacional.

Escritórios

A absorção de escritórios no primeiro semestre 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

Nos primeiros dois trimestres do ano em curso foram concluídos 5 edifícios de escritórios na Zona Emergente, Zona Secundária, Parque das Nações e Corredor Oeste, com uma oferta nova de 59.245 m².

Edifícios de Escritórios concluídos no 1º Semestre 2009

Empreendimento	Zona	Área [m²]	Conclusão
Cais Office	5	4.000	2ºT 2009
Edifício Panoramic	5	9.000	2ºT 2009
Edifício Berry	6	2.245	2ºT 2009
Edifício Agência Marítima	4	15.000	2ºT 2009
Torres Colombo (Torre Oriente)	3	29.000	2ºT 2009
TOTAL	-	59.245	

Fonte: Aguirre Newman/LPI

Para o período 2009 (3.º e 4.º trimestres) a 2011 está prevista a conclusão de mais 19 edifícios de escritórios, elevando a oferta em 175.250 m². Para 2009 (3.º e 4.º trimestres) prevêem-se 63.500 m², para 2010 prevêem-se 52.700 m² e para 2011 prevêem-se 59.050 m². Dos imóveis previstos, destacam-se os 17.000 m² do Edifício Amoreiras Jardim na zona 2, os 15.000 m² do Edifício Báltico na zona 5 e os 29.000 m² das Torres Colombo (Torre Ocidente) na zona 3.

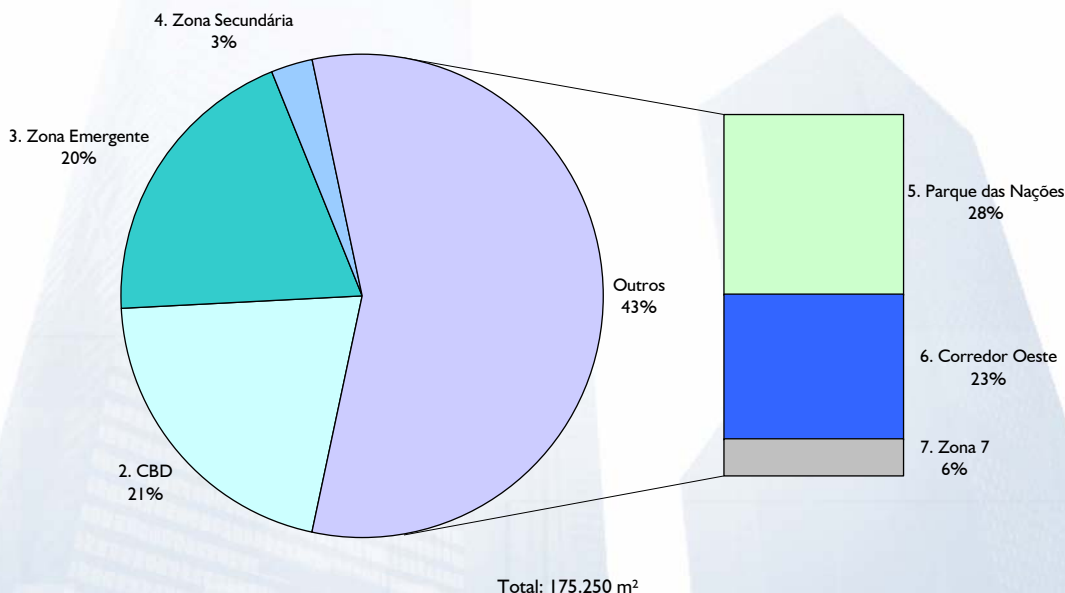
Oferta Futura por Empreendimento de Escritórios para 2009/2010/2011

