

Imobiliário Comercial, Portugal

MarketView

S2 2012

CBRE Global Research and Consulting

 **ABSORÇÃO ESCRITÓRIOS**
66.000 m²

 **STOCK NOVO RETALHO**
0 m²

 **ABSORÇÃO ARMAZÉNS**
60.500 m²

 **TX. OCUPAÇÃO HOTÉIS**

 **VOL. INVESTIMENTO**
€51 M

SUMÁRIO

Indicadores Macroeconómicos

| | 2012 |
|-------------------------------|-------|
| PIB | -3,2% |
| Tx. Desemprego (Dez.) | 16,5% |
| Consumo Privado | -5,6% |
| Índice Vol. Negócios Comércio | -6,7% |

Fonte: Banco de Portugal, INE e Eurostat

Previsões 2013

| Escritórios Lisboa | Var. Anual |
|--------------------|------------|
| Absorção | → |
| Oferta Nova | ↑ |
| Rendas Prime | → |

| Retalho | Var. Anual |
|--------------|------------|
| Absorção | → |
| Oferta Nova | ↑ |
| Rendas Prime | → |

| Armazéns e Logística | Var. Anual |
|----------------------|------------|
| Absorção | → |
| Oferta Nova | → |
| Rendas Prime | → |

| Investimento | Var. Anual |
|------------------------------|------------|
| Volume de Investimento | ↑ |
| Taxas de Capitalização Prime | → |

O imobiliário comercial em Portugal tem sido fortemente afectado pela conjuntura económica internacional e pela situação interna de elevada austeridade, crescente taxa de desemprego e baixos níveis de confiança. O ano de 2012 terminou com uma contracção de 3,2% do PIB e um recorde na taxa de desemprego.

Neste contexto, atingiram-se em 2012, dos mais fracos indicadores do mercado imobiliário nacional desde o início do século.

No mercado de escritórios de Lisboa, apesar de um aumento de 16% na ocupação, comparativamente como o ano anterior, registou-se um nível muito inferior a média anual do período 2001-2008 e um reduzido número de transacções. O valor da renda prime diminuiu em diversas zonas empresariais mas manteve-se estável no CBD1.

No comércio, a quebra no consumo privado e o aumento dos impostos levaram a uma diminuição de c. 7% no índice de volume de negócios. O hiato entre os melhores centros comerciais e ruas de comércio do país, e o resto do mercado é, cada vez mais, significativo, com os proprietários em dificuldade para fazer face ao crescente número de lojas disponíveis. As rendas prime mantiveram-se estáveis nos diferentes formatos de comércio com excepção para os *retail parks* onde se registou um decréscimo de 10% em 2012.

A ocupação de imóveis de armazéns e logística diminuiu 22% em relação a 2011, evidenciando o valor mais baixo desde que há registo. As rendas também diminuíram em diversas zonas, inclusive na zona prime de logística que registou no final de 2012 uma queda de 7% relativamente ao período homólogo.

A promoção imobiliária abrandou significativamente em todos os sectores e a maioria dos poucos edifícios concluídos foram construídos para ocupação própria. No retalho não foi inaugurado nenhum empreendimento em 2012.

No sector do turismo, o mercado evidenciou uma recuperação interessante com um crescimento de quase 6% no número de dormidas. Contudo, as unidades hoteleiras têm sentido uma forte concorrência por parte dos apartamentos para *short term rentals* e *hostels*, verificando-se um decréscimo nas taxas de ocupação hoteleira.

O turismo residencial é também dos que mais tem sofrido com a crise, registando uma oferta muito superior à procura e, consequentemente, uma forte desvalorização dos preços de venda. No entanto, destaca-se como medida positiva, a recente publicação do regime especial de autorização de residência para atividade de investimento (Golden Visa), no qual se deposita grande expectativa na dinamização deste sector.

Também o mercado de investimento foi bastante prejudicado em 2012, devido à falta de financiamento e à percepção de risco elevado do país. Deste modo, atingiu-se em 2012 o menor volume de investimento desde que há registo, e verificaram-se aumentos nas taxas de capitalização prime em todos os sectores com excepção do comércio de rua.

CONTEXTO MACROECONÓMICO

A economia Portuguesa foi fortemente afetada ao longo de 2012, quer pela conjuntura internacional quer pela situação interna de elevada austeridade e crescente taxa de desemprego, refletindo-se numa contração de 3,2% do PIB.

O nível de desemprego é atualmente um dos maiores problemas do país. O desemprego aumentou sucessivamente ao longo do ano, tendo atingido no final de Dezembro uma taxa de 16,5%, um acréscimo de 1,9 pontos percentuais face ao período homólogo. Face à elevada taxa de desemprego e à acentuada carga fiscal, o consumo privado diminuiu 5,6% em 2012.

Com a aprovação do Orçamento de Estado para 2013 foram impostas novas medidas de austeridade. O Governo projeta uma queda de 2,3% no PIB e a recuperação económica só é esperada a partir de 2014.

Ainda assim, Portugal tem passado com sucesso as diversas avaliações da Troika ao programa de resgate acordado em 2011.

Verificaram-se contudo alguns sinais positivos por parte dos mercados financeiros internacionais. A yield das Obrigações de Tesouro a 10 anos, diminuiu de um preocupante máximo de 17% em Janeiro de 2012 para 6,4% (em Janeiro de 2013). Paralelamente, destaca-se o facto de Portugal ter conseguido emitir no início de 2013, pela primeira vez desde o resgate pela Troika, Obrigações de Tesouro a 5 anos com uma taxa de cerca de 4,9%, abaixo dos 6,4% obtidos 2 anos antes. Também no final de 2012 dois dos maiores bancos nacionais conseguiram financiar-se nos mercados externos.

No entanto, dado ainda a dificuldades de acesso a fundos monetários e ao elevado montante de crédito mal parado e ativos tóxicos no bancos, prevê-se que o financiamento bancário se mantenha muito reduzido em 2013, continuando os bancos a conceder empréstimos, quase exclusivamente, à aquisição dos imóveis que têm em carteira.

CONTEXTO LEGAL

Autorização de Residência para Atividade de Investimento

Foi recentemente publicada a legislação que regula o regime especial de autorização de residência para atividade de investimento, vulgarmente denominado Golden Visa, o qual se acredita que irá dinamizar o mercado imobiliário português. Na página 10 é apresentada uma explicação mais detalhada deste regime.

Novo Regime de Arrendamento Urbano

Em colaboração com o escritório de advogados Uria Menéndez, Proença de Carvalho

A principal medida legal introduzida em 2012 prende-se com a publicação da Lei 32/2012, a qual introduz diversas alterações ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) publicado em 2006.

A nova lei manteve o princípio introduzido pelo NRAU da liberdade das partes na fixação do conteúdo dos contratos de arrendamento comercial. Assim, continua a ser possível ao senhorio e ao arrendatário estabelecerem contratualmente as soluções mais adequadas aos seus interesses, no que respeita à duração, denúncia e oposição à renovação dos respetivos arrendamentos.

