

## Indicadores de Lisboa

S1 10 vs. S2 09 S1 10 vs. S1 09 10 (p) vs. 09

Stock	↑	↑	↑
Disponibilidade	↑	↑	↑
Absorção Bruta	↓	↑	↔
Rendas Prime	↔	↓	↓
Yields Prime	↓	↓	↓

## Indicadores do Porto

S1 10 vs. S2 09 S1 10 vs. S1 09 10 (p) vs. 09

Stock	↓	↑	↑
Disponibilidade	↔	↑	↑
Absorção Bruta	↓	↓	↔
Rendas Prime	↓	↓	↓
Yields Prime	↓	↑	↑

## Tendências

- Com um aumento do stock em mais de 25.000 m<sup>2</sup> no Parque das Nações, é de esperar um aumento da taxa de disponibilidade nos próximos trimestres.
- A procura verificada no 1º semestre do ano, antecipa níveis de absorção para 2010 semelhantes aos registados em 2009.
- O juro exigido pelos investidores para investir em dívida pública Portuguesa aumentou de 4,08% em Janeiro para 5,80% em Junho. O agravar desta situação poderá conduzir ao aumento das yields até ao final do ano.
- As rendas *prime* deverão manter-se estáveis até ao final do ano.

## SUMÁRIO 1º SEMESTRE 2010

O primeiro semestre de 2010 evidenciou em todos os indicadores económicos à excepção do PIB e das exportações, um agravamento quando comparado com 2009. No entanto, estão-se a tomar medidas de modo a que Portugal consiga reduzir o défice orçamental e encontre estabilidade económico-financeira.

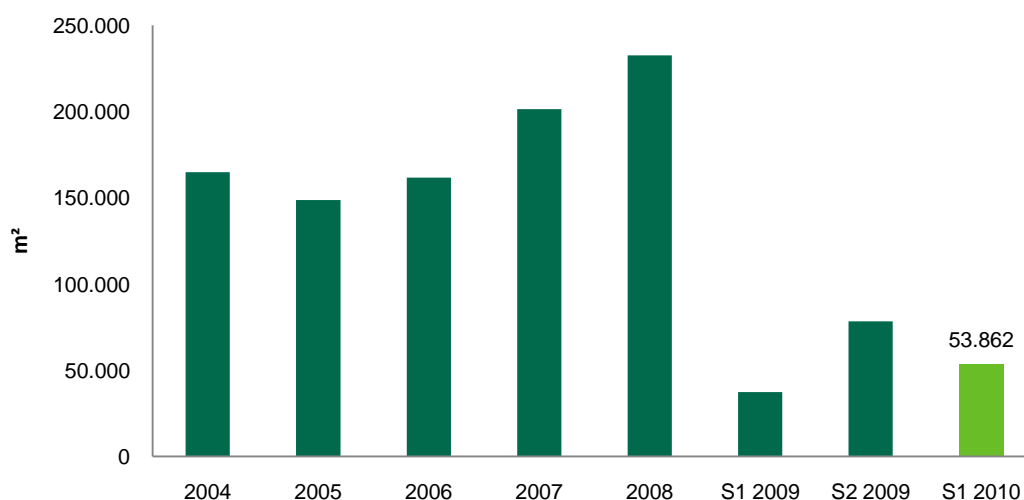
Para 2010, está previsto a conclusão de 14 novos empreendimentos, totalizando 100.000 m<sup>2</sup> de área de escritórios. No 1º semestre de 2010, ficaram concluídos mais de 67.000 m<sup>2</sup> de área de escritórios. De salientar que a média da oferta de novos espaços empresariais em Lisboa nos últimos 6 anos rondou os 74.000 m<sup>2</sup>.

A procura de áreas de escritórios em Lisboa registou um aumento significativo de 44% face ao período homólogo de 2009. Já relativamente ao mercado de escritórios do Porto, a procura registou no primeiro semestre do ano uma quebra nos níveis de absorção quando comparado com o mesmo período em 2009.

No que diz respeito aos valores das *rendas prime* no mercado de escritórios, o 1º semestre de 2010 manteve a tendência de estabilidade que se tem vindo a verificar desde o 4º trimestre de 2009, tendo sido apenas registado uma correcção em baixa no valor da renda prime no Parque das Nações em Lisboa.

O mercado de investimento imobiliário esteve pouco activo neste 1º semestre de 2010; contudo o segmento de escritórios evidenciou uma operação de maior relevância com a venda do edifício dos CTT na praça D. Luís I, em Lisboa. Importa referir que, de acordo com a CMVM, o valor gerido pelos fundos imobiliários em Junho de 2010 aumentou 4,4% face a Dezembro de 2009. No entanto, face ao período homólogo esse valor aumentou 12,4%.

## Evolução da Absorção Bruta de Escritórios de Lisboa



## CONTEXTO ECONÓMICO E POLÍTICO

O ano de 2010 está-se a revelar difícil para a economia Portuguesa. Em 2009, Portugal atingiu o limiar da recessão económica. O Produto Interno Bruto (PIB) contraiu-se 2,7% e revelou-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 0,9% e um crescimento ainda mais reduzido de 0,2% em 2011.