Empreendimento	Zona	Área [m ²]	Data de Conclusão
Beloura Studio Office	6	5.000	2009
República, Paço do Saldanha	2	6.100	2009
Edifício BIG	4	5.000	2009
Edifício Luís Malheiro (LMSA)	5	6.000	2009
Lagoas Park - Novo Edifício I	6	7.000	2009
Edifício Atlantis	5	8.000	2009
Edifício Imocom	5	6.500	2009
Lagoas Park - Novo Edifício II	6	13.000	2009
República, 18	2	6.900	2009
Natura Towers	7	10.000	2010
Miraflores Premium	6	8.200	2010
Explorer	5	4.000	2010
Espace	5	10.000	2010
Edifício Bloom	3	5.500	2010
Edifício Báltico	5	15.000	2010
Torre Oeiras	6	6.450	2011
Torres Colombo (Torre Ocidente)	3	29.000	2011
República, 25	2	6.600	2011
Amoreiras Jardim	2	17.000	2011
TOTAL		175.250	

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 1.º semestre de 2009 (38.323 m²) sofreu uma quebra de cerca de 63% face à registada em igual período do ano transacto (menos 65.543 m²), tendo sido reportados menos 35 registos de transacções de arrendamento do que no período de Janeiro a Junho 2008 (162). A superfície média contratada por transacção passou de 641 m² (1.º semestre 2008) para 302 m² (1.º semestre 2009).

Zona	1ºS 2008			1ºS 2009		
	Área [m ²]	Transacções	Área Média [m ²]	Área [m ²]	Transacções	Área Média [m ²]
1. Prime CBD	16.000	30	533	4.927	20	246
2. CBD	13.382	31	432	7.320	24	305
3. Zona Emergente	21.105	10	2111	5.550	19	292
4. Zona Secundária	11.013	12	918	3.521	9	391
5. Parque das Nações	16.699	14	1193	2.468	10	247
6. Corredor Oeste	24.414	61	400	12.123	41	296
7. Zona 7	1.252	4	313	2.414	4	604
TOTAL	103.865	162	641	38.323	127	302

Fonte: Aguirre Newman/LPI

O maior número de transacções (41) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se uma das zonas mais dinâmicas com aproximadamente 32% da área transaccionada. No total registaram-se 127 operações.

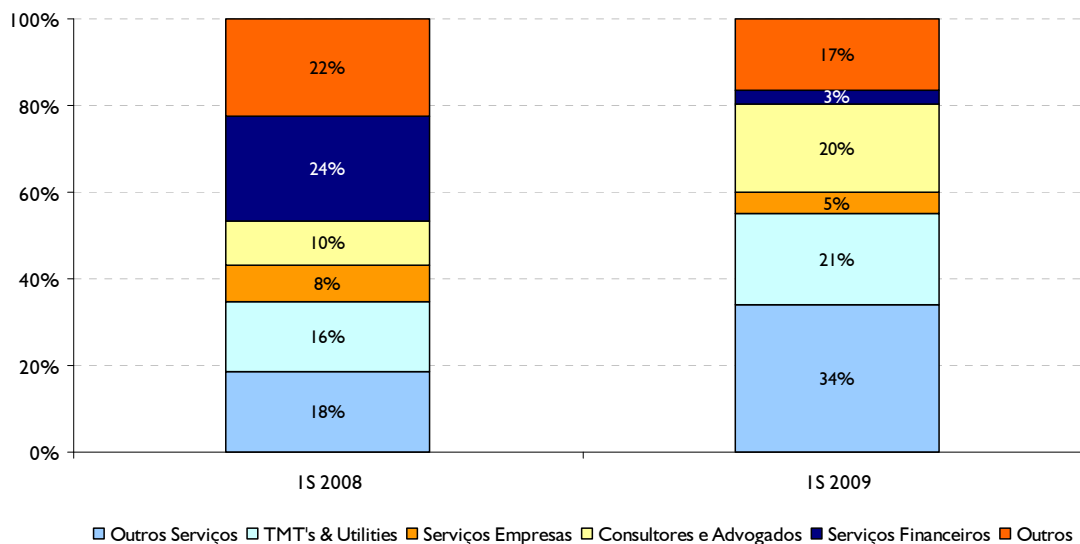
A área contratada no 1.º semestre 2009 versus 1.º semestre 2008 aumentou na Zona 7, ao passo que as restantes Zonas registaram menor área contratada.

