

Indicadores Região de Lisboa

	09 vs. 08	10 (p) vs. 09
Stock Novo	↑	↑
Disponibilidade	↑	↓
Absorção Bruta	↑	↑
Rendas Prime	↓	↔
Yields Prime	↑	↓

Breves

- Com a previsão por parte do Banco de Portugal do aumento da taxa de inflação para os 0,80% e com o agravamento da taxa de desemprego face 2009, não se avizinha uma recuperação fácil para Portugal em 2010.
- Em 2009, o stock novo concluído ascendeu a quase 175.000 m², o que representa um aumento de 27% face a 2008.
- A procura para 2010 deverá manter os níveis de 2009 e com tendência para os grandes operadores concentrarem o negócio num único espaço logístico.
- Já passaram 4 anos desde o anúncio de construção de 12 plataformas logísticas, através do Portugal Logístico, cujo objectivo será transformar Portugal num importante pólo logístico Europeu. A plataforma que já iniciou trabalhos de construção foi a Plataforma da Castanheira do Ribatejo.

CONTEXTO ECONÓMICO

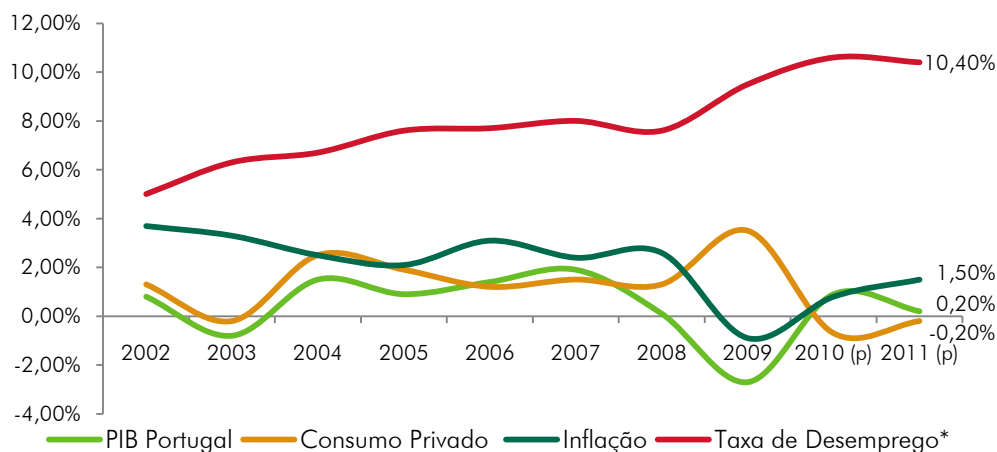
No ano de 2009 manteve-se o clima de incerteza nos mercados que foi reforçado com o preocupante agravamento do deficit das contas públicas de vários países Europeus. O endividamento dos países da zona Euro situou-se nos 78,7% do seu PIB, longe do limite de 60%. O mesmo sucedeu com o deficit orçamental dos 16 países da moeda única que é mais do dobro dos 3% do PIB previstos no Tratado de Maastricht. O Governo Português criou um Plano de Estabilidade e Crescimento (PEC) que contém medidas de combate ao deficit, forçando a um aumento de impostos.

Portugal, em 2009, atingiu o limiar da recessão económica. O Produto Interno Bruto (PIB) contraiu-se 2,7% e a revelar-se o pior ano do século XXI. No último Boletim Económico do Banco de Portugal as projecções económicas nacionais para 2010 apontam para um crescimento ténue de 0,90%.

O sector da Indústria foi também afectado com o fraco desempenho da economia em 2009. Várias unidades industriais viram-se obrigadas a encerrar um pouco por todo o País. Em muitos casos assistiu-se também a uma contenção de custos por parte das empresas, nomeadamente na redução de pessoal e racionalização dos espaços.

O governo Português com a obrigação de reduzir o deficit tomou medidas de combate à crise que foram bem recebidas pela comissão da U.E. bem como pela Alemanha e França. O PEC visa reduzir o deficit das contas públicas para 8,3% do PIB em 2010 com a meta de 2,8% do PIB em 2013.

Indicadores Económicos



Fonte: Banco de Portugal, OCDE

GRANDE LISBOA

STOCK EXISTENTE / CONCLUÍDO

A CB Richard Ellis estima que o stock* de armazéns e de logística na Grande Lisboa seja de aproximadamente 2,9 milhões de m², distribuído por 6 zonas.

No decorrer do ano de 2009 verificou-se um maior dinamismo face a 2008 ao nível da promoção e absorção bruta de espaços de armazéns e logística.

O eixo Alverca – Azambuja (Zona 1) concentra a maior quota de stock do sector. Com 44% do total, esta zona totalmente consolidada, destaca-se pelos armazéns modernos e de dimensão superior onde estão sediados os grandes centros de distribuição, bem como empresas do sector da indústria pesada.

A zona de Loures e Vialonga (Zona 2) representa actualmente 15% do stock total. É uma zona que concentra essencialmente empresas de transportes e do ramo alimentar, beneficiando das acessibilidades e proximidade do Mercado Abastecedor da Região de Lisboa (M.A.R.L.).

O corredor Oeste (Zona 3) com cerca de 14% do mercado, é uma zona que reúne empresas de novas tecnologias e farmacêuticas devido à proximidade com os grandes eixos urbanos da periferia de Lisboa.

A zona Lisboa centro (Zona 4), é a que concentra menos stock, caracterizando-se por armazéns antigos. No entanto, como continua a haver procura na zona devido à localização no centro de Lisboa, as rendas solicitadas mantêm-se elevadas.

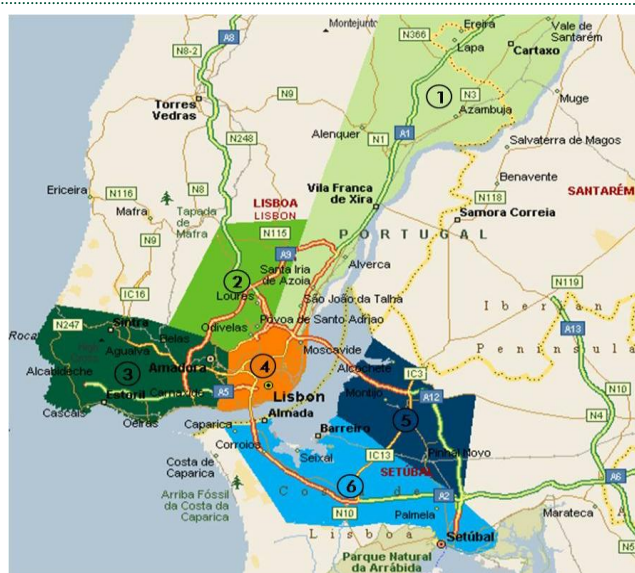
Por último a sul do rio Tejo encontram-se duas zonas distintas, o eixo do Montijo - Alcochete (Zona 5) que reúne cerca de 14% do stock total, caracterizada por unidades logísticas de dimensão elevada, modernas e de qualidade superior. O eixo Palmela - Setúbal representa os restantes 12% do stock total da Grande Lisboa também caracterizado por imóveis de grande volume e dimensão onde predominam as empresas do sector automóvel.

DISPONIBILIDADE

No final de 2009, a oferta disponível do mercado de armazéns e logística* na Grande Lisboa era cerca de 314.000 m², o que representa face a 2008 um acréscimo de 16%.

No final de 2009, a zona 1 tinha para oferta mais de 117.000 m², o que equivale a uma quota de 37% do total existente. Este aumento da disponibilidade deveu-se sobretudo à conclusão de projectos no decorrer do ano, nomeadamente: Log Place da Azambuja, Vila Nova da Rainha e Póvoa de Santa Iria (lote 6).

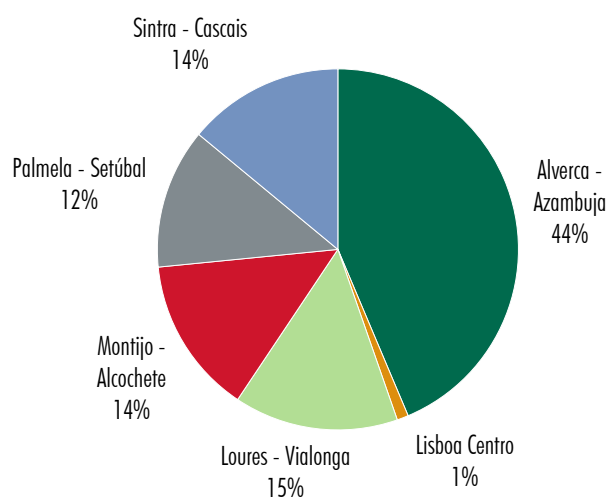
Mapa de Lisboa



- ① - Eixo Alverca – Azambuja
- ③ - Eixo Sintra – Cascais
- ⑤ - Eixo Montijo – Alcochete
- ② - Eixo Loures – Vialonga
- ④ - Centro Lisboa
- ⑥ - Eixo Palmela – Setúbal

Fonte: CB Richard Ellis

Distribuição do Stock Total por Zonas – Grande Lisboa



Fonte: CB Richard Ellis

Projectos Concluídos em 2009 – Grande Lisboa

Empreendimento	Localização	Tipo de Construção	Área (m ²)
Log Place Azambuja	Alverca - Azambuja	Chave-na-mão	75.000
Log Place V.N. Rainha	Alverca - Azambuja	Chave-na-mão	22.000
Log Place Póvoa Santa Iria (Lote 4)	Alverca - Azambuja	Especulativa	18.000
Centro Empresarial Ota Park Carregado	Alverca - Azambuja	Especulativa	11.000
Centre Business Park Carregado	Alverca - Azambuja	Especulativa	10.000
Pinheiros Park (ZI do Casal Pinheiro)	Alverca - Azambuja	Especulativa	10.000
Parque Logístico Passil - Lote C	Montijo e Alcochete	Especulativa	10.000
Log Place Póvoa Santa Iria (Lote 6)	Alverca - Azambuja	Especulativa	9.000

Fonte: CB Richard Ellis

*imóveis com área superior a 1.000 m² e de qualidade média ou alta

As zonas a sul do rio Tejo, também registaram aumentos na disponibilidade de espaços face a 2008. Montijo e Alcochete ofereciam ao mercado quase 75.000 m², enquanto que no eixo Palmela - Setúbal, esse valor superava os 60.000 m².

A zona de Loures e Vialonga apresentou valores muito reduzidos devido a uma significativa escassez de produto de qualidade.

Sintra - Cascais registou 16% do total existente de espaços disponíveis para ocupar, no final do ano transacto.

Em conclusão este aumento da disponibilidade em quase todas as zonas deveu-se ao incremento da construção especulativa de grandes complexos logísticos em 2009. No entanto, para 2010, mantém-se a tendência de construção “chave na mão”, fazendo prever que a disponibilidade global do mercado tenderá a diminuir.

PROCURA

A absorção bruta no mercado de armazéns e de logística em 2009 rondou os 220.000 m², o que representa um aumento de 38%, face a 2008.

O eixo Alverca - Azambuja (Zona 1) concentrou a maior percentagem de ocupação em 2009, com cerca de 68% do total, aproximadamente 153.000 m². O negócio mais representativo do ano, foi a colocação da FCC Logística no Log Place da Azambuja numa área de 75.000 m².

A zona do Montijo e Alcochete, revelou uma dinâmica interessante, registando um total de 33.778 m² de área ocupada, equivalente a uma quota de 15% do total colocado. A ocupação de destaque na zona foi o arrendamento de 15.478 m² ao Grupo Leya no Logispark Montijo.

A zona de Loures e Vialonga (Zona 2), evidenciou poucos negócios num total de 13.245 m². No entanto, destaca-se a operação de arrendamento de 4.000 m² à CME nos armazéns do Tojal.

O eixo Sintra - Cascais (Zona 3), com uma quota muito semelhante à Zona 2, registou 13.190 m² de área ocupada, contudo, apesar de no ano passado ter registado mais do dobro dos negócios da Zona 2, em regra as áreas transaccionadas nesta zona são menores do que as negociadas nas restantes localizações.

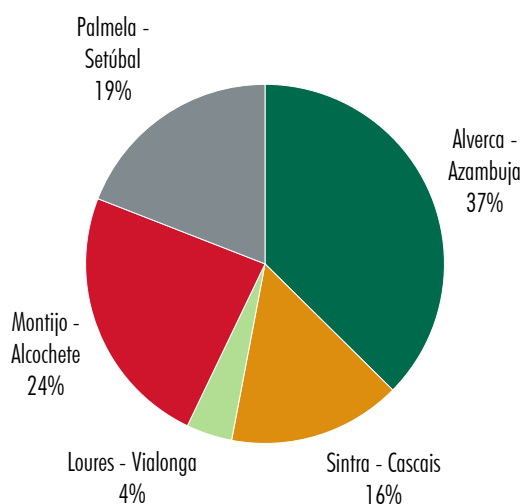
Por fim, o centro de Lisboa e o eixo Palmela - Setúbal apresentaram uma absorção muito modesta em 2009, com áreas ocupadas de 9.656 m² e 1.740 m², respectivamente.

PROMOÇÃO FUTURA

Devido ao projecto do Ecopark da Azambuja, com uma área de 120.000 m², o ano de 2010 deverá registar um aumento de oferta nova, com a conclusão esperada de 192.000 m² de novos espaços logísticos, mais 10% que em 2009. No entanto, se analisarmos a promoção futura extraindo este projecto, por estar totalmente arrendado, a promoção especulativa face a 2009 sofreria uma quebra na ordem dos 10%.

Também é importante destacar na zona 1 a previsão da conclusão dos lotes 2, 3 e 5 do Log Place da Póvoa de Santa Iria que totalizam 29.000 m², bem como o Alverca Logsite e o Parque Tejo que deverão ter áreas de 16.800 m² e 8.000 m², respectivamente. Estamos a assistir a uma maior dinamização e aumento da promoção de qualidade e dimensão na área de Alverca - Póvoa de Santa Iria. Por esse facto, esta localização está a tornar-se muito atractiva devido à proximidade e bons acessos à cidade de Lisboa, o que poderá levar a um aumento das rendas praticadas.

Taxa de Disponibilidade por Zonas - Grande Lisboa



Fonte: CB Richard Ellis

Principais Evidências de Ocupação 2009 - Região de Lisboa

Empreendimento	Localização	Ocupante	Área (m ²)
Log Place Azambuja	Alverca - Azambuja	FCC Logística	75.000
Log Place Póvoa Santa Iria	Alverca - Azambuja	Moviflor	18.000
Log Place V.N. Rainha	Alverca - Azambuja	FIEGE	15.000
Log Place Póvoa Santa Iria	Alverca - Azambuja	Adicional	9.000
Centro Empresarial Ota Park	Alverca - Azambuja	Nally	5.000
Parque Tejo	Alverca - Azambuja	Schreder	4.608
Logispark Montijo - Ed B	Montijo - Alcochete	Grupo Leya	15.478
Centro Empresarial Benavente	Montijo - Alcochete	Redware	4.600

Fonte: CB Richard Ellis

RENDAS PRIME

A situação económica em Portugal proporcionou uma ligeira descida nas rendas *prime* no mercado da grande Lisboa. No geral, quando comparamos as rendas praticadas em Dezembro de 2008 e em Dezembro de 2009, assistiu-se a uma ligeira diminuição nos valores praticados no mercado.

A zona de Loures - Vialonga sofreu a maior desvalorização de todo o mercado da grande Lisboa. No final de 2009 a renda *prime* situou-se nos 5€/m²/mês o que representou uma quebra na ordem dos 17% face a 2008. O eixo Sintra – Cascais foi a única zona que manteve os níveis de renda praticados, entre 2008 e 2009.

INVESTIMENTO

O mercado de investimento no segmento de indústria e logística tem tido uma maior procura por parte dos investidores. Em 2009 apresentou um volume de investimento a rondar os 100 milhões de euros, o que representa um aumento de 56% face a 2008.

No final de 2009 a taxa de capitalização bruta *prime* para o sector industrial foi de 8%, evidenciando um ligeiro aumento, de 50 pontos base relativamente ao período homólogo de 2008.

De acordo com o índice IPD / Imométrica, em 2009 o sector industrial devolveu retornos aos investidores na ordem dos 3,8%, ou seja, de todos os sectores analisados pelo índice apenas o sector "outros"* devolveu retornos superiores ao sector da indústria. O índice também revela que os retornos anualizados a 3 e 5 anos para o sector da indústria foram de 6,3% e 6,6% respectivamente.

Devido ao maior dinamismo na procura de imóveis para investimento que o sector está a revelar, é expectável que em 2010 se assista a uma ligeira descida nas taxas de capitalização bruta *prime*.

*Inclui: activos de uso misto, hotéis, residencial, saúde, parques de estacionamento.

Principais Transacções de Investimento em 2009

Empreendimento	Localização	Área (m ²)	Ocupante	Comprador	Valor (€)
Passil - Lote C	Montijo	56.800	Logista	ES Logística/ ESAF	40.000.000
Centro Logístico - DIA	Torres Novas	28.800	Dia	Fundimo	19.000.000
Log Place Azambuja	Azambuja	22.700	FCC	ES Logística/ ESAF	17.000.000

Fonte: CB Richard Ellis

Grande Lisboa – Rendias / Zonas

Zonas	Renda Prime €/m ² /mês T4 2009	Renda Prime €/m ² /mês T4 2008
Carregado - Azambuja (10.000m ²)	3,80	4,50
Póvoa St. Iria - Alverca (5.000m ²)	5,00	5,20
Loures - Vialonga (1.000m ²)	5,00	6,00
Sintra - Cascais (1.000m ²)	5,00	5,00
Lisboa - Cidade (2.000m ²)	5,50	6,00
Montijo - Alcochete (5.000m ²)	4,00	4,50
Palmela - Setúbal (5.000m ²)	3,50	3,75

Fonte: CB Richard Ellis

NOTA FINAL CB Richard Ellis

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

© Copyright 2010 CB Richard Ellis

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca
e: cristina.arouca@cbre.com

Maria Empis
e: maria.empis@cbre.com

AGÊNCIA DE INDUSTRIAL

Bruno Mascarenhas (Lisboa)
e: bruno.mascarenhas@cbre.com

CAPITAL MARKETS

Sofia Ferreira de Almeida (Lisboa)
e: sofia.almeida@cbre.com

CB Richard Ellis, Lda

Ed. Amoreiras Square
Rua Carlos Alberto da Mota Pinto
17 – 10º A
1070-313, Lisboa
Tel: +351 21 311 44 00
Fax: +351 21 311 44 01

Rua José Gomes Ferreira, 117
4150 – 442, Porto
Tel: + 351 22 616 72 40
Fax: + 351 22 616 72 49

www.cbre.pt