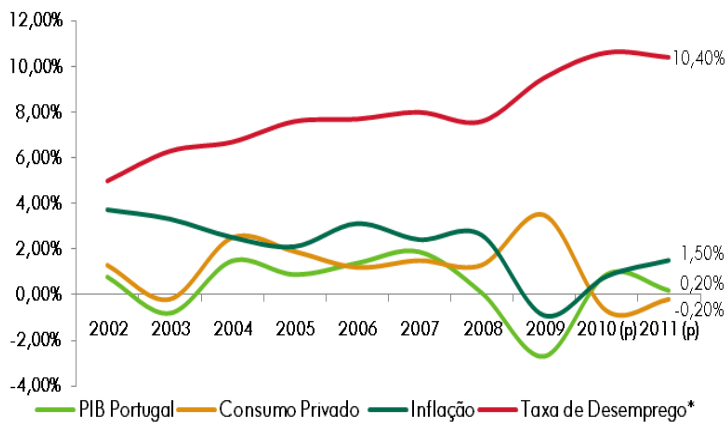
As condições económicas em Portugal agravaram a taxa de desemprego em 2010. Nos últimos 8 anos essa taxa nunca tinha atingido valores superiores a 10%, no entanto já atingiu 10,60% em 2010. De acordo com os dados do Banco de Portugal, o consumo privado acelerou ligeiramente no final do 1º semestre de 2010, revelando uma inversão da tendência pessimista que se tinha vindo a sentir desde finais de 2009.

O Governo Português comprometeu-se a reduzir o défice que tanto tem preocupado a União Europeia e os agentes económicos, nomeadamente as empresas de rating. O Governo e a oposição aprovaram um Plano de Estabilidade e Crescimento que contém medidas de combate ao deficit. Uma das medidas foi o aumento de impostos, nomeadamente no IRS e no IVA, novas medidas de contenção são esperadas até ao final do ano.

As empresas de notação de crédito têm vindo a reduzir o *rating* da dívida soberana Portuguesa e continuam a observar a situação de Portugal. Esta situação levou a que a taxa de juro exigida pelos investidores para investir em dívida pública Portuguesa crescesse exponencialmente nos últimos 6 meses. Esta conjuntura tem vindo a agravar toda a situação económica do país, como por exemplo na dificuldade das instituições financeiras nacionais em aceder ao financiamento externo, prejudicando o consumidor final com restrições ao financiamento bancário, bem como o agravamento nos *spreads* praticados no mercado nacional.

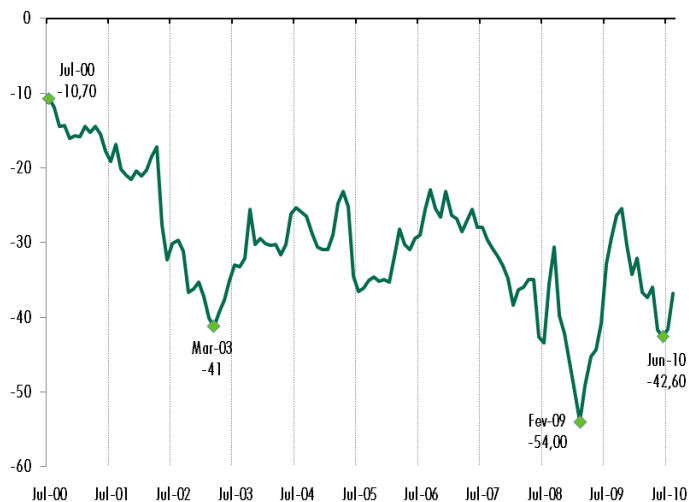
Não se avizinha um final de ano fácil para Portugal, os próximos meses são extremamente importantes para uma credibilização do país junto dos agentes económicos.

## Indicadores Económicos



Fonte: Banco de Portugal

## Evolução do Índice Confiança dos Consumidores



Fonte: INE

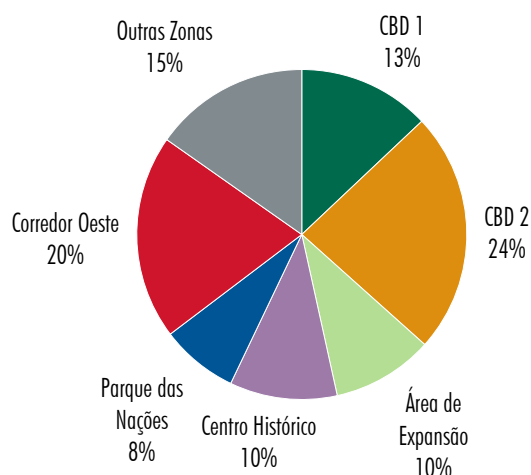
## Regime Fiscal para as Empresas

Imposto	Taxa
IRC	25%
Derrama	0% - 10% do IRC liquidado
IVA*	21% (desde Julho 2010)
IMT (Imposto Municipal de Transacções)	6,5% do preço de venda (pago pelo comprador)
IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	0,2% - 0,4% do valor fiscal reavaliado dos imóveis
Imposto de Selo (na venda)	0,8% do preço de venda (pago pelo comprador)
Imposto de Selo (no arrendamento)	10% do 1º valor de renda (pago pelo proprietário)