Área Contratada	1ºS 2008		1ºS 2009	
	Transacções	%	Transacções	%
> 5.000 m ²	4	2%	0	0%
3.001 a 5.000 m ²	4	2%	0	0%
1.501 a 3.000 m ²	7	4%	3	2%
801 a 1.500 m ²	11	7%	9	7%
301 a 800 m ²	33	20%	22	17%
< 300 m ²	103	64%	93	73%
TOTAL	162	100%	127	100%

Fonte: Aguirre Newman/LPI

Relativamente à absorção por intervalo de área contratada, apenas 12 das transacções registaram uma superfície superior a 800 m² e 93 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 1.º semestre do ano em curso e igual período do ano transacto. Este sector que no 1.º semestre de 2008 foi responsável por 24% da área contratada (25.210 m²), mostrou-se praticamente inactivo no 1.º semestre de 2009.

O sector “Outros Serviços” foi responsável por 34% da superfície contratada no 1.º Semestre 2009. Uma referência ainda para o sector “TMT's & Utilities” que registou 21% da superfície contratada no mesmo período.

Preços

Durante o 2.º trimestre de 2009, as rendas médias sofreram um decréscimo generalizado face a 2008. A excepção foi a Zona Secundária e o Parque das Nações. 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 18,00 €/m² e 16,50 €/m² no 2.º trimestre do ano em curso.

Zona	2.ºT 2008		2.ºT 2009	
	Renda Prime	Renda Média	Renda Prime	Renda Média
1. Prime CBD	21,50	19,40	18,00	16,21
2. CBD	17,00	14,49	16,52	14,66
3. Zona Emergente	13,66	13,63	15,75	11,24
4. Zona Secundária	17,00	14,16	11,00	16,58
5. Parque das Nações	16,50	15,96	18,61	16,83
6. Corredor Oeste	15,90	12,52	14,00	10,90

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

A primeira metade do ano foi marcada 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 zonas mais procuradas no 1.º semestre de 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 118.000 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 resultou na primeira metade do ano em curso em alguma pressão sobre as rendas praticadas, nomeadamente nas zonas prime, as quais poderão variar entre os 3,50 €/m²/mês e os 6,00 €/m²/mês. Na sua generalidade as rendas “asking price” mantiveram-se constantes, existindo no entanto maior flexibilidade negocial por parte dos proprietários, traduzindo-se em descontos de 10% a 20% nos valores praticados

Retalho – Comércio de Rua

No início deste ano verificou-se um abrandamento do comércio de rua devido ao actual clima de recessão generalizada. No entanto, é de referir que a crescente saturação de outros formatos como os centros comerciais e a necessidade de os retalhistas encontrarem outras soluções tinha vindo a imprimir uma dinâmica maior ao comércio de rua.

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.

As zonas de escritórios da cidade são geradoras de importantes fluxos, o que desperta igualmente o interesse dos operadores no Parque das Nações (Avenida D. João II) e Avenida da República, entre o Saldanha e Campo Pequeno.

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 semestre 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.

Neste período, Portugal sentiu ainda o impacto da quebra das vendas na indústria de luxo, nomeadamente através do encerramento da loja Cartier no Chiado. Também a Hugo Boss manteve as lojas mas encerrou os “showroom’s” e operações em Portugal. As marcas que não pertencem a grandes grupos estão com dificuldades acrescidas mas até as insígnias que têm uma boa base financeira começam a ter dificuldades.

Relativamente a novas aberturas, destaca-se a ida da *Fornarina* para o Chiado (Rua Garret 48).

Disponibilidade

Na primeira metade do ano verificou-se um aumento de espaços de comércio disponíveis, por força da saída de algumas “marcas” do nosso país e pela colocação de fracções novas no mercado.

Preços

Relativamente às rendas praticadas nas transacções de espaços comerciais de rua, os proprietários mostram-se mais receptivos a negociar. Ainda assim, alguns proprietários continuam a defender a “actualidade” dos valores praticados junto da procura, aceitando revê-los já numa fase tardia da negociação.

Como resultado, verificou-se uma ligeira redução no valor das rendas praticadas.

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.

Em termos de oferta futura, espera-se algum abrandamento em resultado da incerteza quanto a alguns projectos, mas o volume de ABL com data de abertura prevista para 2009 / 2010 / 2011 é significativo.

