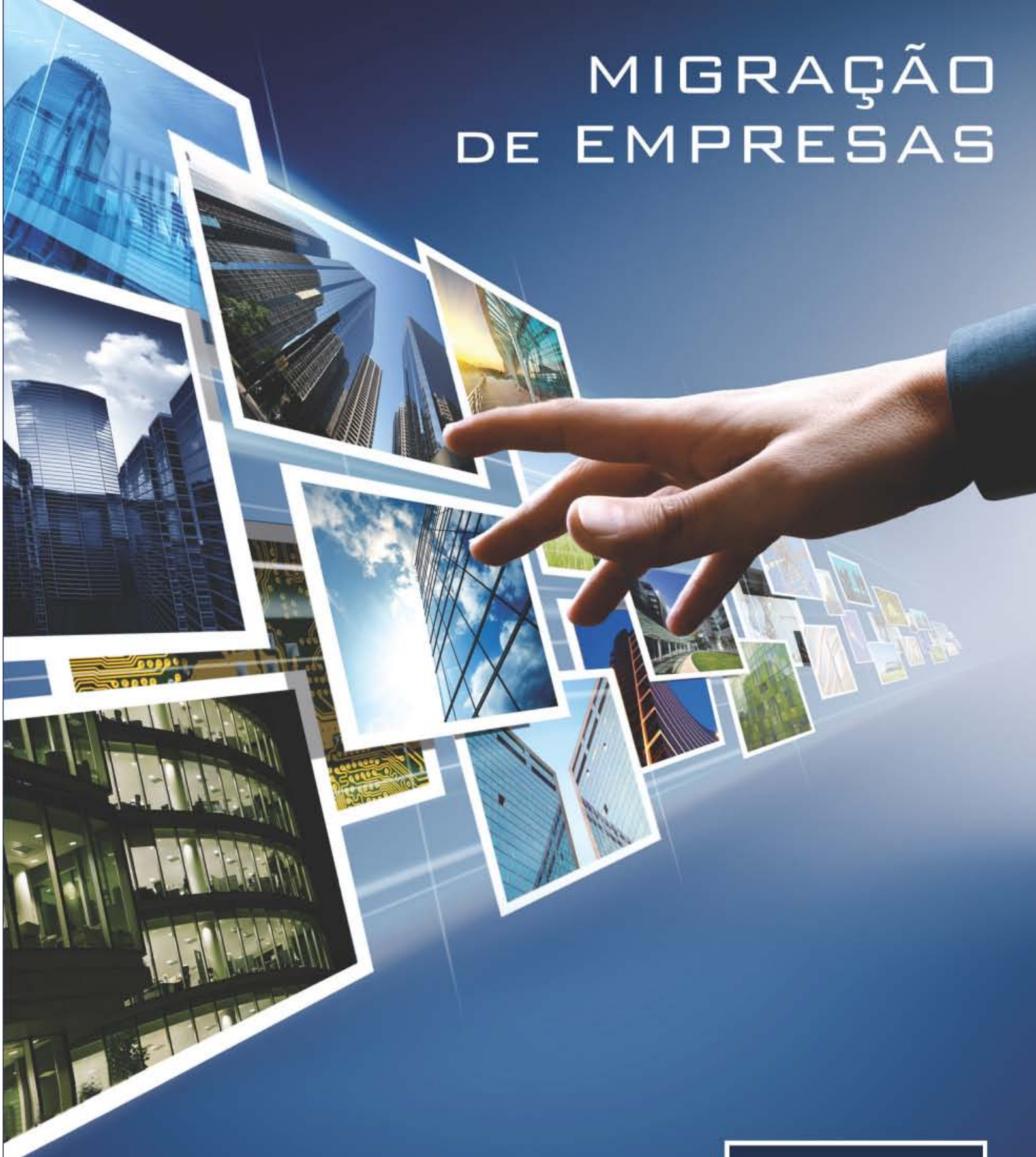


MIGRAÇÃO DE EMPRESAS



ESCRITÓRIOS
ESTUDO DE MERCADO

LISBOA
2013

AGUIRRE
NEWMAN

The World of Property



A informação constante desta brochura é a síntese do Estudo de Migração de Empresas em Lisboa 2013. Para mais informações ou para obtenção do estudo detalhado poderá contactar a Aguirre Newman Portugal.