Fonte: CB Richard Ellis

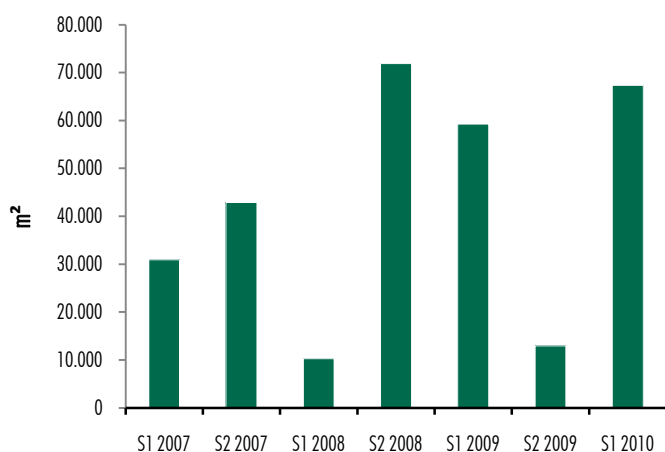
\*A venda ou arrendamento de um imóvel está isento de IVA, embora esta isenção possa ser afastada.

## Distribuição do Stock por Zonas - Lisboa



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

## Evolução Semestral do Stock Adicional de Escritórios - Lisboa



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

## Stock Concluído S1 2010 - Lisboa

Zona	Edifício	Tipo*	Área (m²)
Área de Expansão	Bloom	N	4.600
Parque das Nações	Pavilhão Virtual	N	6.220
Parque das Nações	Espace	N	10.010
Parque das Nações	Explorer	N	4.220
Parque das Nações	Atlantis	N	8.110
Corredor Oeste	Lagoas Park 14	N	12.000
Corredor Oeste	Lagoas Park 15	N	6.500
Corredor Oeste	Duo Miraflores Premium	N	8.060
Outras Zonas	Natura Towers (T.Sul)	N	4.420
Outras Zonas	Alto dos Moinhos	N	3.280
<b>TOTAL</b>			<b>67.420</b>

\*R - Remodelação; N - Novo  
Fonte: CB Richard Ellis / LPI

## LISBOA

### OFERTA / STOCK EXISTENTE

O stock do mercado de escritórios de Lisboa atingiu no final do 1º semestre de 2010, 4.379.577 m². O mesmo está concentrado em 6 zonas bem definidas, cuja localização se encontra ilustrada no mapa da última página deste relatório. Todos os imóveis que não estejam localizados dentro das áreas estipuladas integram uma zona genérica, denominada Zona 7 (Outras Zonas).

As zonas CBD 1 e CBD 2 detêm a maior quota de stock, ascendendo aos 1.615.000 m². No entanto, nos últimos 5 anos tem-se verificado um maior crescimento de stock no Parque das Nações e no Corredor Oeste, enquanto no CBD 1 e CBD 2 o acréscimo foi quase inexistente.

Ao longo do 1º semestre de 2010 verificou-se a colocação no mercado de cerca de 67.420 m² de novos espaços empresariais, traduzindo um acréscimo de 13,8% face ao período homólogo. Destaque para o Parque das Nações e o Corredor Oeste, onde se registaram a conclusão de 28.560 m² e 26.560 m² respectivamente.

Do total dos projectos concluídos no 1º semestre de 2010, cerca de 96% da área de escritórios foi de cariz especulativo, o que significa que não tinha nenhum ocupante pré-definido.

### DISPONIBILIDADE

No final dos primeiros 6 meses, a área de escritórios disponível no mercado em Lisboa ascendeu a 487.880 m², tendo representado um acréscimo de mais de 15%, do total registado no final de 2009. Este acréscimo resulta substancialmente da promoção especulativa de novos edifícios de escritórios registada no 1º semestre de 2010.

Numa análise mais detalhada das zonas de mercado de escritórios, verificamos que o Corredor Oeste continua a ser a zona com maior volume de oferta disponível, com um valor total para oferta de mais de 190.000 m², o que representa um acréscimo de quase 20% face ao total registado no final de 2009.

A zona do Parque das Nações revelou igualmente a mesma tendência do aumento da disponibilidade, tendo registado para oferta mais de 90.000 m². O que representa um acréscimo de mais de 36% face ao final de 2009.

De acordo com o Lisbon Prime Index (LPI), no final do 1º semestre de 2010 a taxa de disponibilidade do mercado de escritórios de Lisboa fixou-se nos 11,03%, o que representa um aumento significativo face aos 9,71% registados no final de 2009. As zonas de mercado que mais contribuíram para o aumento da taxa de disponibilidade foram o Parque das Nações e a Área de Expansão que registaram crescimento nas taxas de respectivamente 14% e 11%, face ao 1º trimestre de 2010.

Por outro lado, o CBD 1 e o CBD 2 registaram aumentos muito pouco significativos nas taxas de disponibilidade de 3% e 0,7% respectivamente, quando comparado com 2009, evidenciando no final do 1º semestre de 2010 taxas mais reduzidas de 8,72% e 6,60% a que não é alheio o facto de não ter existido promoção nova neste período.