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
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 Frontieres Portugal	2009
Dolce Vita Braga	Braga	65.000	Grande	137	Chamartin Imobiliaria	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	35.500	Médio	106	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
		633.957				

Retail Parks a Inaugurar em 2010/11

Retail Park	Localização	ABL [m ²]	Tipo	Investimento [M€]	Promotor	Abertura ao Público
Lisboa retail Center	Lisboa	22.935	Grande	-	Bouygues Imobiliária	2010
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 semestre do ano em curso foram investidos em Portugal um total de € 143 milhões, traduzido em mais de 20 transacções, na sua totalidade de origem nacional. Este valor contrasta com o montante de € 282 milhões investido em Portugal no 1º semestre de 2008, representando um decréscimo de cerca de 49%.

Dos negócios realizados destaca-se a aquisição do Hotel Lapa Palace (5* e 109 quartos) pela Olissippo Hotels.

Na primeira metade do ano, o nosso país seguiu a tendência europeia, ao registar um menor número de negócios, os quais envolveram simultaneamente valores mais reduzidos (de acordo com a publicação Property EU, o investimento imobiliário realizado na Europa em 2008 caiu para 138 €BN, representando uma queda de 52% face a 2007). Factores como a restrição ao financiamento bancário, a escassez de liquidez da maior parte dos fundos de investimento nacionais e internacionais e o desajustamento de preços à realidade actual, são factores que justificaram e continuarão a justificar a performance do mercado de investimento em 2009.

Os imóveis com maior atractividade são os activos *prime*, bem localizados, e com bons inquilinos, suportados por contratos de arrendamento seguros.

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 Rendidas – 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 Rendidas (%)	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

O ano de 2008 e a primeira metade do ano em curso caracterizaram-se por uma desaceleração da actividade turística. Ainda assim, a actividade turística tem vindo ao longo dos últimos anos a atingir ritmos de crescimento nominal mais elevados, no que concerne às dormidas nos estabelecimentos hoteleiros e aos proveitos gerados.

Em 2008 o aumento da oferta em Lisboa correspondeu a abertura de 4 novos hotéis, o que trouxe ao mercado 797 novos quartos. Para o período 2009 a 2011, está prevista a abertura de mais 59 unidades, totalizando uma oferta adicional de 7.264 quartos.

Conforme se pode constatar no quadro seguinte, os resultados da actividade turística no 1º semestre de 2009 foram fortemente negativos para a generalidade dos indicadores, em consequência dos efeitos acumulados da conjuntura económica actual. De ressaltar, no entanto, que o período de feriados corrido em Junho e a conjuntura económica desfavorável contribuíram para o aumento da procura dos destinos nacionais, resultando num bom desempenho do mercado interno.

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

Hotel	IS 2008		IS 2009	
	TO	RevPAR (Eur)	TO	RevPAR (Eur)
3*	76,1%	41,55	65,5%	33,94
4*	69,7%	52,36	60,6%	41,48
5*	53,7%	82,42	39,8%	53,89

Fonte: Associação de Turismo de Lisboa / Aguirre Newman

O Preço Médio por Quarto Disponível (RevPar) para a Cidade de Lisboa registou no 1º semestre de 2009 valores inferiores aos atingidos em igual período de 2008 (-18,3% nos hotéis de 3*, -20,8% nos hotéis de 4* e -34,6% nos hotéis de 5*), em resultado do abrandamento da actividade turística.

No período de Janeiro a Junho de 2009, os não residentes originaram 10,5 milhões de dormidas equivalendo a um decréscimo homólogo de 13,4%, enquanto os residentes contribuíram com 5,5 milhões de dormidas, valor que representa um acréscimo de 1,5% em relação ao 1º semestre de 2008.

Relativamente ao tráfego comercial, durante os meses de Janeiro a Junho de 2009 o Aeroporto de Lisboa registou 63.552 voos (-7,1% que em igual período de 2008), correspondendo a 6.070.776 passageiros (-5,0% 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
Tel.: Directo: +351 21 313 90 04



Paula Sequeira
Email: paula.sequeira@aguirrenewman.com
Tel.: Directo: +351 21 033 00 22