

Indicadores

2010/ 2009

Volume de Investimento	↑
Yields	↓
Inv. Estrangeiro	↑

Tendências

2011/ 2010

Volume de Investimento	↓
Yields	↑
Inv. Estrangeiro	↔

Breves

- Em 2010 o volume total de investimento imobiliário duplicou o valor registado em 2009 fixando-se em €10 milhões.
- Foram contudo transaccionados 300 milhões fora de mercado em centros comerciais.
- Apesar de uns aumentos pontuais no primeiro semestre do ano, as Yields Prime mantiveram-se de um modo geral estáveis ao longo do ano.
- Com a difícil crise económica, financeira e política do país, é expectável que as Yields Prime sofram pressão para subir.
- A procura de imóveis para investimento deverá manter-se concentrada em activos core (de baixo risco), ou seja, em edifícios modernos, bem localizados e com contratos de arrendamento seguros.

INVESTIMENTO EM PORTUGAL EM 2010

• Volume de Investimento duplica face ao ano anterior

O investimento no mercado imobiliário nacional atingiu em 2010 os 710 milhões de euros, o dobro do investimento realizado no ano anterior. Em termos Europeus, o acréscimo agregado da actividade de investimento em 2010 foi também significativo registando um aumento de 44% para 105 mil milhões de euros.

No que se refere ao volume de investimento por tipo de activos transaccionados, este foi predominantemente alocado ao sector de retail, com uma quota de 61%. O segmento industrial & logístico, à semelhança do que se tem vindo a verificar em anos anteriores mantém o segundo lugar em termos de captação de investimento com uma quota de 25% registando pelo segundo ano consecutivo um aumento no volume investido no sector.

Já no que respeita ao número de transacções efectuadas verificou-se, entre os dois últimos anos, um ligeiro decréscimo de 67 para 60 transacções registadas. Os segmentos de retail e industrial & logístico atingiram quotas de 53% e 20% respectivamente.

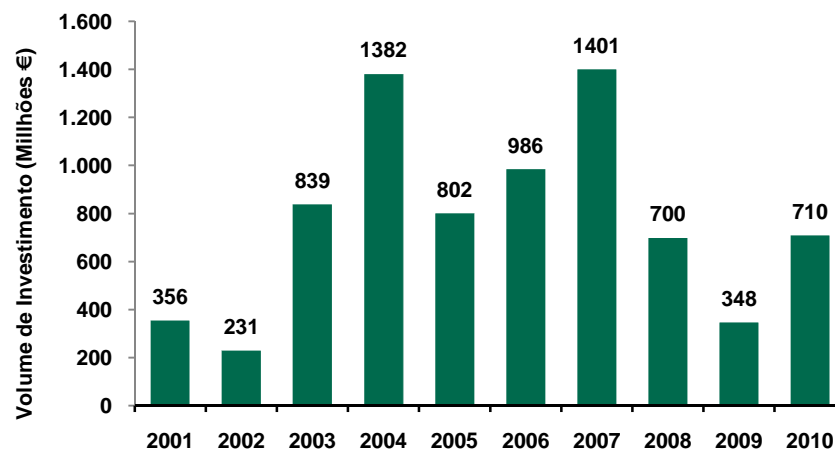
• Contudo, 42% do volume de investimento apurado respeita a operações de retail realizadas fora do mercado.

No entanto, do total do volume de investimento apurado em 2010, 300 milhões de euros dizem respeito a 4 operações de centros comerciais (LeiriaShopping, Espaço Guimarães, Tavira Gran Plaza e 25% do CascaisShopping) que foram realizadas fora de mercado, ou seja estes imóveis não estiveram efectivamente à venda. Se excluirmos estas operações o investimento realizado em 2010 acresce apenas 17% relativamente a 2009 e o sector industrial & logístico captou a maior quota de investimento com 42% do total.

