

Portugal volta a estar na mira dos investidores internacionais

Economia

O processo de ajustamento que a economia portuguesa tem vindo a fazer e a consequentemente contracção da procura interna (-3,0%), tem sido compensado pelas exportações de bens e serviços que têm revelado uma robustez assinalável (5,8%). De acordo com o Boletim do Outono do Banco de Portugal um dos resultados mais importantes deste processo foi a diminuição drástica da necessidade de financiamento externo que passou de 10% do PIB para um excedente de 3%.

As projecções desta instituição para 2013 apontam para uma contracção da actividade económica de 1,6% resultando numa queda acumulada no período 2011-2013 de 6 pontos percentuais.

Investimento

2013 está a ser marcado pelo retoma do mercado de investimento nacional, tendo-se vindo a verificar um crescente interesse por parte dos investidores e a concretização de diversos negócios desta natureza. Até ao final do terceiro trimestre o volume de investimento foi de 235 milhões de euros, sendo quase o dobro dos 125 milhões de euros transaccionados durante todo o ano de 2012.

Para tal tem contribuído, não só os tão falados *Golden Visa*, mas, principalmente, a recuperação da economia europeia em geral. Paralelamente, registou-se um ajustamento dos preços do imobiliário nacional para um nível bastante baixo, existindo uma clara percepção de que estes não deverão baixar muito mais.

Durante o 3º trimestre do ano foram investidos 73 milhões de euros, distribuídos por sete transacções, entre as quais se destacam as operações dos edifícios de escritórios Báltico e Zenith. Por um lado, o investimento institucional efectuado pelo fundo imobiliário alemão Deka Immobilien, na aquisição do Edifício Báltico por um valor aproximado de 3.300 €/m². Este edifício encontra-se situado Parque das Nações e está, actualmente, todo ocupado por um único inquilino (CTT) com um contrato longo.

Por outro lado, a compra oportunística do Edifício Zenith, feita por fundo imobiliário português a um preço de cerca de 1.000 €/m². O edifício, situado no Corredor Oeste (a zona empresarial de Lisboa com maior disponibilidade), encontra-se ocupado por diversos inquilinos, com uma taxa de aproximadamente 50%.

Refira-se ainda que, apesar de envolverem volumes de investimento de menor dimensão, nomeadamente em lojas e fracções arrendadas, estão actualmente bastante activos os investidores chineses, para efeitos de *Golden Visa*.

Fora do volume registado (imóveis de rendimento), o investimento em activos para reabilitação situados no centro da cidade de Lisboa volta a ganhar cada vez mais expressão.

As *yields* mantiveram-se estáveis durante o 3º trimestre, mas pela primeira vez desde o início da crise, que se começa a assistir a alguma pressão em baixa deste indicador, nomeadamente nas localizações *prime* de escritórios e de comércio de rua.

Yields Prime – T3 2013

Zona/Formato		Yield Prime (%)	ΔTrim.(pb) T1313-T2/13	ΔHom.(pb) T3/13-T3/12
Escritórios	Prime CBD	8,00	0	25
	CBD	8,25	0	25
	Zona Nova de Escritórios	8,75	0	25
	Zona Secundária	8,75	0	25
	Parques das Nações	8,50	0	25
	Corredor Oeste	10,00	0	50
Comércio	Centros Comerciais	8,00	0	25
	Retail Parks	9,00	0	25
	Comércio de Rua Lisboa	7,50	0	0

Fonte: Jones Lang LaSalle

A compra do Edifício Báltico por um fundo institucional alemão, passa uma mensagem forte ao mercado e coloca Portugal de novo no mapa dos investidores.

Escritórios

A absorção de escritórios durante o 3º trimestre de 2013 foi de 19.011 m², 38% acima do trimestre anterior, mas menos 29% que em igual período do ano passado. Em termos acumulados no final do penúltimo trimestre do ano, encontravam-se apenas 44.905 m² de escritórios ocupados, perspectivando-se assim que 2013 seja um dos anos menos dinâmicos da última década.