### PROMOÇÃO FUTURA

Até ao final de 2010 são esperados 4 novos empreendimentos de escritórios e a conclusão da remodelação de outro edifício, os quais deverão totalizar 33.200 m<sup>2</sup>. Em termos totais estima-se a conclusão de 100.000 m<sup>2</sup> de espaços empresariais, o que representará um aumento de quase 30% do total registado em 2009.

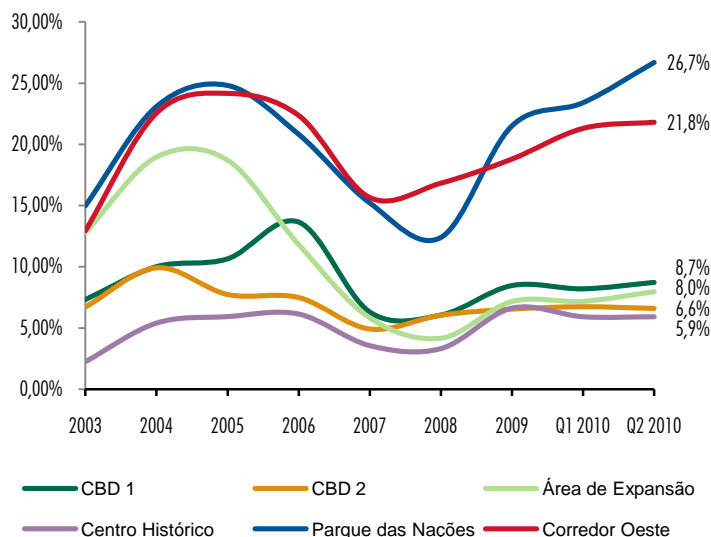
No 2º semestre de 2010 está-se a assistir a uma diminuição gradual da promoção imobiliária, bem como na previsão de novos escritórios para 2011 e 2012, uma consequência directa da crise económico-financeira.

Do total de oferta prevista para o 2º semestre de 2010, destacamos o edifício Báltico no Parque das Nações que já se encontra pré-arrendado pelos CTT para ocupar a totalidade do edifício.

Salientamos igualmente a remodelação do edifício na Rodrigues Sampaio no CBD 1 e a conclusão do República Center no CBD 2, que irão dinamizar a oferta nestas duas zonas, a qual tem sido escassa nos últimos anos.

As restrições de acesso ao crédito bancário tem dificultado a aprovação de novos projectos imobiliários, este facto irá traduzir-se numa diminuição gradual da promoção imobiliária em 2011 e 2012. Em *pipeline* estão projectados cerca de 70.000 m<sup>2</sup> de edifícios novos de escritórios para os próximos dois anos. Projectos como Alfrapark (Edifício A e B) no Corredor Oeste, Campolide Parque no CBD 2 e o Metropolis na Área de Expansão, não possuem ainda uma data definitiva para o início da construção.

### Taxa de Disponibilidade por Zonas



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

### Metropolis – Área de Expansão



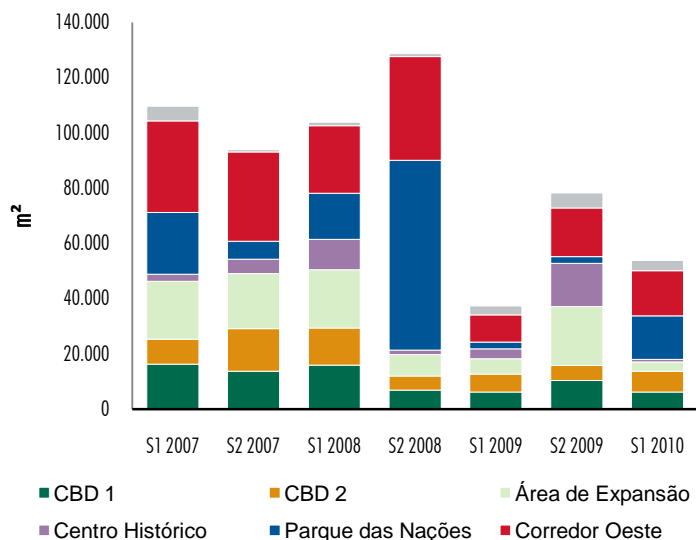
Fonte: CB Richard Ellis

### Previsão de Escritórios Concluídos – S2 2010

Zona	Edifício	Tipo*	Área (m <sup>2</sup> )
CBD 1	Rodrigues Sampaio 103	R	1.200
CBD 2	República Center	N	6.100
Área de Expansão	Sede Cofina	N	6.000
Parque das Nações	Báltico	N	14.000
Parque das Nações	Mythos	N	5.900
<b>TOTAL</b>			<b>33.200</b>

\*R – Remodelação; N – Novo  
Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

## Absorção Bruta por Zonas



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

## PROCURA

No 1º semestre de 2010, a absorção bruta no mercado de escritórios rondou os 54.000 m<sup>2</sup>, o que representa um aumento de 44% face ao período homólogo de 2009. No entanto, face ao semestre anterior, este valor evidencia uma quebra de volume na ordem dos 31%.