Com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 passou a ser possível ao senhorio resolver o contrato de arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas ou quando o atraso do arrendatário no pagamento da renda ultrapasse 8 dias, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, no espaço de 1 ano. A resolução nestas circunstâncias pode ser feita extrajudicialmente e, caso o arrendatário não desocupe o imóvel, o senhorio poderá recorrer ao recém criado procedimento especial de despejo. Este corresponde a um procedimento administrativo que se desenvolve junto do agora criado “Balcão Nacional do Arrendamento”, embora em determinadas circunstâncias possa ser reencaminhado para a via judicial, e destina-se a efetivar a cessação do arrendamento, para além dos casos acima descritos, quando o contrato cesse por efeito de um acordo revogatório, por decurso do prazo ou oposição à renovação, entre outros, e o arrendatário não desocupe voluntariamente o imóvel.

Ainda de sublinhar que a nova lei veio reformular o regime transitório, aplicável aos arrendamentos não habitacionais anteriores a 1995, criado pelo NRAU, introduzindo um processo negocial de atualização das rendas que pretende ter efeitos imediatos nos arrendamentos antigos em vigor (ao contrário da atualização faseada anteriormente prevista). Assim, uma vez despoletado o processo de atualização da renda pelo senhorio, caso as partes não alcancem acordo quanto ao valor da mesma, este poderá atualizá-la unilateralmente, até ao máximo anual equivalente a 1/15 do valor patrimonial (tributário) do imóvel, ou denunciar o contrato, mediante o pagamento de uma indemnização. Só não é possível a denúncia, se o arrendatário constituir uma “microentidade” ou uma associação sem fins lucrativos, caso em que o senhorio poderá atualizar a renda até ao máximo indicado, durante 5 anos. Findo este período, o processo negocial reinicia-se, não podendo o arrendatário voltar a invocar qualquer uma daquelas circunstâncias, e convertendo-se o contrato - caso as partes não alcancem acordo quanto ao regime do mesmo - em arrendamento por prazo certo de 2 anos.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

LISBOA E PORTO

LISBOA

Introdução

O mercado de escritórios de Lisboa está concentrado em 6 zonas bem definidas, cuja localização se encontra ilustrada no mapa em baixo. As zonas principais denominadas de CBD (*Central Business District*) encontram-se no centro da cidade. Os imóveis de escritórios de qualidade situados fora do limite das zonas definidas, integram uma zona abrangente denominada Outras Zonas.

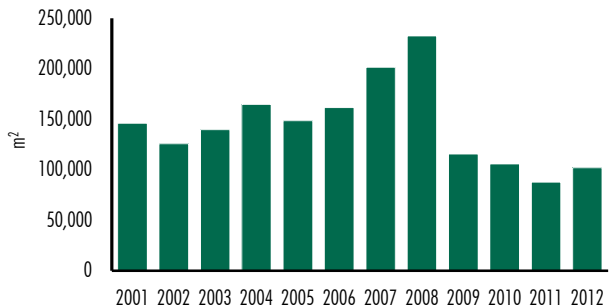
Atualmente, o stock de escritórios de Lisboa é de aproximadamente 4,5 milhões m² distribuído pelas zonas atrás identificadas. Tendo em conta que nos últimos 10 anos foram construídos em Lisboa um total de 660.000 m² de espaços de escritórios, verifica-se que há uma importante quota do stock que já não apresenta a qualidade exigida pela generalidade dos ocupantes.

Absorção

No segundo semestre de 2012, foram ocupados em Lisboa 66.000 m² de espaços de escritórios, mais 83% que no semestre anterior, o que resulta numa absorção bruta acumulada para o ano de 2012 de 102.000 m². Registou-se assim em 2012 um acréscimo de 16% na procura relativamente ao ano anterior; contudo, este é ainda um indicador muito fraco quando comparado com um valor médio anual entre o período 2001-2008 de aproximadamente 165.000 m².

Foram realizadas apenas 185 transações em 2012, menos 20 que em 2011 e o menor número desde que se começou a apurar com maior rigor esta informação.

Gráfico 1: Evolução da Absorção de Escritórios em Lisboa



Fonte: CBRE/LPI

As maiores transações do ano ocorreram na Área de Expansão da cidade (Zona 3) e dizem respeito à ocupação de 12.400 m² pela ZON e de 7.700 m² pela CMVM. A mudança de instalações destas empresas contribuiu para que esta zona registasse o maior nível de absorção anual nos escritórios de Lisboa, destronando a liderança do Corredor Oeste, que foi sempre a zona com mais área ocupada.

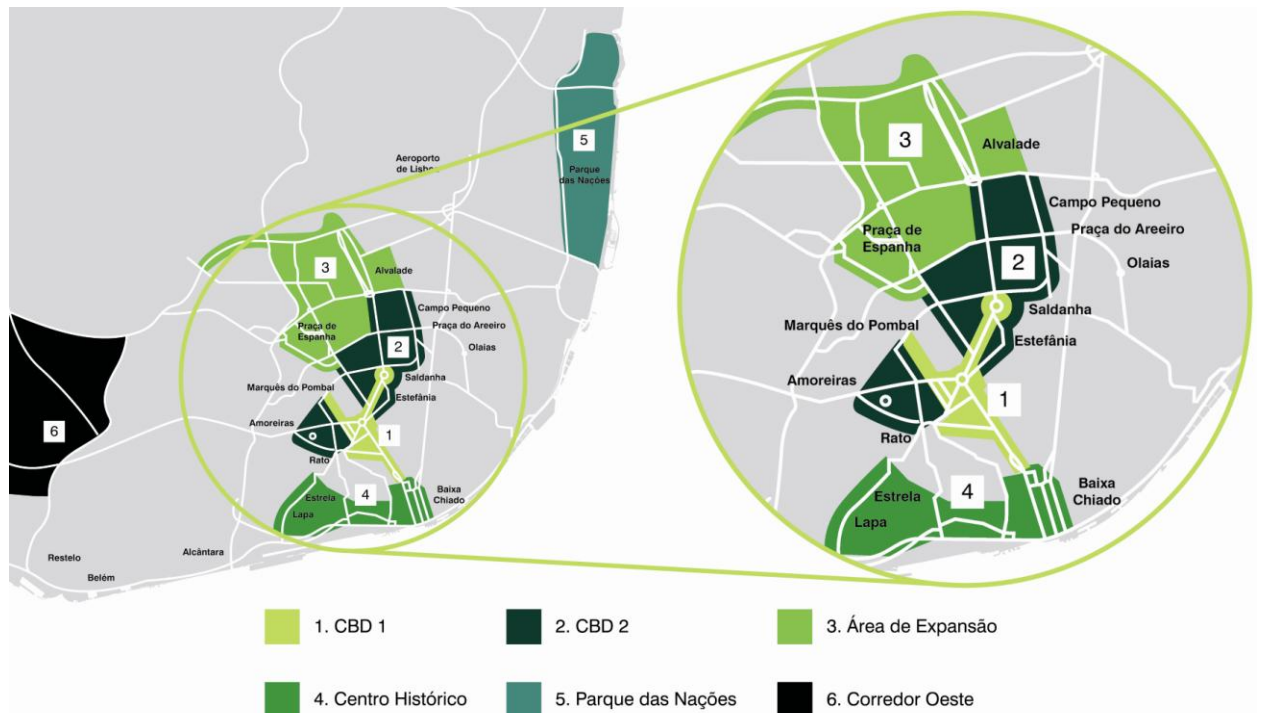


Tabela 1: Principais Evidências de Ocupação de Escritórios em Lisboa (S2 2012)

| Zona | Ocupante | Área (m ²) |
|------|-----------------|------------------------|
| 3 | ZON | 12.416 |
| 3 | CMVM | 7.676 |
| 5 | Teleperformance | 5.006 |
| 3 | Sonae Sierra | 3.744 |
| 1 | BPA | 3.289 |