A Aguirre Newman procedeu pelo quarto ano consecutivo ao estudo da mobilidade das empresas no mercado de escritórios do concelho de Lisboa, desta vez para o biénio 2011 e 2012, com o objectivo de identificar as zonas de escritórios nas quais as empresas se instalam, detalhando exaustivamente o take-up dos últimos dois anos, assim como as zonas de escritórios de proveniência dessas mesmas empresas.

Foram analisadas 390 operações de arrendamento, quantificando áreas de escritório ocupadas, zonas de origem e de destino, bem como os respectivos sectores de actividade das empresas. Identificam-se ainda as operações que correspondem a aumento de área por crescimento orgânico das empresas, como também as operações que correspondem a primeiras ocupações, como sejam start-ups.

Iniciamos o presente estudo com a caracterização do Mercado de Escritórios de Lisboa tendo por base a informação disponibilizada pelo LPI (Lisbon Prime Index), cujas principais conclusões para o ano de 2012 são as seguintes:

- A área contratada (101.974 m²) sofreu um acréscimo de cerca de 16 % face à registada no ano de 2011
- Registaram-se 185 operações de escritórios
- Do total de operações registadas, 110 transacções corresponderam à contratação de uma superfície inferior a 300 m²
- Foram concluídos 3 edifícios de escritórios com uma oferta nova de 18.205 m²
- A oferta de escritórios totalizou 4.526.536 m²
- Para o período 2013 a 2014 está prevista a conclusão de mais 12 edifícios de escritórios, elevando a oferta em 74.242 m²

O Estudo da Mobilidade das Empresas envolveu 390 operações de escritórios, sendo 205 relativas ao ano de 2011 e 185 relativas ao ano de 2012. A área total transaccionada foi de 189.623 m² (87.649 m² em 2011 e 101.974 m² em 2012).

A análise foi realizada tendo em conta três perspectivas distintas:

- Por Número de Transacções – operações de escritórios registadas em cada Zona de Destino, tendo em conta cada uma das Zonas de Origem e operações de escritórios registadas nas Zonas de Destino repartidas por área contratada (< 300 m²; 301 a 800 m²; 801 a 1.500 m²; 1.501 a 3.000 m²; 3.001 a 5.000 m² e > 5.000 m²), tendo em conta cada uma das Zonas de Origem
- Por Área Transaccionada – área de escritórios contratada em cada Zona de Destino, tendo em conta cada uma das Zonas de Origem
- Por Sector de Actividade – análise das operações de escritórios realizadas e respectiva área contratada em cada Zona de Destino, para cada um dos 10 sectores de actividade definidos no LPI (Consultores & Advogados; Estado, Europa & Associações; Farmacêuticas & Saúde; Não Identificado; Outros Serviços; Produtos de Consumo; Serviços Empresas; Serviços Financeiros, TMT's & Utilities e Construção e Imobiliário)

Comparando os resultados obtidos para o ano de 2011 e para o ano de 2012, no que concerne à área transaccionada (ver Mapa Migratório), concluiu-se o seguinte:

- A área contratada no Destino Zona 1 (Prime CBD) em 2012, manteve-se em linha com 2011 no que concerne à origem da mesma. Ressalta-se no entanto, uma maior proveniência da própria zona e da CBD (zona 2).
- A área contratada no Destino Zona 2 (CBD) em 2012, manteve-se em linha com 2011 no que concerne à origem da mesma. Ressalta-se no entanto, uma maior proveniência da própria zona, em detrimento da Prime CBD (zona 1).
- A área contratada no Destino Zona 3 (Zona Emergente) em 2012, face a 2011, reflecte a proveniência da Prime CBD (zona 1) e da Zona 7, em detrimento da Zona Secundária (zona 4). Estes números



reflectem a ida das empresas Zon e CMVM para os respectivos edifícios Sede, bem como a ida da Sonae Sierra para a Torre Ocidente (Torres Colombo).

- A área contratada no Destino Zona 4 (Zona Secundária) em 2012, quando comparada com 2011, reflecte uma maior proveniência da Prime CBD (zona 1), em detrimento da implementação de novas empresas (1as instalações).
- A área contratada no Destino Zona 5 (Parque das Nações) em 2012, quando comparada com 2011, reflecte uma maior proveniência da Zona 7 e do crescimento / expansão de empresas existentes (crescimento estrutural), em detrimento do Corredor Oeste (zona 6).
- A área contratada no Destino Zona 6 (Corredor Oeste) em 2012, manteve-se em linha com 2011 no que concerne à origem da mesma. Ressalta-se no entanto, uma menor proveniência da própria zona, em detrimento do crescimento / expansão de empresas existentes (crescimento estrutural).
- A área contratada fora das Zonas Destino 1 a 6 em 2012, quando comparada com 2011, reflecte a ida da empresa BES (Área de Gestão Imobiliária) para o edifício Gago Coutinho 26.

Com a realização deste estudo, foi-nos ainda possível retirar as seguintes conclusões sobre a mobilidade das empresas no mercado de escritórios de Lisboa durante o período 2011 / 2012:

Lealdade à própria Origem

Observámos que cerca de 32 % do número de transacções (correspondente a 36 % da área transaccionada) ocorridas em 2011, e cerca de 40 % do número de transacções (correspondente a 37 % da área transaccionada) ocorridas em 2012, foram dentro da mesma Zona.

Contiguidade Zona 1 (Prime CBD) / Zona 2 (CBD) / Zona 3 (Zona Emergente)

Verificámos uma apetência por zonas contíguas na deslocação de empresas em Lisboa no período 2011 / 2012, nomeadamente no que concerne às Zonas 1 (Prime CBD), 2 (CBD) e 3 (Zona Emergente). Esta realidade poderá ser explicada pelo facto de estas três zonas constituírem um "contínuo geográfico" dentro da cidade de Lisboa, onde os níveis de acessibilidade e serviços disponíveis são de algum modo comparáveis.

Peso da Origem Início de Actividade

Apurámos que cerca de 20 % do número de transacções (correspondente a 10 % da área transaccionada) ocorridas em 2011, e cerca de 15 % do número de transacções (correspondente a 6 % da área transaccionada) ocorridas em 2012, foram primeiras instalações.

Número de transacções ocorridas nas Zonas de Destino 1 a 6, com uma matriz de Origem similar em 2011 e 2012

Concluímos que a proveniência da área contratada em cada Zona de Destino 1 a 6 é semelhante em 2011 e 2012, exceptuando as ocupações dos edifícios Sede da Cofina e Pavilhão Virtual (em 2011) e dos edifícios Sede da Zon e da CMVM (em 2012).

Necessidade de área como factor de decisão de mudança em 2012

Concluímos que 36 % das transacções registadas em 2012 correspondem a um incremento de área ocupada face à ocupação anterior, ou seja, mais de um terço do número de transacções foram mudanças de escritórios mais pequenos para escritórios maiores.



**AGUIRRE
NEWMAN**



NOTA EXPLICATIVA

O presente estudo tem por base informação disponibilizada pelo índice LPI (Lisbon Prime Index) no que diz respeito ao volume de m² transaccionados, número de transacções registadas e Zona de Destino (zonas de escritórios onde as empresas estabeleceram as suas instalações), para o período de 2011 e 2012.

Na identificação da Zona de Origem para cada uma das transacções, considerámos 11 categorias de proveniências:

- Zonas de Escritórios 1 a 7
- Out of Lisbon - empresas que se deslocaram de fora da região de Lisboa para uma das Zonas de Escritórios 1 a 7
- Início de Actividade - empresas Start-up, cujo primeiro escritório é na morada da Zona de Destino para as transacções identificadas
- Crescimento Estrutural - trata-se de um aumento de área contratada por via do crescimento da estrutura da empresa, correspondendo a novas instalações nas Zonas de Destino 1 a 7
- Sem Informação - casos em que não foi possível identificar a Zona de Origem, devido a informação deficiente sobre a denominação social da empresa e/ou sobre a morada correcta da Zona de Destino - com peso residual, inferior a 2%

A Zona de Escritórios 7, de acordo com o LPI, representa todos os escritórios situados fora das zonas estabelecidas, correspondendo a toda a área de Lisboa não considerada nas zonas 1 a 6. Neste sentido, as transacções estudadas no presente relatório como tendo ocorrido na Zona 7, correspondem apenas às registadas pelo LPI, e, acreditamos, não sejam representativas da totalidade das operações realizadas no mercado fora das zonas 1 a 6.

- PRIME CBD 1
- CBD 2
- ZONA EMERGENTE de ESCRITÓRIOS 3
- ZONA SECUNDÁRIA de ESCRITÓRIOS 4
- PARQUE DAS NAÇÕES 5
- CORREDOR OESTE 6
- ZONA 7 7
- OUT of LISBON
- INÍCIO de ACTIVIDADE
- CRESCIMENTO ESTRUTURAL
- SEM INFORMAÇÃO





AGUIRRE NEWMAN

Praça Marquês de Pombal, 16 - 7º
1250-163 Lisboa
+351 21 313 90 00

portugal@aguirrenewman.com

www.aguirrenewman.com