Uma análise trimestral revela que o 1º trimestre de 2010 registou melhor performance de absorção em comparação com o 2º trimestre, totalizando 33.445 m<sup>2</sup>. Contudo é importante destacar, que a absorção registada no 1º trimestre foi fortemente impulsionada pelo pré-arrendamento pelos CTT da totalidade do edifício Báltico no Parque das Nações (14.704 m<sup>2</sup>).

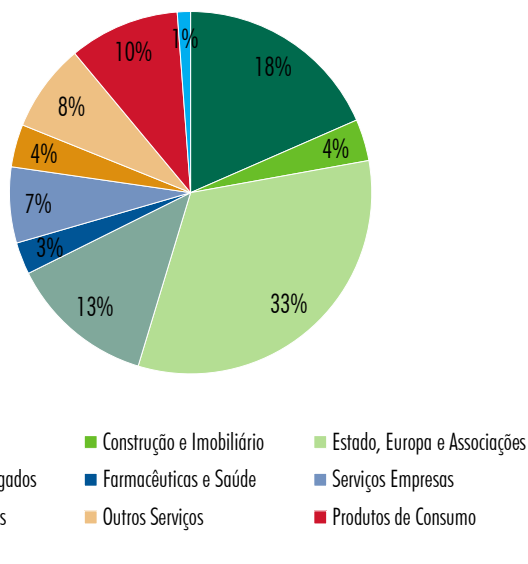
Numa análise por zonas, o Parque das Nações e o Corredor Oeste foram as localizações mais procuradas no 1º semestre de 2010. A absorção registada no Parque das Nações foi impulsionada pelo arrendamento dos CTT já referido, sendo que o Corredor Oeste foi a zona onde se registou um maior volume de absorção bruta, com mais de 16.000 m<sup>2</sup> colocados no mercado, o que representa cerca de 30 transacções de arrendamento.

Uma situação invulgar, foi o facto de neste 1º semestre o LPI apenas registou 4 negócios de arrendamento em edifícios novos na cidade de Lisboa, enquanto que os edifícios usados registaram mais de 60 evidências.

Relativamente à absorção por sector de actividade, o sector do Estado, foi responsável por 33% da área ocupada, em grande medida devido à colocação dos CTT. Destaque também para o sector das novas tecnologias que registou 18% do total de área ocupada, sendo que mais de 50% desta área foi colocada no Corredor Oeste. O sector Consultores e Advogados também evidenciou uma boa dinâmica neste 1º semestre ao registar 13% do total de área colocada no mercado, tendo o CBD 1 e CBD 2 como localização preferencial.

No 2º semestre de 2010, não se antevê nenhuma transacção de relevo que impulse fortemente a absorção bruta de escritórios. Neste sentido, é expectável que em 2010 a absorção anual registe valores semelhantes aos verificados em 2009, com um volume de ocupação na ordem dos 115.000 m<sup>2</sup>. De facto, a situação económico-financeira actual influi nos planos de expansão das empresas, pois preferem adoptar uma postura mais racional de controlo de custos e racionalização dos espaços ocupados.

## Absorção Bruta por Sector de Actividade – S1 2010



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

## Principais Evidências de Ocupação S1 2010 – Região de Lisboa

Edifício	Zona	Ocupante	Tipo*	Área (m <sup>2</sup> )
Báltico	Parque das Nações	CTT	A	14.700
Amoreiras Square	CBD 2	Accenture	A	1.850
Lagoas Park	Corredor Oeste	Philips	A	1.790
Ramazzotti	Corredor Oeste	Nextiraone	A	1.500
Torre Monsanto	Corredor Oeste	ROFF	A	1.240

Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

\* Tipo: Arrendamento (A), Venda (V), Proprietário-Ocupante (P)

## RENDAS PRIME

O mercado de escritórios de Lisboa registou ao longo do 1º semestre de 2010 em todas as zonas de Lisboa uma tendência de estabilidade nos valores das rendas *prime*. Apesar da procura de escritórios manter níveis pouco dinâmicos, o que implica uma pressão para a descida das rendas por parte dos inquilinos, verifica-se uma maior flexibilidade das entidades proprietárias em conceder outro tipo de incentivos numa negociação: períodos de carência de renda mais alargados ou comparticipação nos custos de instalação dos inquilinos, conseguindo deste modo manter os valores *prime* dos seus imóveis.

Desde o final de 2009, o Parque das Nações foi a única zona que teve uma correcção no valor da renda *prime*, registando no final do 1º semestre de 2010 o valor nominal de 15,50 € / m<sup>2</sup> / mês, o que representa uma quebra na ordem dos 3% face ao 4º trimestre de 2009.

Apesar da quebra do volume de negócios verificado no 2º trimestre, de acordo com o LPI, o nível das rendas médias registou uma tendência crescente na maioria das zonas com excepção do CBD 2 e Área de Expansão onde evidenciaram uma ligeira queda.