• Financiamento bancário trava investimento no sector imobiliário

O financiamento bancário tornou-se um dos principais entraves ao mercado de investimento imobiliário. As estratégias dos bancos impuseram a redução da sua exposição ao mercado imobiliário, de modo que só financiam investimentos muito seguros e a elevadas taxas de juro (spreads de aproximadamente 4%)

Evolução do Volume de Investimento (Milhões €)



• Investidores estrangeiros mantêm-se cautelosos

A maioria das aquisições (cerca de 92%) tiveram origem em Portugal mas em termos de volume 40% é de origem estrangeira. Contudo, de 5 operações registadas com investimento estrangeiro, apenas uma é considerada uma operação de mercado, a saber a aquisição da plataforma logística da Sonae na Azambuja pelos ingleses da Aprirose. O investimento de origem nacional foi efectuado predominantemente por fundos abertos, 69% do volume de investimento; o remanescente foi da responsabilidade de fundos fechados, sociedades imobiliárias e empresas familiares.

• Aumento dos volumes geridos pelos fundos abertos nacionais

As baixas taxas de juro dos depósitos a prazo continuaram a incentivar os pequenos aforradores a investir em fundos imobiliários abertos, com a expectativa de maiores rendibilidades. De acordo com a APFIPP, os volumes geridos pelos fundos abertos nacionais registaram um aumento de 225 milhões de euros desde o início do ano, traduzindo-se num crescimento percentual de 5%. No entanto em 2011 começamos a assistir a um aumento do volume de resgates face a um aumento das taxas de juro dos depósitos bancários.

• Tendência de estabilização das Yields ao longo de 2010

De um modo geral, em consequência da crise internacional do sub-prime em 2007, as Yields Prime aumentaram sucessivamente até meados de 2009. Desde então registaram um ligeiro acerto em baixa e mantiveram-se estáveis ao longo de 2010. Contudo com a recente crise da dívida soberana nacional é expectável que hajam correcções em alta nas Yields Prime ao longo de 2011.

Relativamente ao final de 2009, o saldo final das oscilações das Yields Prime resultou num acréscimo de 25 pontos base (p.b.) nas taxas de capitalização de edifícios de escritórios e nos imóveis industriais & logísticos. Deste modo, as Yields Prime no final de 2010 fixaram-se em 6,75% (taxa bruta) para escritórios, 7% (taxa líquida) para centros comerciais e 7,75% (taxa bruta) para imóveis industriais & logísticos.

Principais Indicadores de Mercado

Activo Imobiliário	Yield Prime(%) T4 2010	Yield Prime(%) T4 2009	Volume Investimento 2010 (M€)	Volume Investimento 2009 (M€)
Escritórios	6,75	7,00	62	158
Retalho	7,00	7,00	437	46
Industrial & Logística	7,75	8,00	170	101
Outros	-	-	41	43
TOTAL			710	348

Fonte: CB Richard Ellis

Principais Evidências de Investimento em 2010

Imóvel	Tipo de Activo	Vendedor	Comprador
Leiria Shopping	Retail	Sonae Sierra	Sierra Portugal Fund
Espaço Guimarães	Retail	Multi Development + Bouygues	Corin
25% CascaisShopping	Retail	Transeuropean II/ Rockspring	Pan European Fund/ Rockspring
Tavira Gran Plaza	Retail	Martifer	Estia
Plataforma Pingo Doce	I&L	Jerónimo Martins	Fundimo
Eco-Park Azambuja (Fase A)	I&L	Turiprojecto	ES Logística

Fonte: CB Richard Ellis

NOTAS FINAIS CB Richard Ellis

O valor apurado do investimento no mercado imobiliário nacional resulta do valor acumulado das transacções de investimento puro efectuadas ao longo do ano, o qual não inclui operações instrumentais, de eficiência fiscal ou reestruturação de grupos, assim como a aquisição de imóveis pelos próprios ocupantes. Deste modo não são consideradas as transacções que resultam da transferência de imóveis de sociedades para fundos de investimento em que se mantém o investidor e a colocação de imóveis em fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional.

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.

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca
e: cristina.arouca@cbre.com

Maria Empis
e: maria.empis@cbre.com

INVESTIMENTO

Francisco Horta e Costa
e: francisco.hortaeacosta@cbre.com

Leonardo Peres
e: leonardo.peres@cbre.com

André Lopes
e: andre.lopes@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