Ainda assim a absorção tem vindo a revelar uma tendência crescente ao longo do ano. Das 6 operações registadas acima do 1,000 m², 4 foram realizadas no trimestre em análise, sendo que, três das quais se situaram no Corredor Oeste e uma no Parque das Nações. Refira-se que a média da área ocupada encontra-se actualmente nos 338 m², 23% abaixo da média registada no mesmo período de 2012.

A taxa de disponibilidade manteve a tendência de subida dos últimos anos, fixando-se nos 13,3% no 3º trimestre de 2013, 150 pontos base acima da taxa registada no 3º trimestre de 2012.

Depois de alguns ajustamentos, principalmente nas zonas com maior disponibilidade, as rendas *prime* mantiveram-se estáveis durante o período em análise.

Em termos de nova oferta de escritórios, durante o 3º trimestre foi concluída a reabilitação do edifício 5 de Outubro 125, com cerca de 7.700 m².

Até ao final de 2013 são esperados mais 70.000 m² distribuídos por 6 novos edifícios. Contudo 68% não entrou directamente no mercado, como é o caso da sede Policia Judiciária (proprietário-ocupante) e da sede da Novartis (pré-arrendamento). Os restantes 4 edifícios, de cariz especulativo, estão localizados no centro de Lisboa, nomeadamente no CBD e Prime CBD.

Comércio

Os empreendimentos comerciais mantêm a tendência dos últimos tempos, ou seja, os centros *prime* continuam a apresentar boas performances e os complexos secundários revelam, em alguns casos, situações de grande fragilidade. Actualmente estão em construção ou em fase avançada de estudo apenas 4 projectos com um total de 198.000 m² e cuja inauguração se espera entre 2014 e 2016. O surgimento de novos projectos é praticamente nulo e os que surgem estão ainda em fases muito preliminares de estudo.

O comércio de rua continua muito dinâmico. Só na Avenida da Liberdade, durante e até ao final de 2013, são esperadas 12 novas marcas nacionais e internacionais. No 3º trimestre inauguraram os novos espaços da Max Mara, da Cartier e da Rimowa, esta última pela primeira vez em Portugal. Durante o 4º trimestre são esperadas mais 5 aberturas entre as quais se destacam a Michael Kors e a Aristocracy Joyas.

Rendas Prime – T3 2013

Zona/Formato		Renda Prime (€/m ² /mês)	ΔTrim. T3/13-T2/13	ΔHom. T3/13-T3/12
Escritórios	Prime CBD	18,5	0,0%	0,0%
	CBD	15,0	0,0%	0,0%
	Zona Nova de Escritórios	15,5	0,0%	0,0%
	Zona Secundária	15,0	0,0%	0,0%
	Parques das Nações	13,0	0,0%	-10,3%
	Corredor Oeste	11,0	0,0%	-4,3%
Comércio	Centros Comerciais	85,0	0,0%	0,0%
	Retail Parks	9,50	0,0%	11,8%
	Comércio de Rua Lisboa	90,0	0,0%	0,0%

Fonte: Jones Lang LaSalle

Resumo Indicadores de Escritórios – T3 2013

	Valor	ΔTrim. T4/13 – T3/13
Stock (m ²)	4,54 M	↗
Volume de Absorção (m ²)	19.011	↗
Oferta Disponível (m ²)	605.410	↗
Taxa de Disponibilidade	13,3%	↗

Fonte: Jones Lang LaSalle/ LPI

Comportamento da Procura de Comércio – T3 2013

	Centros Comerciais	Retail Parks	Comércio de Rua
Prime	■	■	■
Secundário	■	■	■

Baixa ■ ■ ■ ■ ■ Alta

Fonte: Jones Lang LaSalle

Lisboa

Edifício Heron Castilho
Rua Braamcamp 40 – 8º Esq
1250-050 Lisboa Portugal
T: +351 213 583 222
F: +351 213 583 223

www.joneslanglasalle.pt

Pulse reports from Jones Lang LaSalle are frequent updates on real estate market dynamics.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. Todos os direitos reservados

Fernando Vasco Costa

Head of Strategic Consultancy & Research
T: +351 93 626 48 99

Fernando.vascocosta@eu.jll.com

Maria Empis

Strategic Consultancy & Research
T: +351 91 990 16 11

Maria.empis@eu.jll.com