Até ao final de 2010, estima-se uma estabilidade nas rendas *prime* em Lisboa. No entanto, com um aumento da oferta no Parque das Nações, esta zona poderá sofrer uma natural oscilação no que diz respeito aos valores de renda.

## INVESTIMENTO

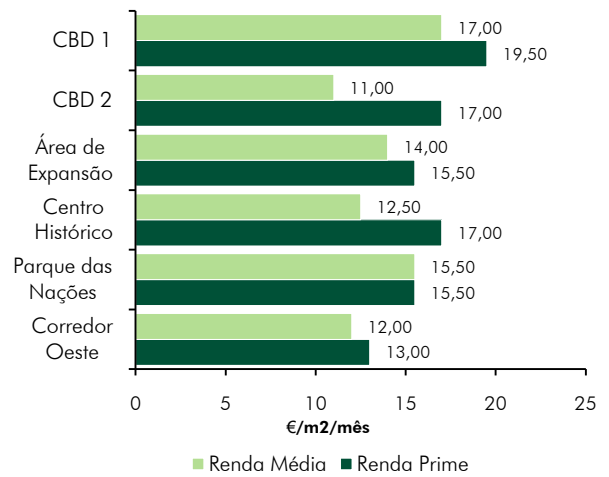
O mercado de investimento em activos de escritórios continua a sofrer com a crise económico financeira assistindo-se assim neste 1º semestre de 2010 a uma quebra na procura.

Nos primeiros 6 meses do ano, o segmento registou um volume de investimento na ordem dos 24 milhões de euros, um valor impulsionado pela venda do edifício dos CTT na praça D. Luís I em Lisboa. Destaque para o valor de investimento neste 1º semestre ter sido realizado apenas por investidores nacionais.

Desde o final de 2009 que as taxas de capitalização *prime* registaram uma quebra em todas as zonas na cidade de Lisboa face a uma expectativa de alguma dinamização do sector. Todas as zonas tiveram uma quebra de 25 p.b. com excepção do Parque das Nações que no final do 1º semestre de 2010 teve uma compressão da yield mais significativa atingindo menos 50 p.b. que no final de 2009.

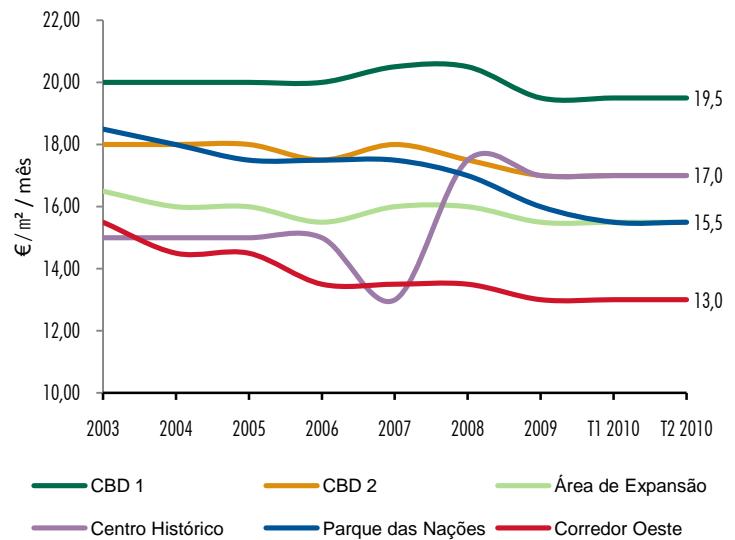
Contudo, em virtude da situação económico financeira do país e com as futuras medidas anunciadas pelo governo, as *prime yield* no mercado de escritórios de Lisboa poderão sofrer oscilações nos seus valores até ao final do ano.

## Rendas Prime e Rendas Médias por Zona – T2 2010



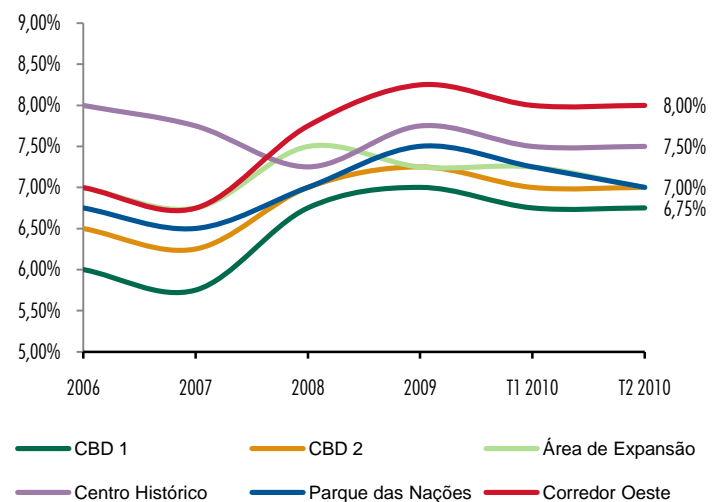
Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução das Rendas Prime



Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução das Taxas de Capitalização Prime