Fonte: CBRE/LPI

À semelhança do que se tem vindo a verificar de há dois anos para cá, o sector de atividade das *TMT's and Utilities* evidenciou o peso mais representativo no total de área ocupada com uma quota de 22%; contudo, no que respeita ao número de negócios, destaca-se atualmente o aumento da quota da atividade de Serviços a Empresas, com 19% do total das transações efetuadas, sendo assim o sector mais dinâmico do mercado.

Mais de 80% dos negócios realizados resultam da mudança de instalações de empresas, na maioria para espaços de menor dimensão ou com áreas equivalentes, melhor localizados ou de qualidade superior e a preços mais competitivos. Tendo em conta que há empresas que encerraram o ano passado a sua atividade e outras que se deslocaram para espaços que não integram o stock, concluímos que a absorção líquida de escritórios em Lisboa neste último ano foi residual.

Refira-se ainda que, ao longo dos últimos anos temos assistido a diversas movimentações resultantes da reestruturação de empresas e serviços do Estado e reorganização dos espaços de escritórios por este ocupados. O caso mais evidente foi em 2008 a concentração no Campus da Justiça no Parque das Nações de diversos tribunais e conservatórias de Lisboa; em 2012 destacaram-se as mudanças de instalações do IPDJ e da Parpública ocupando uma área conjunta de 4.850 m² aproximadamente. Esta reorganização do Estado tem-se traduzido, na maioria dos casos, num aumento de áreas devolutas uma vez que, com o objetivo de redução de custos, a prática tem sido de concentração de serviços e redução do espaço ocupado. Esta tendência deverá continuar ao longo dos próximos anos; contudo a maioria dos espaços libertados é obsoleta e não tem condições para ser colocada no mercado sem uma intervenção profunda.

Oferta

Após um longo período de contínua promoção imobiliária, o ano 2012 já refletiu o impacto da crise económica e financeira na construção de escritórios em Lisboa. Neste ano, e no segundo semestre, foram concluídos apenas 4 edifícios na capital, nomeadamente as sedes do BPA, da ZON e da Azinor, assim como o Restelo Business Center. Estes edifícios adicionaram ao stock de escritórios, um total de 27.205 m²; dos quais, somente 9.000 m² (do Restelo Business Center) foram de construção especulativa. Este é, destacadamente, o volume de construção anual mais baixo registado nos últimos 10 anos, período em que a média anual de oferta nova foi de aproximadamente 66.000 m².

Em 2013, é esperada a conclusão de 6 edifícios de escritórios, novos ou sujeitos a obras de remodelação profunda, que irão adicionar ao stock existente 39.350 m² de novos espaços. Destes, apenas a sede da Novartis não está localizada no CBD nem é de construção especulativa.

Acrescem a este pipeline mais 4 imóveis, todos localizados no CBD, com uma área conjunta de c. 17.000 m². Estes edifícios encontram-se atualmente devolutos, mas de acordo com os proprietários deverão iniciar obras de remodelação ainda em 2013, pelo que se espera que estejam disponíveis num prazo de 2 anos.

Está deste modo previsto para o CBD uma oferta com escritórios de dimensão e qualidade como não se verifica há muito tempo.

Tabela 2: Pipeline de Escritórios Lisboa 2013

| Edifício | Zona | Área (m ²) |
|------------------------|------|------------------------|
| Etoile (Liberdade 240) | 1 | 2.000 |
| Castilho 24 | 1 | 6.000 |
| Liberdade 225 | 1 | 4.600 |
| Barbosa do Bocage 117 | 2 | 2.700 |
| Duarte Pacheco 7 | 2 | 16.750 |
| Sede Novartis Portugal | 6 | 7.300 |
| Total | | 39.350 |

Fonte: CBRE/LPI

No final de 2012 o mercado de escritórios de Lisboa registou um total de 560.000 m² de espaços vagos, dos quais 40% situam-se em edifícios do Corredor Oeste. A taxa de disponibilidade para a totalidade do mercado é de 12,4% sendo mais acentuada nas zonas que registaram um maior acréscimo de stock nos últimos anos, nomeadamente o Corredor Oeste e o Parque das Nações, com 25,5% e 15,5% respetivamente.

Destaque-se no entanto, uma descida de 3 pontos percentuais na taxa de disponibilidade do Parque da Nações face ao final de 2011. Para tal contribuiu o facto de não terem sido construídos especulativamente, no último ano, novos edifícios nesta zona, assim como, um razoável nível de ocupação. Esta é aliás uma zona para a qual não está prevista uma oferta adicional nos próximos 2 anos e que face à qualidade dos edifícios que a integram e à descida verificada nos valores de arrendamento, deverá continuar a atrair ocupantes e consequentemente reduzir a sua taxa de disponibilidade.

Rendas

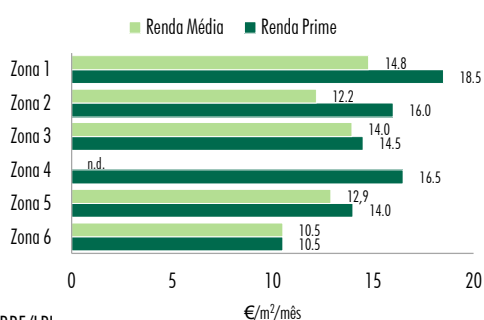
O valor das rendas de escritórios de Lisboa tem vindo a diminuir gradualmente desde o início da crise, nas diversas zonas empresariais da cidade. Durante a segunda metade do ano, registaram-se quebras no valor das rendas prime, no Parque das Nações e no Corredor Oeste, de 11 e 13% respetivamente face ao final de Junho de 2012. No mesmo período, a renda prime no CBD2 também diminuiu 6%, acentuando o hiato entre o CBD1 e o CBD2, que é atualmente de 2,5€/m²/mês.

A renda prime do CBD 1 é a que tem revelado maior estabilidade mantendo-se inalterada nos últimos dois anos. No entanto, está previsto para 2013 um incremento da oferta desta zona, com a remodelação de diversos edifícios, e é deste modo provável que a renda prime venha a sofrer ajustamentos.