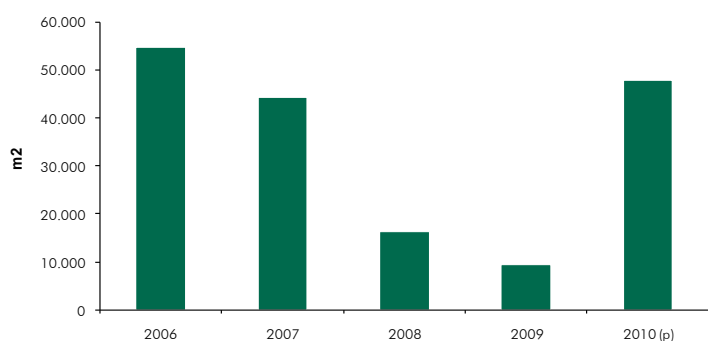
Fonte: CB Richard Ellis

## Previsão de Escritórios Concluídos - Porto

Edifício	Zona	Promotor	Área (m <sup>2</sup> )	Conclusão
Sede EDP Porto	1	Adicais	7.200	S2 2010
Adicais II	1	Adicais	6.190	S2 2010
Boavista Palace Offices	1	HN	2.600	S2 2010
Oporto Bessa Leite II	1	HN	6.340	S2 2010
Polo de Serviços da Maia	4	ABB	15.000	S2 2010
Porto Office	5	JFS	4.500	S2 2010
<b>TOTAL</b>			<b>41.830</b>	

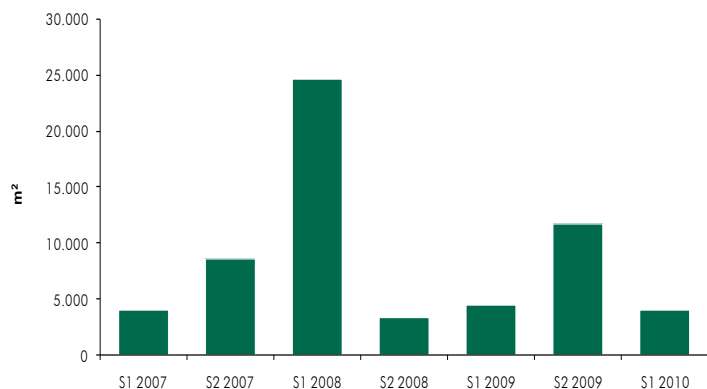
Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução Anual do Stock Adicional de Escritórios - Porto



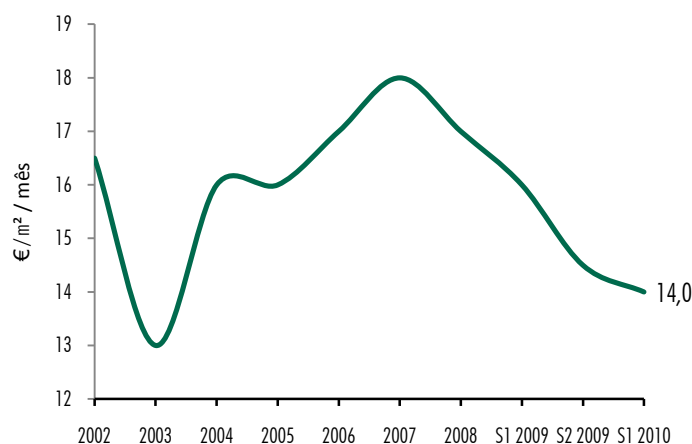
Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução Semestral da Absorção Bruta de Escritórios - Porto



Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução da Renda Prime - S1 2010 - Porto



Fonte: CB Richard Ellis

## PORTO

O mercado de escritórios do Porto está concentrado em quatro zonas empresariais, cuja localização se ilustra no mapa da última página. Todos os imóveis que não estejam localizados dentro das áreas estipuladas integram uma zona genérica, a Zona 5.

## OFERTA

O stock do mercado de escritórios do Grande Porto ascendeu, no final do primeiro semestre de 2010, aos 838.900 m<sup>2</sup>, com a conclusão do Edifício Magnum (Zona 1 – Boavista) com 4.800 m<sup>2</sup> e o Edifício Quinta do Infante (Zona 5) com 1.300 m<sup>2</sup> de área de escritórios, traduzindo um acréscimo de oferta nova de cerca de 6.100 m<sup>2</sup>.

Até ao final de 2010 está prevista a conclusão de diversos projectos empresariais, com um acréscimo de nova oferta de 41.830 m<sup>2</sup>, representando um volume de área nova significativamente superior ao registado no ano de 2009. É de salientar que alguns projectos com conclusão prevista para o primeiro semestre de 2010 sofreram atrasos nas obras de modo que a sua conclusão transita para o segundo semestre do mesmo ano.

Cerca de metade da área dos espaços empresariais em construção está localizada na Zona 1. Sendo que quase todos os edifícios, com excepção da futura sede da EDP, são de promoção especulativa.