Olhando para o passado e para os valores de renda prime que se praticavam no pico do mercado, nomeadamente em 2007, verificamos mais uma vez que as maiores oscilações ocorreram no Corredor Oeste (22%) e no Parque das Nações (20%). As rendas do CBD 1 e do Centro Histórico (Chiado), têm sido mais resilientes, com reduções de 10% e 8% respetivamente.

Ainda assim verifica-se que a queda no valor nominal das rendas prime tem sido atenuada à custa de incentivos concedidos pelos proprietários, como sejam a carência de rendas e a participação em obras de adaptação do espaço às necessidades da empresa.

Gráfico 2: Rendas Brutas, Lisboa (T4 2012)



Fonte: CBRE/LPI

PORTO

Introdução

A CBRE distingue na região do Porto 4 zonas empresariais a saber: Boavista, Baixa, Vila Nova de Gaia e Maia. O eixo da Av. da Boavista é a zona empresarial de maior prestígio do Norte do país.

A CBRE estima que o stock do mercado de escritórios na região do Porto é de aproximadamente 1.000.000 m², com a conclusão ao longo dos últimos 10 anos de cerca de 200.000 m².

Absorção

Em 2012 foram ocupados no Porto 12.500 m² de espaços empresariais, aproximadamente metade da área registada em 2011. Este é um dos níveis de absorção mais baixos desde que a CBRE faz o apuramento deste indicador mas, ainda assim, é muito idêntico ao registado em outros anos. O Porto é, comparativamente com Lisboa, um mercado com reduzida expressão em termos de ocupação de espaços de escritórios e com negócios de reduzida dimensão. Deste modo, a ocupação de uma área de relevo, tem um impacto significativo no total da absorção.

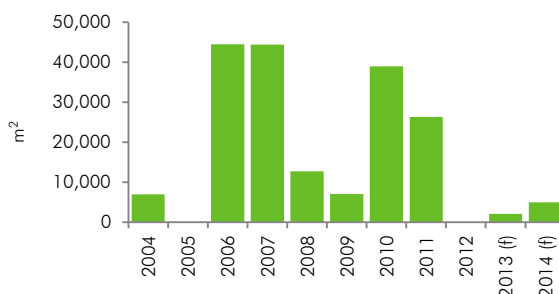
Destacaram-se em 2012 três importantes transações que representam mais de 40% da atividade do sector; são estas: Armatis (2.000 m²), PT Comunicações (1.800 m²) e Blip (1.500 m²).

Evidencia-se a procura por parte de empresas ligadas às atividades de tecnologias de informação e comunicação, que encontram no Porto uma oferta de emprego muito qualificada e espaços empresariais a preços bastante competitivos.

Oferta

Em 2012 não se verificou qualquer acréscimo de novos espaços empresariais ao stock de escritórios do Porto, situação que não ocorria desde 2005. A redução da promoção imobiliária é transversal a todo o tipo de ativos e a todo o país e está naturalmente associada à crise económica e às dificuldades de financiamento.

Gráfico 3: Acréscimo Anual de Espaços de Escritórios no Porto



Fonte: CBRE/LPI

Os dois edifícios que se encontram em construção e cuja inauguração estava inicialmente prevista para 2012, viram a sua conclusão adiada; são estes o Mercado do Bom Sucesso e o Gaiart's. O Mercado do Bom Sucesso, que resulta da requalificação de um antigo mercado na zona da Boavista tem abertura prevista para o 2º trimestre de 2013 com uma oferta mista de espaços comerciais, escritórios e hotel; a área de escritórios é de 2.100 m², dos quais metade deverão ser ocupados pela Fundação Manuel António da Mota. O Gaiart's é um edifício de escritórios com 5.000 m² localizado em Vila Nova de Gaia, cuja conclusão deverá ocorrer só em 2014.

Rendas

O valor das rendas prime de escritórios no Porto tem vindo a sofrer quebras sucessivas desde o pico do mercado em 2007, com um decréscimo acumulado de 33%, fixando-se atualmente nos 12€/m²/ mês.

MERCADO DE RETALHO PORTUGAL

Introdução

De acordo com as estatísticas divulgadas pelo INE, o índice de volume de negócios no comércio a retalho para o conjunto do ano 2012, diminuiu 6,7%, ou seja uma quebra idêntica à já registada no ano anterior. Também os índices de confiança do sector continuaram a registar ao longo de 2012 uma tendência decrescente.

A superfície ocupada em Portugal por conjuntos comerciais é atualmente de 3,57 milhões de m², incluindo os espaços em centros comerciais, retail parks e outros formatos como outlets, centros de lazer e hipermercados com galeria comercial.

Ocupação

O sector de retalho está a atravessar dificuldades com as taxas de ocupação a diminuir nos centros comerciais, com maior incidência nos de segunda linha, e no comércio de rua. Nos centros comerciais o conceito de *pop-up store* (lojas temporárias com novos conceitos) é cada vez mais frequente, com o objetivo não só de testar novos conceitos como de reduzir a taxa de disponibilidade e tornar os centros comerciais mais atrativos.

Destacaram-se na segunda metade de 2012 a abertura das primeiras lojas em Portugal das insígnias Officine Panerai, Miu Miu, Marella e Liu Jo em Lisboa; e do Costa Coffee no Porto.

Os edifícios de escritórios que se encontram atualmente em remodelação na Avenida da Liberdade vão oferecer novos espaços comerciais no piso térreo. A Cartier e a Max Mara já anunciaram que vão inaugurar loja em dois destes edifícios em 2013.

As dificuldades em que se encontram os operadores e o número crescente de lojas disponíveis em todo o país têm conduzido a um decréscimo generalizado no valor das rendas dos espaços comerciais. Exceção à regra são os casos dos melhores centros comerciais e das melhores ruas de comércio do país, onde o nível de rendas se tem mantido ou mesmo aumentado, assistindo-se assim a uma cada vez mais acentuada polarização do mercado.

Oferta

Pelo primeiro ano desde o início do século, não foi inaugurado nenhum empreendimento comercial em Portugal. Encontram-se em construção os centros comerciais Évora Fórum (c. 16.500 m²) e Alegro Setúbal (41.200 m²) com aberturas previstas para 2013 e 2014 respetivamente. Foi recentemente anunciado que o projeto do centro comercial Dolce Vita Braga (c. 70.800 m²), cuja abertura tem sido adiada ao longo dos últimos 3 anos devido à dificuldade em assegurar ocupantes, irá ser reformulado e inaugurado em 2014.

Rendas

Os espaços de comércio de rua de Lisboa localizados na Avenida da Liberdade e na Rua Garrett (Chiado) são a única classe de ativos imobiliários que registou nos últimos 5 anos um acréscimo no valor da renda, tendo aumentado no início de 2012 para 85€/m²/mês. Esta situação resulta do elevado poder de compra dos turistas que visitam Lisboa e consequente boa performance dos lojistas localizados nestas artérias mais movimentadas da cidade; assim como uma reduzida disponibilidade de lojas para arrendar ou vender nestes locais.

Já no Porto, nem as principais ruas de comércio da cidade foram imunes à crise em que vive o país e o valor da renda prime desta localidade reduziu para 25€/m²/mês no final do ano.

Nos centros comerciais prime da zona de Lisboa, salvo alguns períodos de oscilação, a renda tem-se mantido nos 85€/m²/mês desde o pico do mercado. A renda prime de centros comerciais no Porto também se tem mantido nos 60€/m²/mês.

O formato dos retail parks tem sido dos mais afetados pela conjuntura económica e financeira, em particular devido ao menor número de operadores que ocupam espaços comerciais deste tipo, com áreas de grande dimensão. Tem-se deste modo assistido a um decréscimo gradual no valor da renda prime destes imóveis, que se traduziu numa redução de 10% em 2012.

Perspectivas Futuras

Nos últimos anos, temos assistido à remodelação e reposicionamento de alguns centros comerciais. No futuro, esta tendência irá certamente acentuar-se dada a saturação do mercado e a redução do nível de consumo. Será também natural que vejamos o encerramento de alguns empreendimentos comerciais e a alteração do seu uso.

Para os próximos tempos, prevê-se uma estabilização do valor das rendas prime. No entanto, para a generalidade do mercado, os proprietários de espaços comerciais deverão continuar a enfrentar dificuldades na ocupação das lojas e consequentemente a ter de reduzir o valor das rendas, aumentar o número de contratos com base na remuneração variável e a conceder mais incentivos para atrair retalhistas.

As alterações efetuadas à nova lei do arrendamento deverão ter no curto-médio prazo um impacto reduzido no valor das rendas do comércio de rua (das zonas não prime). A generalidade dos estabelecimentos comerciais enfrenta atualmente grandes dificuldades face ao aumento dos impostos e à quebra do consumo e muitos não terão capacidade para suportar um aumento substancial de renda. Para os proprietários pode ser melhor diminuir as expectativas de rentabilidade mas flexibilizar a sua posição, já que, em principio, será preferível ter uma renda mais baixa do que uma loja sem inquilino.

MERCADO DE ARMAZÉNS E LOGÍSTICA

GRANDE LISBOA E GRANDE PORTO

GRANDE LISBOA

Introdução

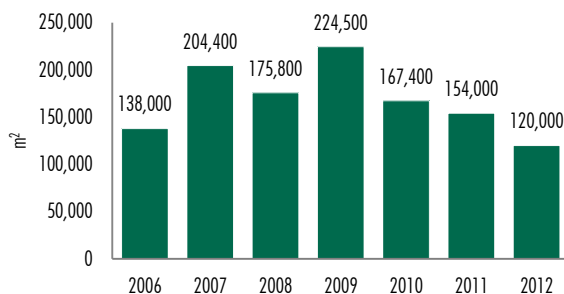
O setor de armazéns e logística na região de Lisboa, distribui-se por 6 zonas identificadas no mapa seguinte. As zonas mais centrais de Lisboa Cidade (Zona 4), Sintra-Cascais (Zona 3) e Loures-Vialonga (Zona 2) caracterizam-se por uma oferta de armazéns de menores dimensões e frequentemente de uso misto. Num segundo anel encontra-se o eixo Alverca – Vila Franca de Xira (Zona 1.A) assim como as zonas a Sul do rio Tejo, Montijo-Alcochete (Zona 5) e Palmela-Setúbal (Zona 6), com uma oferta de armazéns de média dimensão. O eixo Carregado - Azambuja (Zona 1.B) é o que se encontra mais longe da cidade e onde se concentram os armazéns de maior dimensão (> 10.000 m²) ocupados pelos principais operadores logísticos e cadeias de distribuição alimentar.



Absorção

A CBRE estima que no segundo semestre de 2012, tenham sido ocupados cerca de 60.500 m² de espaços de armazéns e logística na região de Lisboa. Para este número contribuiu a abertura da plataforma logística da Decathlon em Setúbal com 31.500 m². Em termos acumulados, a absorção anual neste sector imobiliário rondou os 120.000 m², evidenciando uma redução de cerca de 22% em comparação com o ano anterior e o valor mais baixo desde que a CBRE regista esta informação.

Gráfico 4: Evolução da Absorção de Espaços de Armazéns e Logística na Região de Lisboa



Fonte: CBRE

Os negócios mais significativos em 2012 foram, para além da Decathlon, a colocação da PT Pro na Póvoa de Santa Iria (Zona 1) e da Urbanos num armazém na Vialonga (Zona 2).

Deste modo, as zonas que registaram uma maior absorção de espaços de armazenagem em 2012 foram Loures-Vialonga (Zona 2) e Palmela-Setúbal (Zona 6), com quotas de 34% e 32% do total, respetivamente. Verifica-se assim que, a localização Alverca-Azambuja (Zona 1), procurada principalmente por operadores logísticos e empresas do sector da distribuição alimentar, perdeu em 2012 a primazia que teve nos últimos anos.

Oferta

A plataforma logística da Decathlon foi o único armazém de logística concluído no segundo semestre de 2012 e não se conhece actualmente nenhum projeto de construção especulativa para 2013. Confirma-se assim a tendência que já se tem vindo a registar de inexistência de promoção especulativa

A taxa de disponibilidade no mercado de armazéns e logística de Lisboa é elevada mesmo em imóveis de boa qualidade.

Rendas

Em resultado da fraca procura e elevadas taxas de disponibilidade, as rendas prime de armazéns e logística da Grande Lisboa continuaram a diminuir em diversas zonas ao longo de 2012. Na segunda metade de 2012 o valor das rendas diminuiu na cidade de Lisboa e na zona Montijo-Alcochete. A subzona Póvoa Santa Iria-Alverca e a zona Loures-Vialonga foram as que registaram, no ano passado, decréscimos mais acentuados no valor da renda prime, com quebras de 13% e 11% respetivamente. Refira-se que a renda prime do setor de logística tem sofrido uma forte pressão nos últimos anos com decréscimos bastante superiores aos outros ativos de imobiliário comercial. No eixo prime de logística do Carregado-Azambuja a redução do valor da renda prime desde o início da crise, em 2008, foi superior a 30%.

Tabela 3: Rendas Prime de Armazéns e Logística na Região de Lisboa (T4 2012)

| Zona | Área Considerada (m ²) | Renda Prime (€/ m ² / mês) | Variação Anual (%) |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Carregado - Azambuja | 10.000 | 3,25 | -7% |
| Póvoa St. Iria - Alverca | 5.000 | 3,50 | -13% |
| Loures - Vialonga | 1.000 | 4,00 | -11% |
| Sintra - Cascais | 1.000 | 4,00 | 0% |
| Lisboa Cidade | 2.000 | 5,00 | -9% |
| Montijo - Alcochete | 5.000 | 3,50 | 0% |
| Palmela - Setúbal | 5.000 | 3,00 | 0% |

Fonte: CBRE

Perspectivas Futuras

Para 2013 esperam-se níveis de atividade semelhantes aos de 2012 pelo facto de se ser reduzida a promoção de novos espaços mas também face aos baixos índices de produção e confiança do sector. As empresas deverão continuar focadas na redução dos seus custos fixos e na ocupação de espaços flexíveis.

A procura deverá manter-se predominantemente para áreas de pequena dimensão (500 a 1.500 m²), por parte de empresas de pequena e média dimensão que aproveitam o contexto atual para ocupar espaços mais modernos e a preços mais competitivos.

No entanto, é também provável que surjam um ou outro negócio de grande dimensão, na medida em que temos conhecimento de alguns operadores logísticos que estão atualmente à procura de espaços para concentrar a sua atividade.

Ainda de realçar que o Governo anunciou no início de 2013 que pretende avançar com uma nova linha ferroviária de transporte de mercadorias dos portos de Lisboa, Setúbal e Sines até Madrid. O projeto deve ser lançado em 2015.

GRANDE PORTO

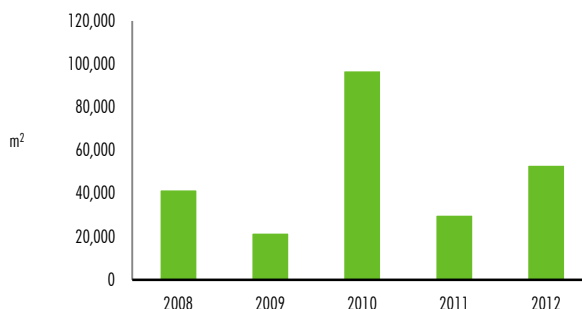
Introdução

O stock de armazéns e logística do Grande Porto está concentrado em 4 zonas: Matosinhos e Parafita, Aeroporto, Zona Industrial da Maia e Vila Nova de Gaia.

Absorção

A CBRE estima que no segundo semestre de 2012 a absorção bruta de espaços de armazéns e logística no Grande Porto foi de aproximadamente 10.000 m² ou seja, menos de um quinto da área ocupada na primeira metade do ano.

Ainda assim, a absorção acumulada em 2012 atingiu os 50.000 m² evidenciando um aumento de 77% relativamente a 2011. O número de transações foi também superior ao registado no ano anterior, revelando um ligeiro aumento da atividade; contudo, de um modo geral, as áreas ocupadas foram de menor dimensão. Os principais negócios registados no segundo semestre incluem a ocupação de armazéns pela Transportes Souto, Briel e Fluidra, todos localizados na Maia.

Gráfico 5: Evolução da Absorção de Espaços de Armazéns e Logística na Região do Porto

Fonte: CBRE

Oferta

A taxa de disponibilidade continuou a aumentar, particularmente nos espaços obsoletos e antigos. O mercado de logística do Grande Porto continua a revelar uma escassez em imóveis de boa qualidade principalmente devido à idade e ausência de características essenciais como suficiente pé direito e cais de carga e descarga.

No primeiro semestre de 2013 deve iniciar-se a construção dos dois primeiros armazéns da Plataforma Logística de Leixões, em Matosinhos, com um total de 20.000 m², estando a sua conclusão prevista para o início de 2014. O projeto da Plataforma Logística de Leixões ocupa uma área total de 60 hectares distribuída por 2 pólos e um potencial construtivo de aproximadamente 180.000 m².

Rendas

Durante o segundo semestre do ano, as rendas prime diminuíram em todas as zonas de armazéns e logística do Grande Porto. Numa análise anual verifica-se que a Zona Industrial da Maia registou a menor variação (-7%) enquanto a zona de Vila Nova de Gaia evidenciou o maior decréscimo no valor da renda prime (-15%). Os proprietários dos imóveis, continuam flexíveis na negociação dos contractos, concedendo mais incentivos aos inquilinos e procurando manter os contractos em vigor.

Perspectivas Futuras

A absorção em 2013 deverá manter o mesmo nível de atividade de 2012. De um modo geral, a oferta de novos espaços deverá continuar limitada, predominantemente, à construção de armazéns chave na mão.

MERCADO HOTELEIRO DE LISBOA

Oferta e Procura

Desde 1998, ano em que se realizou a Expo 98, que Lisboa vem registando um aumento sustentado da oferta de alojamento turístico. O crescimento da oferta em 2012 foi de 1,9%, abaixo da média da última década (de 3,6%), facto que pode refletir o menor investimento decorrente da crise económica e financeira global desde 2008. Para 2013 está prevista a abertura de 6 novos hotéis e a ampliação de um já existente, num total de 609 quartos, todos de categoria 4 estrelas o que vem contribuir para a tendência de concentração da oferta hoteleira na cidade de Lisboa neste posicionamento. As unidades hoteleiras têm vindo a sentir uma forte concorrência de outro tipo de alojamento, o Alojamento Local, na forma de apartamentos para *short term rentals* e *hostels*. A capacidade da oferta dos *hostels*, em franca expansão na cidade Lisboa (estima-se que entre 2007 e 2012, o número de camas nesta tipologia cresceu de 400 para 2 450) corresponde atualmente a cerca de 7,5% da oferta total hoteleira de Lisboa (35 mil camas). Contudo, esse crescimento, rápido, tem levado a uma estabilização forçada com o encerramento de algumas unidades. Trata-se de uma tendência comum também a alguns apartamentos colocados em exploração turística e que não atingindo os desempenhos operacionais esperados são transferidos, essencialmente, para arrendamento de longa duração.

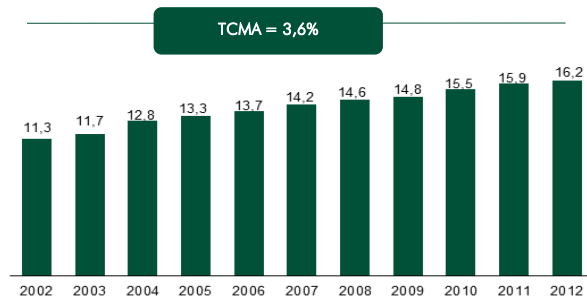
Relativamente à procura, depois das fortes quebras registadas em 2008 e 2009 o mercado tem evidenciado uma recuperação interessante, tendo em 2012 verificado um crescimento de quase 6% de dormidas relativamente ao ano anterior. Este crescimento deve-se sobretudo a dois fatores: 1) aumento da exposição e reconhecimento de Lisboa a nível internacional e 2) competitividade ao nível do preço médio praticado na capital portuguesa (um dos mais baixos das capitais europeias). Quanto à origem dos mercados, o Concelho de Lisboa registou 22% de dormidas com origem no mercado nacional, seguido do mercado Espanhol, com cerca de 10,8%. O Brasil, em forte crescimento, representa já quase 10% das dormidas.

Gráfico 6: Distribuição da Oferta Hoteleira por Categoria no Concelho de Lisboa (2012)



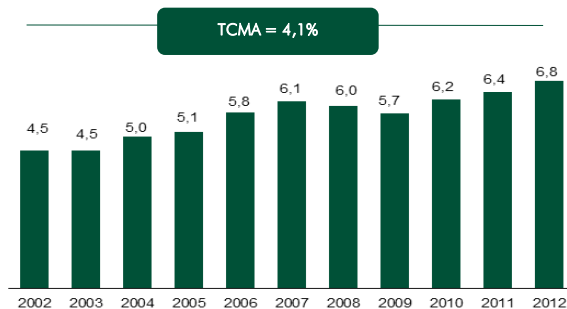
Fonte: Instituto Nacional de Estatística / Turismo de Portugal, IP

Gráfico 7: Oferta de Alojamento Turístico no Concelho de Lisboa (Milhares de Quartos)



Fonte: Observatório de Turismo de Lisboa

Gráfico 8: Procura de Alojamento Turístico no Concelho de Lisboa (Milhões de Dormidas)



Fonte: Observatório de Turismo de Lisboa

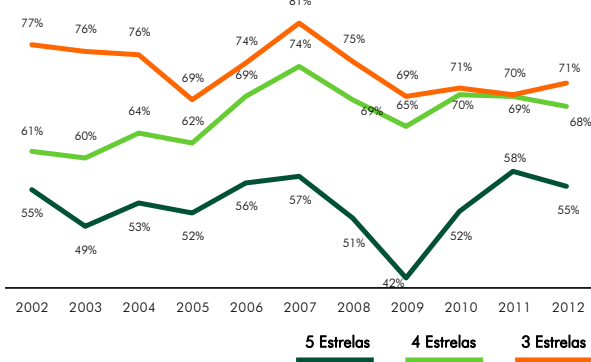
Nota – 2012 resulta de uma estimativa com base no crescimento verificado de Janeiro a Setembro de 2012 relativamente ao ano anterior.

Desempenho Hoteleiro

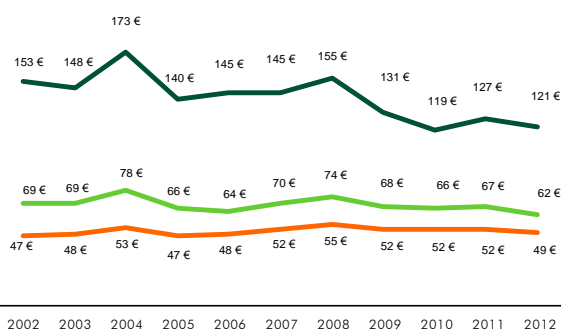
Em 2012, registou-se um novo decréscimo no que diz respeito às taxas de ocupação, comparativamente com o ano anterior. Esta situação não reflete o maior aumento das dormidas sobre a oferta de quartos evidenciada na página anterior, situação que se deve à amostra utilizada pelo Observatório do Turismo de Lisboa incluir apenas unidades hoteleiras de 3 a 5 estrelas.

A diminuição foi mais visível nos estabelecimentos hoteleiros de 5 estrelas (3 p.p.). As unidades de 3 estrelas evidenciam a exceção à descida com uma ligeira recuperação de 1 p.p. observando assim uma taxa de ocupação de 71%.

A acrescer à diminuição das taxas de ocupação, verificou-se ainda no ano de 2012 a redução dos preços médios praticados em todas as 3 categorias hoteleiras analisadas demonstrando o momento particularmente difícil que caracteriza o sector. Os preços médios dos 4 estrelas (€ 62) foram os mais afetados apresentando uma diminuição de 7,3% face a 2011, enquanto que os hotéis de 3 e 5 estrelas registam igualmente uma redução de cerca de 5%.

Gráfico 9: Evolução da Taxa de Ocupação por Quarto na Cidade de Lisboa (%; 2002 – 2012)

Fonte: Observatório do Turismo de Lisboa

Gráfico 10: Evolução do Preço Médio na Cidade de Lisboa (€; 2002 – 2012)

Fonte: Observatório do Turismo de Lisboa

TURISMO RESIDENCIAL

Tendências Atuais do Mercado

O mercado apresenta, atualmente, um elevado nível de oferta para a procura existente. No entanto, são muito poucos os novos projetos em desenvolvimento / conclusão e a procura tem retomado alguma dinâmica. Estima-se que dentro de 2 a 3 anos o mercado tenda a regularizar, embora não sejam esperados níveis de procura semelhantes aos do passado.

Verifica-se uma forte desvalorização dos preços de venda. Tal facto não é evidente nos preços médios pedidos mas verifica-se sobretudo nos descontos efetuados, os quais dependem em grande parte da necessidade de realizar capital pelos promotores / financiadores dos projetos; No geral, verifica-se uma redução de preços na ordem dos 20% a 30% face ao praticado em 2007 em imóveis até 500 000 Euros e de 10% a 20% em imóveis com valor superior a 1 000 000 Euros.

Existe uma tendência para aparecerem no mercado imóveis com preços médios muito competitivos pelos seguintes motivos: 1) famílias que adquiriram uma segunda residência e que não suportam os encargos daí decorrentes, e como tal estão frequentemente dispostas a reduzir o preço final até ao valor da hipoteca; e 2) promotores de empreendimentos turísticos que, endividados, procuram alienar de forma rápida alguns imóveis para suportarem os custos de dívida.

Verifica-se ainda que, ao nível dos descontos / desvalorização do imobiliário, esta é mais forte em Apartamentos e Townhouses para os quais é maior a oferta, do que em Villas.

Em termos de procura tem-se assistido a uma maior diversificação de mercados, com o nacional em crescimento e representando cerca de 50% das transações realizadas no Algarve. Ao nível internacional salienta-se o menor peso do Reino Unido face a anos anteriores e o "aparecimento" de mercados com alguma relevância como a Rússia (em particular no Algarve) e o Brasil (especialmente em Lisboa).

A implementação da medida dos vistos de residência a estrangeiros (Golden Visa) poderá impulsionar as transações de unidades acima dos 500 000 Euros assim como a assunção pelo Turismo de Portugal de uma campanha promocional de que é exemplo, entre outros, o desenvolvimento do site www.livinginportugal.com.

Autorização de Residência para Atividade de Investimento (Golden Visa)

A Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI), também designada por Golden Visa, é um instrumento que se insere numa estratégia de atração de investidores e residentes estrangeiros para Portugal (Despacho n.º 1661-A/2013 publicado no início de 2013).

O Golden Visa apresenta como principais vantagens a dispensa da obtenção prévia de um visto de residência e a diminuição significativa dos períodos mínimos obrigatórios de permanência dos seus titulares em território português (agora de apenas 7 dias no primeiro ano e 14 dias nos subsequentes períodos de 2 anos). Abrangidos por esta estratégia estão os cidadãos estrangeiros que realizem uma "atividade de investimento" em Portugal, sendo considerada como tal qualquer ação que conduza à concretização de, pelo menos, uma das seguintes situações: i) criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho; (ii) transferência de capitais no montante igual ou superior a um milhão de euros; ou (iii) aquisição de bens imóveis, de valor igual ou superior a quinhentos mil euros.

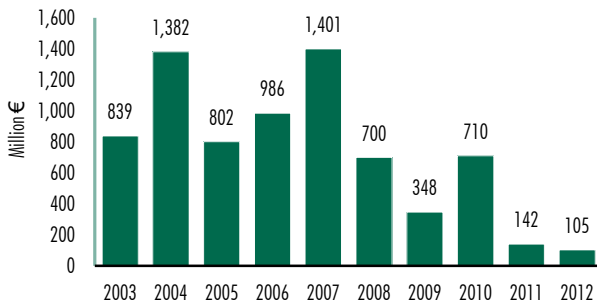
Relativamente ao investimento imobiliário, refira-se que o requerente deverá ser proprietário - ainda que, em regime de compropriedade, desde que cada comproprietário invista valor igual ou superior a 500 mil euros - ou promitente-comprador de imóveis no valor indicado. Com este novo diploma, os referidos imóveis passam a poder ser onerados a partir de um valor superior a 500 mil euros ou dados de arrendamento e exploração para fins comerciais, agrícolas ou turísticos.

Desempenho

No seguimento do que já havia sucedido no ano anterior, o mercado de investimento imobiliário continuou em 2012 a ser afetado pela crise sistemática da dívida soberana e a consequente dificuldade em aceder ao financiamento bancário. Deste modo, assistiu-se ao longo do ano a uma redução do valor dos imóveis e a um aumento das taxas de capitalização prime (yields).

A atividade de investimento em imobiliário comercial no segundo semestre do ano totalizou os 51 milhões de euros, resultando num valor acumulado para 2012 de 105 milhões de euros. Este valor revela um decréscimo de 25% relativamente ao período homólogo e é o menor volume anual de investimento desde que a CBRE começou a registar esta informação. Ao longo do ano, foram transacionados um total de 12 ativos, dos quais apenas 5 negócios registaram um valor superior a 10 milhões de euros.

Gráfico 11: Evolução Anual do Volume de Investimento Imobiliário em Portugal



Fonte: CBRE

O investimento em imobiliário comercial foi efetuado predominantemente por investidores privados e family offices com capacidade para investir sem recurso ao financiamento bancário. Quanto ao país de origem do capital, a distribuição foi equitativa entre players nacionais e estrangeiros, estes oriundos principalmente de Espanha e Brasil.

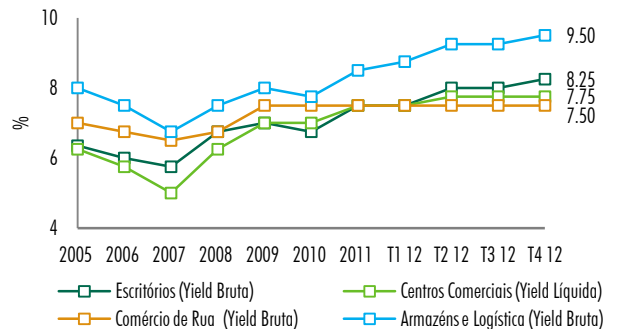
Os fundos abertos nacionais estiveram praticamente inativos no que respeita a aquisições, estando atualmente mais focados na urgente tarefa de manter a liquidez face ao elevado volume de resgates. De acordo com os dados da APFIPP, o volume gerido pelos fundos abertos nacionais a 31 de Dezembro de 2012 era de 4.421 milhões de euros o que se traduz numa quebra de 2,6% desde o início do ano. Ainda assim, relativamente à variação registada em 2011, verificou-se um abrandamento no volume de resgates.

A maioria dos ativos transacionados são escritórios, incluindo a totalidade e frações de edifícios, representando uma quota de 78% no total do investimento do período.

As yields prime têm vindo a subir gradualmente em todos os sectores do imobiliário comercial ao longo dos últimos 5 anos.

Uma comparação com o final de 2011 revela que o sector de armazéns e logística evidenciou a redução mais acentuada com um acréscimo de 100 p.b., seguido do sector de escritórios com 75 p.b. e os centros comerciais com apenas 25 p.b.. A yield prime de comércio de rua não sofreu alterações ao longo do ano.

Gráfico 12: Evolução das Taxas de Capitalização Prime (Yield)



Fonte: CBRE

O efeito conjunto da subida das yields prime e da redução dos valores de arrendamento prime, entre o período de 2007 a 2012, resultou num decréscimo dos valores de capitalização prime dos ativos de rendimento. Esta quebra de valor foi mais acentuada nos ativos de logística (54%) e escritórios (37%) e mais moderada no comércio de rua (8%).

Perspetivas Futuras

Para 2013, apesar de uma ligeira melhoria no nível de confiança do país, a economia nacional ainda tem um longo caminho para percorrer até que se tornem evidentes os sinais de crescimento. Deste modo, as expectativas apontam para que, o mercado de investimento imobiliário registre novamente em 2013, fracos níveis de atividade.

Os investidores tradicionais do mercado imobiliário Português, como os grandes fundos de investimento institucionais internacionais e os fundos abertos nacionais, deverão ter um papel residual no mercado de investimento. Os primeiros devido à contínua incerteza relativamente à evolução da economia, e os segundos, dada a escassez de liquidez.

Deste modo em 2013, os principais atores do mercado deverão continuar a ser os investidores privados e family offices, mas também investidores especializados. Assim, prevê-se que surjam alguns investidores focados em ativos de qualidade muito bem localizados; outros mais concentrados em imóveis arrendados a inquilinos seguros com contratos de longo prazo; e outros ainda interessados em tirar partido de situações específicas onde possam acrescentar valor no médio-longo prazo. De um modo geral, as yields deverão manter-se mais estáveis na maioria dos sectores.

CONTACTOS

CBRE PORTUGAL

Para mais informações, por favor contacte:

Research Portugal

Cristina Arouca

Associate Director
Research e Consultoria
CBRE
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 10ºA
1070-313 Lisboa
t: +351 213 114 400
e: cristina.arouca@cbre.com

André Almada

Senior Director
Agência de Escritórios, Retail e Industrial
CBRE
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 10ºA
1070-313 Lisboa
t: +351 213 114 400
e: andre.almada@cbre.com

Carlos Récio

Associate Director
Agência de Retail
CBRE
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 10ºA
1070-313 Lisboa
t: +351 213 114 400
e: carlos.recio@cbre.com

Leonardo Peres

Senior Consultant
Agência Industrial
CBRE
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 10ºA
1070-313 Lisboa
t: +351 213 114 400
e: leonardo.peres@cbre.com

Tim Seconde

Associate Director
Capital Markets
CBRE
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 10ºA
1070-313 Lisboa
t: +351 213 114 400
e: tim.seconde@cbre.com

Eduardo Abreu

Partner
Neoturris
Praça Duque de Saldanha, 20 r/c dto
1050-094 Lisboa
t: +351 213 102 360
e: eabreu@neoturris.com

Global Research and Consulting

Este relatório foi elaborado pela equipa de Research de Portugal da CBRE, a qual faz parte da CBRE Global Research and Consulting – uma rede de prestigiados *researchers* e consultores que desenvolvem estudos sobre o mercado imobiliário, projeções económicas, bem como consultoria estratégica, para investidores e ocupantes em todo o mundo.

Nota Final CBRE

A informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exatidão, não a verificámos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exatidão e plenitude. Quaisquer projeções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o atual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da CBRE, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da CBRE.