## PROCURA

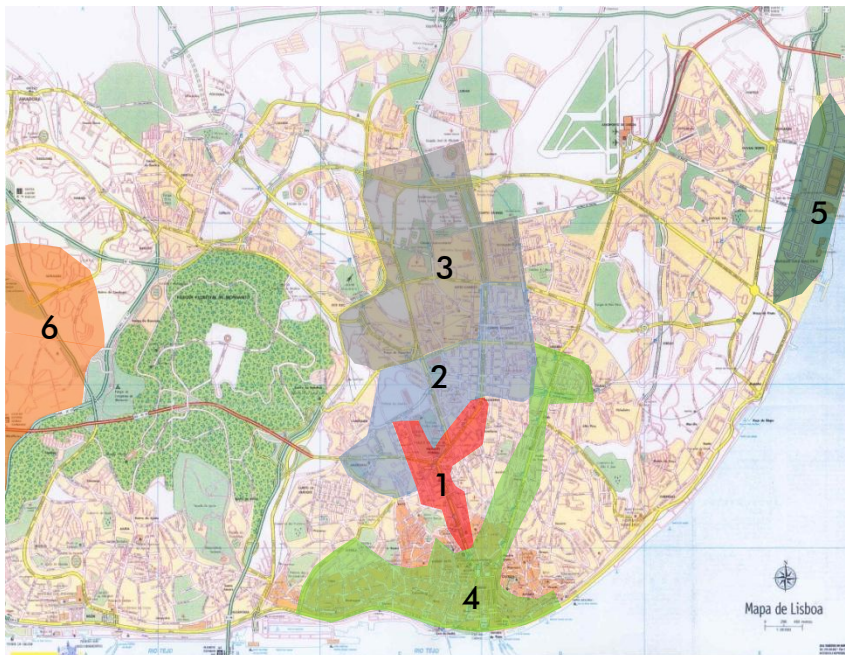
Em termos de procura, o mercado de escritórios do Porto registou no primeiro semestre do ano uma ligeira descida dos níveis de absorção bruta, quando comparado com o período homólogo de 2009, com um volume de área ocupada de aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup>. Contudo, quando comparado com o segundo semestre de 2009, a descida é ainda mais acentuada, representando menos de metade dos níveis de área absorvida durante esse período.

Dos negócios concretizados na primeira metade de 2010, é de destacar a absorção de 550 m<sup>2</sup> no Edifício Arrábida pelas Águas do Douro e Paiva (Zona 3), 800 m<sup>2</sup> no Tecmaia pela Adidas (Zona 4) e 800 m<sup>2</sup> no Edifício Burgo pela VP Consulting (Zona 1).

## RENDAS PRIME

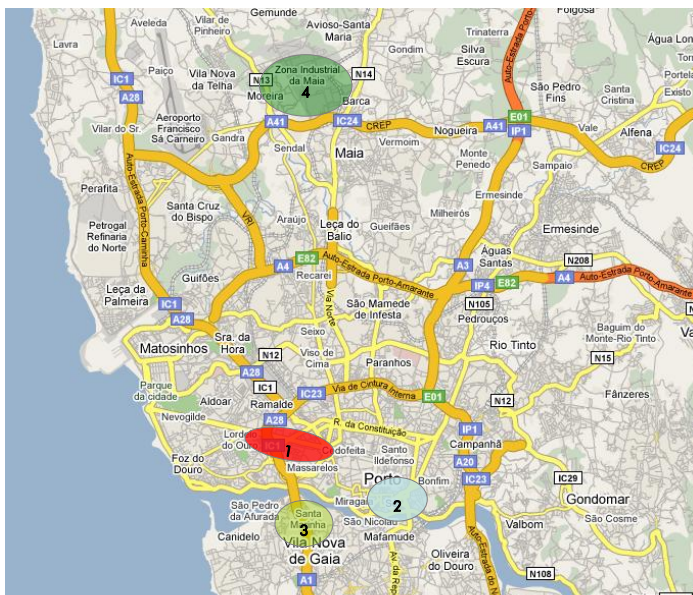
No primeiro semestre de 2010 verificou-se uma descida do valor da renda prime para os 14,0 € / m<sup>2</sup> / mês, o que representa um decréscimo de 5€ / m<sup>2</sup> / mês face ao semestre anterior. Esta quebra é sustentada pela dimensão do mercado de escritórios do Porto e pela escassez da procura que se tem assistido nos últimos trimestres de 2010.

## Mapa de Lisboa



- |   |  |
|---|--|
| Zona 1: CBD – Av. da Liberdade, Saldanha            | Zona 4: Centro Histórico, Av. Almirante Reis |
| Zona 2: CBD – Av. da República, Amoreiras           | Zona 5: Parque das Nações                    |
| Zona 3: Área de Expansão – Pr. Espanha, 2ª Circular | Zona 6: Corredor Oeste                       |

## Mapa de Porto



- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Zona 1: Boavista | Zona 3: Vila Nova de Gaia |
| Zona 2: Baixa    | Zona 4: Maia              |

### 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

Página 8

©2010, CB Richard Ellis, Inc.

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 ESCRITÓRIOS

André Almada (Lisboa)  
e: andre.almada@cbre.com

Graca Ribeiro da Cunha (Porto)  
e: graca.cunha@cbre.com

### CAPITAL MARKETS

Francisco Horta e Costa (Lisboa)  
e: francisco.hortacosta@cbre.com

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](http://www.cbre.pt)

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS