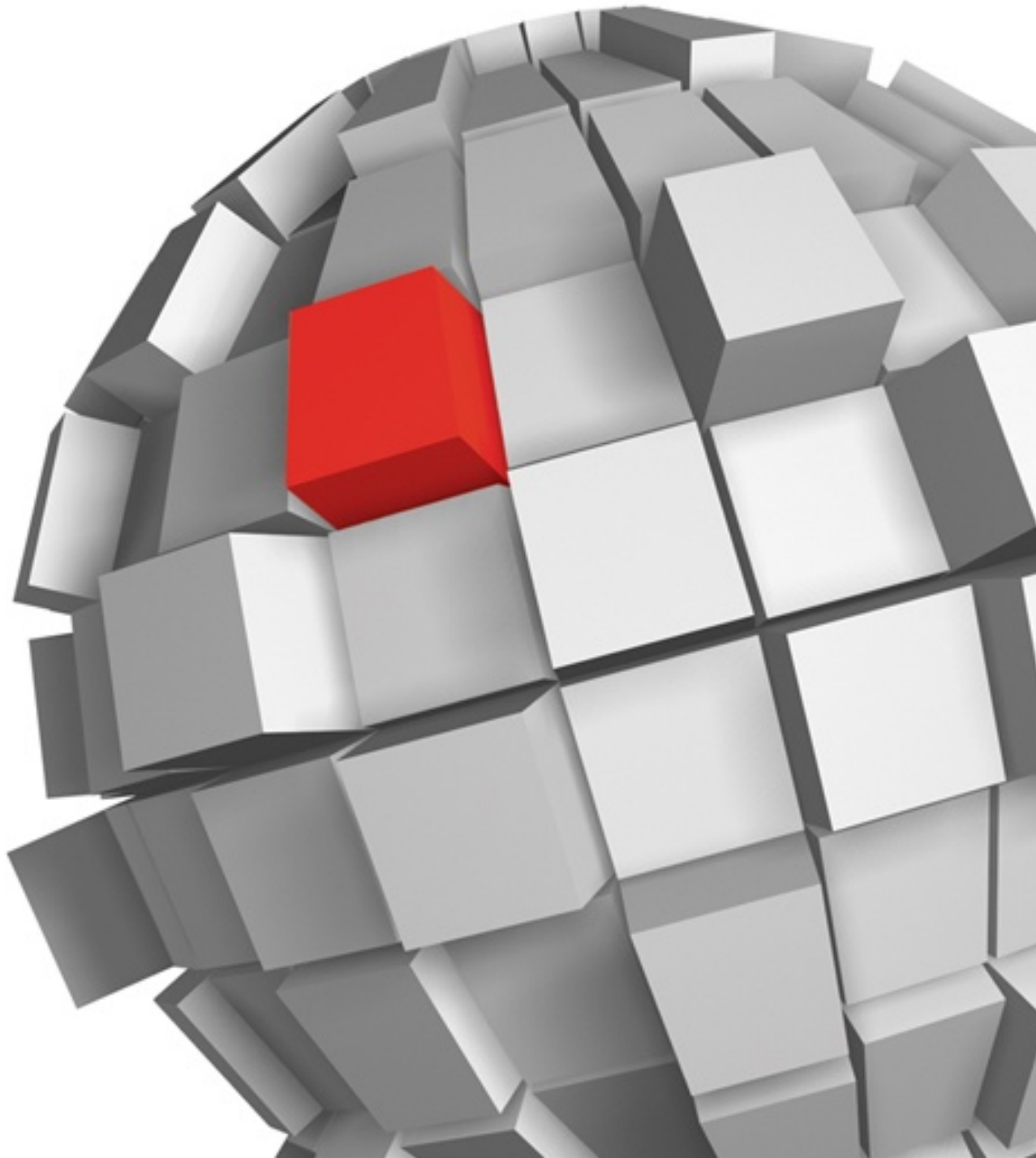




WMarketreview '08
Annual | Annual





Pedro Rutkowski
Worx Managing Director

Tempo de agir

A economia portuguesa atravessa um dos períodos mais delicados de que há memória. E deixou de ser necessário procurarmos os culpados uma vez que estes já foram revelados: fomos todos nós enquanto membros da sociedade moderna. Identificadas as lacunas, a estratégia passa por uma intervenção rápida e com aprendizagem das consequências dos erros passados para que possamos evitá-los no futuro.

A crise tem feito diversas vítimas, não só a nível local, mas também global. Em Portugal, depois de um período positivo em 2006 e 2007, o segundo semestre de 2008 anunciou que o pior estava para vir. Em 2009, o desemprego irá, previsivelmente, atingir valores a que não estávamos habituados nos últimos anos e irá verificar-se um decréscimo do PIB e da inflação. Paralelamente, o índice de confiança da população lusa também tem vindo a cair drasticamente. Em suma, iniciámos em 2008 uma caminhada que poderá ser longa.

O sector imobiliário não foge à regra e também tem sido fortemente influenciado pela actual situação. A maioria dos mercados registou um arrefecimento da actividade face aos últimos três anos. A facilidade de colocação dos projectos imobiliários praticamente terminou e o privilégio por produtos integrados e flexíveis será, seguramente, uma tendência a seguir.

Um mercado em crescimento e em que tudo praticamente era colocado, levou a que muitos promotores e investidores começassem a desvalorizar as características da procura.

Todos somos consensuais sobre uma ideia geral: o mercado tal como o conhecíamos deixou de existir. Estamos perante uma nova era - a diferenciação.

A necessidade de uma análise mais criteriosa dos projectos nas diversas vertentes (imobiliária, fiscal, financeira, legal), estimar soluções de saída equilibradas, a preocupação em relação às reais necessidades da procura, as novas tendências construtivas, a preocupação com o meio ambiente e a redução dos custos energéticos e essencialmente a procura pela criação de espaços

integrados, agradáveis e sustentados para o desenvolvimento das actividades económicas e vida familiar, constituirão certamente o mote para esta nova era.

As oportunidades são muitas e temos de agir de uma forma pro-activa e criativa para as conseguir concretizar. O combate à burocracia, a criação de veículos de investimento mais sustentáveis, a regeneração urbana, novos modelos de negócio de partilha do risco através de parcerias, constituem algumas vias para as atingir essa diferenciação.

A propagação desta crise mundial em muito se deve à globalização das nossas economias. Se tal assumimos, então aproveitemos as oportunidades de internacionalização, investindo, criando e desenvolvendo produtos imobiliários noutros países; muitos deles com laços históricos com Portugal, como é o caso de Angola ou Brasil. Territorialmente, a partilha e diversificação do risco, aliada a uma estruturação eficaz e prudente das operações, serão, garantidamente, passos importantes para o sucesso no futuro.

Temos de virar a página. A propensão do povo português para o desânimo e negatividade tem de ser ultrapassada por outra característica que também nos reconhecem, a criatividade.

Hoje é o dia em que vamos colocar um ponto final nas acusações ou na busca dos ilusórios culpados da actual situação. Hoje é o dia em que paramos de analisar o que passou. Hoje é o dia em que vamos procurar as oportunidades que têm vindo a surgir diariamente, embora, de forma mais camuflada. Vamos deixar de colocar mais perguntas e começarmos a procurar as respostas. Atingimos um ponto sem regresso em que temos de pensar a longo-prazo e na geração vindoura. A aposta na educação e formação das pessoas, na captação e desenvolvimento de jovens talentos, na especialização da mão-de-obra, na passagem do know-how de pessoas mais experientes para os mais jovens, na criação de bases que nos permitam encarar o imprevisível futuro e as inevitáveis crises com optimismo, é obrigatório.

Hoje é o dia para agir!



Carlos Costa Pina
Secretário de Estado do Tesouro e Finanças

Situação económica e políticas públicas

Em 2009, pela primeira vez desde a Segunda Guerra Mundial, o produto mundial irá reduzir-se, acentuando os riscos conhecidos no plano do emprego, com impactos não negligenciáveis nos domínios económico e social, em consequência daquela que pode considerar-se a maior “bolha” especulativa e de crédito de que há memória.

Os Governos têm, por isso, um dever acrescido de assegurar às gerações futuras uma via para a prosperidade, tanto mais que a sua actuação é determinante na moderação da intensidade da crise económica e na eficácia da sua resolução.

Durante a Grande Depressão de 1929-33 a Reserva Federal norte-americana permitiu a falência de centenas de bancos e uma significativa redução da oferta monetária, enquanto o Governo, antes do assumido impulso Keynesiano, procurava equilibrar o orçamento através da redução da despesa pública e do aumento de impostos. Naturalmente, não podemos repetir os erros do passado.

Mesmo reconhecendo o papel eminentemente regulador do Estado na economia, em tempos de recessão os Estados, ao contrário das empresas, não reduzem a sua despesa, sobretudo a de investimento, nem o emprego, apesar da redução da receita fiscal e do aumento de encargos no domínio da segurança social, ajudando a sustentar o nível de rendimento das empresas e das famílias.

Na actual conjuntura é encorajador verificar que Portugal tem atravessado a crise financeira mantendo a estabilidade do seu sistema financeiro, e revelando, no contexto europeu, de acordo com as previsões macroeconómicas das principais instituições, que colocam Portugal consistentemente em situação comparativamente melhor que a média europeia, uma importante capacidade de resistência e de acomodação dos efeitos da crise, para a qual contribui o esforço recente de consolidação das finanças públicas assente na redução do défice orçamental, de 6,1% em 2005 para 2,2% em 2008, e na estabilização do nível da dívida pública em 63,6% em 2005 e 2007. Para 2008, estima-se um rácio da dívida de 65,9%, devido à ausência de operações de privatização e à necessidade da adopção de medidas anti-cíclicas de combate à crise, sem criação de rigidez na estrutura

da despesa com impacto em orçamentos futuros. Estamos, porém, longe da evolução verificada entre 2001/05, em que o rácio da dívida aumentou cerca de 11%.

Na sequência da recessão global que tem vindo a instalar-se, com sintomas iniciais na turbulência financeira decorrente do mercado de subprime, convertida depois nas restrições de liquidez, e subsequentemente nas limitações do acesso ao crédito com efeitos na economia real e na ameaça do emprego, podemos situar a acção do Governo em três níveis: (i) fortalecer a robustez do sistema financeiro; (ii) criar estímulos anti-cíclicos; e (iii) continuar o programa de reformas estruturais que tornam, no médio e longo prazo, a economia mais competitiva, o crescimento mais sustentável, e o peso do Estado na economia mais saudável.

Um sistema financeiro robusto é condição essencial para a confiança dos agentes económicos, em particular dos depositantes e aforradores, e para o adequado financiamento das empresas e dos particulares. Foi, por isso, esse o propósito que presidiu: (i) ao reforço das obrigações de informação das instituições financeiras junto de clientes e supervisores, (ii) à elevação do limiar de depósitos coberto pelo Fundo de Garantia de Depósitos de 25.000€ para 100.000€, (iii) à criação do regime de garantias do Estado no financiamento das instituições financeiras até ao limite de 20.000M€; (iv) à criação do regime de capitalização pública das instituições financeiras até ao limite de 4.000M€; (v) à nacionalização do BPN; e (vi) à garantia dos depósitos do BPP, estritamente limitada à componente bancária da sua actividade.

Em 2009 foi lançada a Iniciativa para o Investimento e Emprego (IIE), destinada a promover um estímulo orçamental (0,8% do PIB) a favor da recuperação da competitividade e crescimento da economia, nomeadamente em áreas como a Educação (modernização das escolas), Energia (energias renováveis, eficiência energética e redes de transporte de energia), Inovação e Tecnologia (redes de banda larga de nova geração), apoio às PME e ao sector exportador, e apoio ao emprego e reforço da protecção social, sem criar, como referido, rigidez na estrutura da despesa pública.

Finalmente, um programa de profundas reformas estruturais tem vindo a ser lançado, em áreas como a Educação e o Mercado de Trabalho, a Saúde, a Administração Pública, a Inovação e Tecnologia, o Ambiente de Negócios, a Energia e a Segurança Social, que, pelo seu contributo para o crescimento sustentado e a competitividade, tem vindo a ser reconhecido por instituições internacionais como a Comissão Europeia, a OCDE e o FMI.

Num momento como o actual, importa reflectir serenamente sobre o horizonte da recuperação, e atentar desde já, nos sinais positivos que a economia demonstra de regeneração das suas alavancas estruturais de crescimento, em particular nas áreas da competitividade externa, de conteúdo tecnológico das exportações e da redução da dependência energética. Serão estes factores estruturantes que constituirão o motor da retoma, e a tornarão sólida e duradoura.

Portugal tem melhorado significativamente a sua competitividade externa, em particular nas exportações tecnologicamente intensivas. Isolando factores exógenos como os preços do petróleo e as taxas de juro, é possível observar uma melhoria da competitividade externa desde 2005. É importante, porém, notar que embora tanto 2007 como 2009 evidenciem ou se espera que venham a evidenciar uma melhoria do défice externo, em 2007 esta foi uma evolução virtuosa de aumento das exportações, enquanto que em 2009, dada a contração da procura externa, se espera que seja uma evolução recessiva, em resultado da redução de importações.

Adicionalmente, a composição das exportações tem vindo a afastar-se dos produtos de baixa intensidade tecnológica para produtos de elevada e média intensidade: estes cresceram 54% entre 2001 e 2007, e o seu peso no total das exportações cresceu de 55% em 2001 para 65% em Janeiro-Outubro de 2008. Também ao nível dos serviços, a Balança Tecnológica de Pagamentos registou um saldo positivo em 2007, pela primeira vez desde que há dados (1996).

Outra tendência importante tem sido a diversificação geográfica das exportações portuguesas: a proporção de exportações para a UE caiu de 80% em 2005 para 75% em Agosto de 2008. As exportações para os Países Africanos de Língua Portuguesa, Singapura, Malásia, Rússia e Brasil atingiram 10,7% do total de exportações em Agosto de 2008, mais 2,9 p.p. do que em 2006. Este movimento na direcção de uma base de exportações de maior intensidade tecnológica e de maior diversidade geográfica, sendo uma aposta do Governo, é o resultado da capacidade dos empresários portugueses se adaptarem aos mercados globais, regenerando o perfil de exportações do País.

Por fim, existem claros sinais de redução da dependência energética. O défice da Balança Energética tem vindo a reduzir-se consistentemente em termos reais desde 2001 (isolando o efeito do aumento dos preços do petróleo), tendo melhorado 41% desde 2005 até Outubro 2008, sendo de esperar que esta tendência continue, tendo em conta os investimentos em energias renováveis em curso e planeados. A produção de energia de fontes renováveis (capacidade total) tem crescido a uma taxa anual de 7,4% de 2001 a 2007, estando previstos novos equipamentos, nomeadamente a construção de 10 novas barragens hidroeléctricas, através de investimento privado, no quadro do Plano Nacional de Barragens.

Vivemos tempos de dificuldades. Mas são precisamente as circunstâncias difíceis que estimulam a criatividade e que impelem à mudança. Cabe-nos a todos, e sobretudo aos empresários, dirigentes e decisores políticos, encontrar na dificuldade a oportunidade, com espírito empreendedor, mobilizador e confiança. Não é tempo de contemplar, descrever ou comentar a realidade. É tempo de agir. Como dizia Almada Negreiros em 1921: “Quando eu nasci, as frases que hão-de salvar a humanidade já estavam todas escritas, só faltava uma coisa – salvar a humanidade”. Façamos o que o tempo exige.



Pedro Ferreirinha
Vieira de Almeida & Associados

O ano de 2008 – entrada em vigor da Lei 60/2007, de 4 de Setembro

Destacamos, no ano de 2008, no que se refere à legislação do sector do imobiliário, e tendo em conta o propósito com que foi anunciada, a entrada em vigor da Lei 60/2007, de 4 de Setembro, que veio alterar o Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, também designado Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Publicada em 2007, a Lei 60/2007 apenas entrou em vigor em 3 de Março de 2008, data em que foram também publicadas praticamente todas as portarias que regulamentam o RJUE.

Esta Lei foi anunciada como tendo por objectivo primordial simplificar significativamente o procedimento de licenciamento urbanístico e, nessa medida, dar cumprimento a uma das medidas do Programa Simplex.

Com esse propósito, a Lei 60/2007 veio redefinir os procedimentos de controlo prévio administrativo, que correspondem agora ao licenciamento e à comunicação prévia, passando o procedimento de autorização a cingir-se à utilização de edifícios.

Por outro lado, veio diminuir o controlo prévio das operações urbanísticas, isentando de licenciamento ou comunicação prévia as “obras de escassa relevância urbanística” (incluindo as definidas por lei, e outras que as autarquias, mediante regulamento municipal, venham a qualificar enquanto tal), ou submetendo ao procedimento de comunicação prévia – teoricamente mais simples – obras anteriormente sujeitas a licença ou autorização. Esta diminuição de controlo prévio foi contrabalançada pelo reforço dos poderes de fiscalização municipal e da responsabilização dos técnicos responsáveis de obra ou pela elaboração de projectos.

Ainda com o objectivo de simplificar e agilizar o procedimento, a Lei 60/2007 veio estabelecer a obrigatoriedade de utilização de novas tecnologias na tramitação dos processos, através de um sistema informático próprio, a disponibilizar pelos municípios e pela

Administração Central, com a consequente desmaterialização do procedimento administrativo.

Por fim, a Lei 60/2007 veio ainda consagrar a figura do gestor do procedimento, ou seja, de um interlocutor do particular que tem como missão acompanhar os procedimentos.

Decorrido o ano de 2008, constata-se que há ainda um longo caminho a trilhar para se poder fazer uma avaliação do grau de concretização dos objectivos de simplificação visados pela Lei em causa.

Desde logo, e no que se refere à desmaterialização dos procedimentos, apesar de a Administração Central já ter implementado um sistema informático para a realização de consultas, ao nível dos municípios, o sistema informático previsto na lei não se encontra ainda em pleno funcionamento, o que determina a manutenção do recurso, pelos particulares, à tramitação em papel.

Por outro lado, está também por confirmar a eficácia do procedimento de comunicação prévia tal como regulamentado pela nova lei, bastante distinto do anteriormente em vigor.

De facto, a realização, no âmbito deste novo procedimento, de consultas a entidades externas ao município - o que apenas acontecia nas operações sujeitas a licença -, e a previsão da possibilidade de rejeição da comunicação prévia com base em questões de substância (alegadas nos pareceres emitidos pelas referidas entidades) e não apenas por motivos formais, aproxima-o mais do procedimento de licença do que de uma forma de procedimento simplificada.

Não obstante, o efectivo cumprimento da Lei 60/2007, no que respeita à tramitação dos procedimentos, terá com certeza um impacto positivo na agilização e simplificação dos procedimentos de licenciamento lato sensu e consequentemente na actividade imobiliária.

Portaria 216-A/2008 (regulamenta o funcionamento do sistema informático previsto no diploma), 216-B/2008 (estabelece os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva), Portaria 216-C/2008 (aprova os modelos de avisos a afixar nos imóveis para os quais estão pendentes pedidos de licenciamento ou comunicações prévias), Portaria 216-D/2008 (aprovaros modelos de alvarás de licenciamento), Portaria 216-E/2008 (enuncia os elementos instrutórios dos pedidos de emissão de alvarás de licença ou autorização de utilização), Portaria 216-F/2008 (estabelece os modelos de avisos a afixar pelos titulares de alvarás), todas de 3 de Março de 2008. Apenas a Portaria 232/2008 (que enuncia os elementos que devem instruir os pedidos de realização de operações urbanísticas) foi publicada a 11 de Março de 2008.



Carlos Leiria Pinto
EUROHYPO AG - Portuguese Branch

Os Mercados Financeiros

O sistema financeiro mundial está a viver uma crise cuja natureza, magnitude e impacto, não tem precedentes.

A crise, que teve os seus primeiros sinais em Abril de 2007, a partir do fecho de fundos de investimento em produtos financeiros estruturados (CDOs e CDSs), rapidamente se espalhou pelo mundo num poderoso efeito dominó.

No desenvolvimento da crise em 2008, observaram-se três grandes níveis de impacto:

- Impacto primário resultante da brutal desvalorização de activos financeiros e dos créditos subjacentes, conduzindo à falência as instituições financeiras com exposição directa e indirecta a estes mercados (ex.: Bear Stearns, UBS).
- Como consequência deste vendaval de falências, da continuada desvalorização dos activos “tóxicos” e desconhecimento da exacta extensão e localização desses activos, os mercados financeiros e de capitais deixaram de funcionar em condições normais. Esta situação teve o seu momento de maior gravidade no 4º trimestre, aquando da falência do banco Lehman Brothers.
- A rarefacção dos mercados passou então a afectar severamente todas as instituições financeiras, independentemente de deterem ou não investimentos em activos “tóxicos”, colocando-lhe graves problemas de liquidez.

Todos estes impactos traduziram-se em 2008 em factos negativos, de que se destacam:

- progressiva redução da capacidade de concessão de crédito pela generalidade das instituições de crédito, e muito em particular no sector imobiliário, por ser considerado de maior risco;
- significativo acréscimo dos custos de financiamento;
- forte redução dos níveis de investimento e de consumo na generalidade das economias.

Donde, no ano transacto, já foi possível observar em muitos países uma brusca inversão do ciclo de crescimento económico. Em Portugal, os dois últimos trimestres registaram crescimento negativo do PIB, o que coloca o país em recessão técnica.

Os dados actualmente disponíveis permitem afirmar sem sombra de dúvida, que a crise se encontra longe da sua resolução. De facto, os crescentes níveis de endividamento público na Europa e nos EUA (resultante da assumpção pelo Estado dos riscos das instituições financeiras, via nacionalização ou garantias estatais), a continuação

da limpeza de gigantescos volumes de activos tóxicos (as mais recentes estimativas credíveis indicam €2,7 mil milhões de Euros de activos ainda por anular no sistema) e a consequente e extensa descapitalização do sistema financeiro, em nada contribuem para a inversão do ciclo recessivo que as principais economias ocidentais vão experimentar este ano.

Não obstante, há que destacar os factores positivos que se observam, nomeadamente o comprometido combate levado a cabo pelos Bancos Centrais, quer através das medidas de geração de liquidez nos mercados, quer pela política de redução das taxas de juro, ambas com resultados favoráveis, o continuado apoio dos diversos Estados aos seus sistemas financeiro e económico e a descida da inflação, que sendo uma faca de dois gumes, poderá estabilizar a níveis baixos, o que associado a preços baixos do petróleo e commodities, poderão contribuir para o relançamento do investimento.

É, pois, necessário encarar os factos em cima da mesa com realismo, de molde a adaptarmos as nossas decisões com a devida racionalidade e pragmatismo.

O mundo em 2009 será particularmente difícil e muito em especial no imobiliário.

Num ambiente económico globalmente recessivo, com incremento na taxa de desemprego, acentuada escassez e encarecimento do crédito em geral, a actividade imobiliária em todos os seus segmentos ver-se-á significativamente afectada. De forma geral, por toda a Europa, o motor desta indústria, a promoção imobiliária, será drasticamente reduzida, com inúmeros projectos suspensos e cancelados. Por outro lado, os tradicionais investidores institucionais, face a um cenário depressivo e de grande incerteza, adoptarão posições defensivas, preferindo a preservação de liquidez em detrimento do investimento.

Em Portugal, os sectores imobiliários mais afectados serão em primeiro lugar os do turismo-residencial (pela sua enorme dependência da procura externa), seguido dos centros comerciais e outros formatos de retalho (não só pela saturação intrínseca do mercado, como pela efectiva redução de consumo).

Porém, e como é habitual nesta fase negativa do ciclo, é previsível que ao longo do ano comecem a surgir algumas operações de investimento imobiliário, transacções estas efectuadas seguramente a desconto, mas trazendo alguma animação e liquidez ao mercado.



Margarida Ramos Pereira
Deloitte & Associados, SROC, S.A.

Serão as vantagens fiscais suficientemente atractivas para os FIIAH funcionarem?

Em termos gerais, o regime dos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIIAH) visa aliviar o estrangulamento vivido pelos vários intervenientes no mercado imobiliário português. As famílias, actuais proprietárias de imóveis, mantêm as suas casas, tornando-se arrendatárias após a venda dos prédios aos FIIAH. Beneficiam do encaixe financeiro da venda, não tributam os rendimentos emergentes destas operações (mais-valias imobiliárias), deixando de pagar juros ao banco.

Os FIIAH adquirem os imóveis, garantindo a rentabilidade da operação através das rendas e da sua futura alienação. Também na esfera destes, relevantes vantagens fiscais são concedidas - os rendimentos provenientes destas operações serão isentos de tributação em sede de imposto sobre o rendimento e os imóveis estão isentos de impostos sobre o património.

Só vantagens em termos fiscais! Podemos mesmo dizer que jamais existiu regime que previsse tantas isenções e exclusões de tributação. Mais impostos houvesse, mais vantagens fiscais seriam concedidas.

No entanto, analisadas as consequências da adopção deste regime, poderemos dizer que as vantagens fiscais podem não superar os problemas e riscos futuros decorrentes da sua adopção. Senão vejamos:

Na esfera das famílias, poderá apenas constituir um adiamento do problema, criando outros de importância relevante, que valerá a pena prever. Os proprietários que alienem o imóvel a um FIIAH celebram um contrato de arrendamento sobre o mesmo imóvel,

ficando titulares de um direito de opção de compra ao fundo, a ser exercido até 31 de Dezembro de 2020. Por outro lado, findo este prazo, caduca o correspondente contrato de arrendamento. Caso o proprietário não exerça a opção de compra, por incapacidade de endividamento, caducando o contrato de arrendamento na mesma data e não havendo interesse, por parte do FIIAH, em o renovar, ficará sem a sua habitação. Caso exerça a opção de compra, terá novamente de se endividar, com as consequências sobejamente conhecidas.

Na esfera dos FIIAH e dos investidores, também grandes dúvidas se colocam quanto à eficácia deste regime. Os fundos passam a integrar imóveis cujos arrendatários têm (em princípio) um elevado risco de incumprimento, que nem a fiscalidade substancialmente atractiva permitirá desconsiderar. Em caso de incumprimento no pagamento das rendas, os FIIAH ficarão sujeitos a processos morosos das acções de despejo. Finalmente, e não menos importante, no caso do não exercício da opção de compra do imóvel, ficam os fundos obrigados a deter um bem, com rentabilidade duvidosa, cujo objectivo aquando da aquisição seria a sua alienação até ao final de 2020. Neste contexto, talvez nem as vantagens fiscais concedidas permitam a resolução dos problemas estruturais da habitação própria em Portugal, porquanto não atacam as causas dos mesmos, permitindo, na melhor das hipóteses que, até 2020, se faça de conta que não existem. Isto, se houver um mercado de FIIAH! Até agora só o Grupo CGD constituiu um tal fundo...

Enquadramento Económico	8
Mercado de Escritórios	12
Mercado de Retalho e Comércio de Rua	19
Mercado de Industrial e Logística	23
Mercado de Turismo	28
Investimento	33

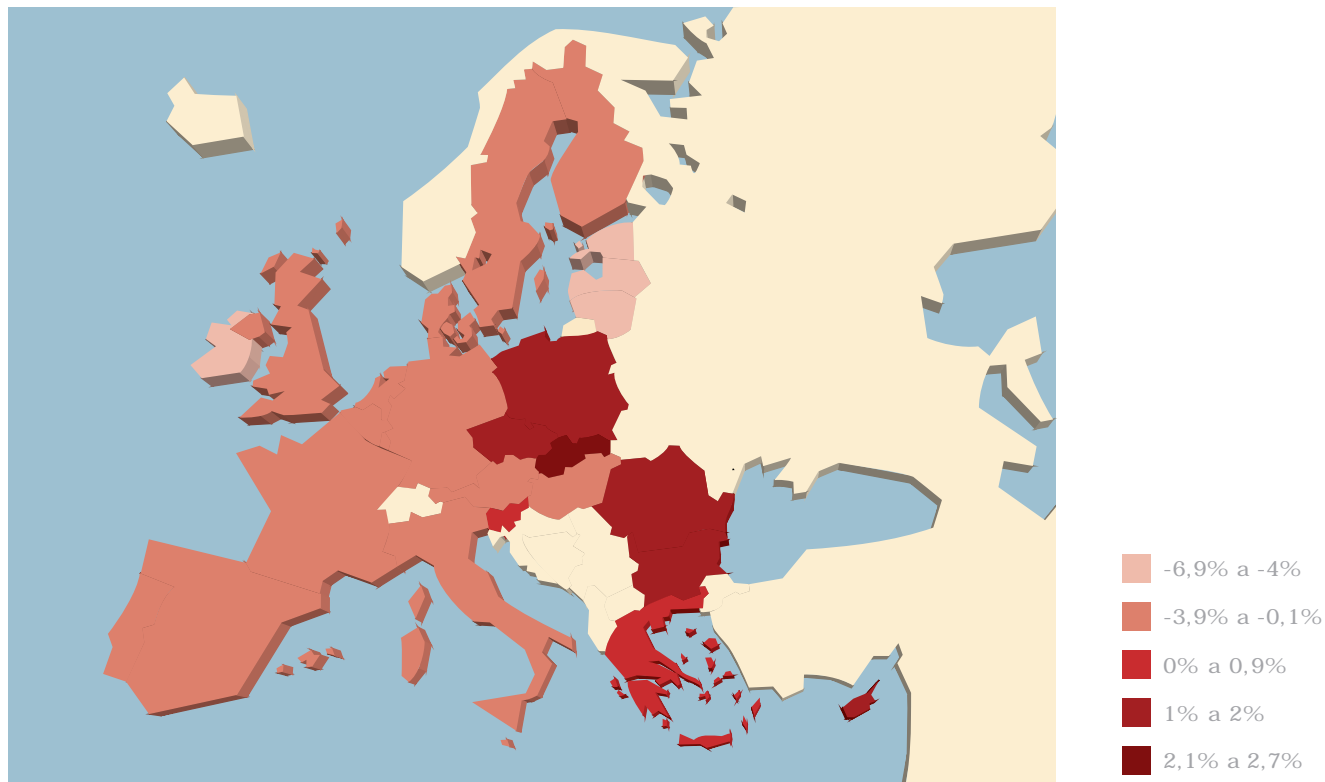
Enquadramento Económico

A economia portuguesa tem sido, em larga medida, influenciada pela conjuntura financeira internacional desfavorável e por um forte abrandamento da actividade económica nas principais economias mundiais.

O ano de 2009 será marcado pela primeira forte contracção do crescimento na Zona Euro desde a sua criação. O PIB deverá registar taxas de crescimento, em cadeia, negativas pelo menos até meados de 2009, enquanto a queda do preço internacional de matérias-primas e a desaceleração expressiva da actividade económica fomentou e continuará a fomentar uma redução da inflação que, durante o presente ano deverá reduzir significativamente para valores entre os 1,1 e 1,7%. Já o indicador de sentimento económico baixou 1,5 pontos nos países da Zona Euro, para 68,9 pontos, o seu nível mais baixo desde que foi criado o indicador, em Janeiro de 1985.

Em Portugal, depois de uma evolução mais favorável das exportações a partir de 2006 e uma expressiva aceleração do investimento em 2007, 2008 foi fortemente penalizado pela contracção da actividade dos principais parceiros comerciais, o que a par da conjuntura financeira nacional e internacional, contribuiu para um fraco crescimento na economia. Durante 2009, perspectiva-se um aumento do desemprego para números históricos, assim como um decréscimo do PIB e inflação.

Taxas de Variação Anual do PIB - 2009 (Previsão da Comissão Europeia)



PIB

Segundo diversas projecções macro-económicas, o PIB na zona Euro deverá registar taxas de crescimento negativas, pelo menos até meados de 2009. Ulteriormente, a actividade deverá iniciar uma recuperação moderada, acompanhando a evolução da economia mundial. Refira-se que, se em 2008 o crescimento do PIB tenha reduzido para valores entre 0,8 e 1,2%, em 2009 é expectável que estes números se situam entre -2,0 e -1,0%. Já em 2010 perspectiva-se um crescimento moderado, entre os 0,1 e 0,5%. Estas projecções são elucidativas do fraco crescimento da actividade global e, simultaneamente, da procura interna da Zona Euro.

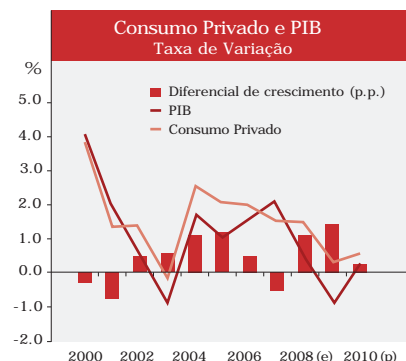
Foi revista em forte baixa a previsão de crescimento para a economia portuguesa. De acordo com algumas projecções, a contracção do PIB no quarto trimestre de 2008 foi de 0,7%, quando comparado com o mesmo período do ano anterior,

verificando-se, desta forma, o segundo trimestre consecutivo de quebra do PIB.

Para 2009, se o Banco de Portugal espera que o recuo seja de 0,8%, a Comissão Europeia reviu em forte baixa as suas previsões para a economia lusa, antecipando uma contracção severa de 1,6% do PIB, quando ainda em Novembro perspectivava um crescimento, ainda que residual, de 0,1%. Porém, estas novas previsões de Bruxelas não tomaram em consideração a proposta de Orçamento Suplementar para 2009 e a revisão do Programa de Estabilidade e Crescimento português (PEC) apresentadas no início de Janeiro pelo Governo.

As projecções para um crescimento tão negativo nos próximos tempos assentam num conjunto de pressupostos relativos ao enquadramento internacional da economia portuguesa, nomeadamente sobre a evolução futura das taxas de juro, das taxas

de câmbio, do indicador de procura externa relevante para a economia lusa e dos preços de diversas matérias-primas nos mercados internacionais, com destaque para o petróleo.

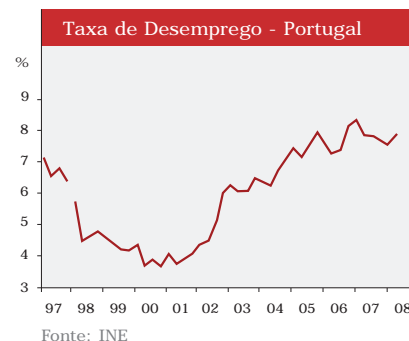


Fonte: Banco de Portugal
Nota: (e) estimado; (p) projectado

Desemprego

Num contexto desfavorável para a actividade económica, muitas empresas deverão manter ou acentuar políticas de redução de pessoal e/ou contenção na contratação de trabalhadores de forma a manterem os seus níveis de produtividade em valores competitivos. As empresas que não conseguirem garantir níveis razoáveis de competitividade poderão inclusive encerrar, com as consequências óbvias nos seus empregados.

No Orçamento Suplementar apresentado a 21 de Janeiro, no Parlamento, pelo Ministro das Finanças, Teixeira dos Santos, o Governo assumiu um aumento da taxa de desemprego de 7,7% para 8,5%, entre 2008 e 2009. Por outro lado, a Comissão Europeia traça um cenário mais negativo e aponta para os 8,9% – aproximadamente, 501 mil trabalhadores desempregados – podendo atingir os 9,1% em 2010.



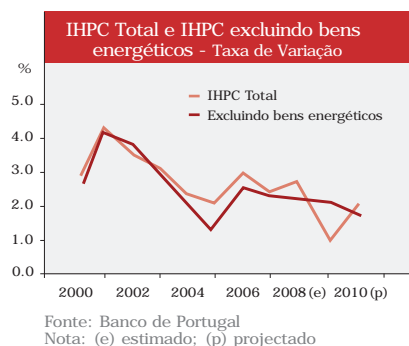
Inflação

No final de 2008 o Conselho do Banco Central Europeu tomou diversas medidas, como a redução drástica das taxas de juro, tendo como objectivo, entre outros, a estabilização de preços a médio prazo e evitar a deflação.

A queda do preço internacional de matérias-primas e a desaceleração expressiva da actividade económica influenciou a redução da inflação. De acordo com as mais recentes projecções, em 2009 a inflação na área do Euro deverá reduzir significativamente para valores entre os 1,1% e 1,7%, para em 2010 subir para valores entre 1,5% e 2,1%.

Em Portugal, segundo o Instituto Nacional de Estatística, a taxa de inflação homóloga caiu para 0,8%, em Dezembro de 2008, o valor mais baixo de sempre, registando uma forte queda face aos 1,4% registados em Novembro do mesmo ano. Já a taxa média da inflação no ano transacto ficou nos 2,6%, enquanto em 2009 é expectável que se situe nos 1,2%.

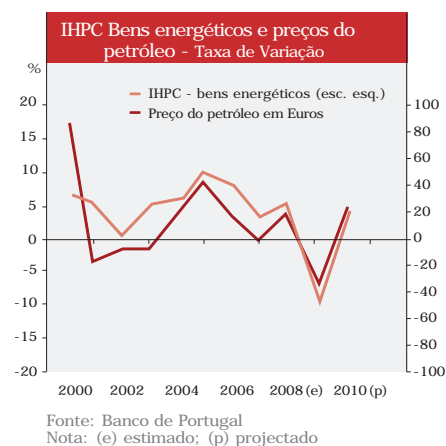
A par do que se passa na Zona Euro, as causas da redução da taxa de inflação estão associadas à quebra dos preços dos bens energéticos por um lado, por alguma contracção do crescimento de preços dos bens alimentares e por relativa manutenção dos custos unitários do trabalho.



Petróleo

Durante o ano transacto, o preço internacional do petróleo oscilou consideravelmente. Se até ao primeiro semestre de 2008, o valor por barril atingiu valores historicamente elevados, nos meses seguintes verificou-se uma queda acentuada até à primeira semana de Dezembro. Neste período

registou-se um crescimento moderado do preço do Brent na sequência de cortes na produção e de expectativas de novas reduções num futuro próximo. Antes do final do ano, o preço do Brent situava-se nos 44,4 dólares (32,9€), menos 30,5% que o verificado em final de Outubro.



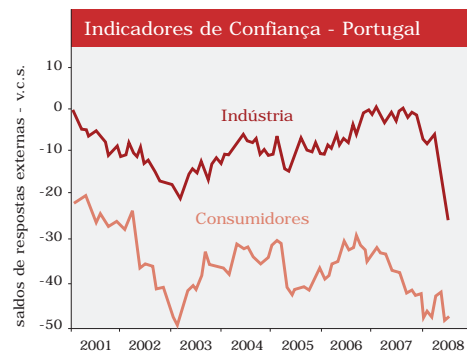
Índice de Confiança

A delicada situação financeira que afecta a economia mundial tem influenciado negativamente a confiança dos empresários e dos consumidores da Zona Euro. Segundo a Comissão Europeia, no início do presente ano o indicador de sentimento económico baixou 1,5 pontos nos países da Zona Euro, para 68,9 pontos, o seu nível mais baixo desde que foi criado o indicador, em Janeiro de 1985.

Em Portugal, o indicador de sentimento económico sofreu uma queda acentuada de sete pontos entre Dezembro e Janeiro deste ano, passando de 72,9, para 65,8 pontos, um valor inferior ao verificado na Zona Euro. Já o índice de confiança dos consumidores

acentuou em Dezembro de 2008 a queda iniciada em Outubro, reflectindo sobretudo as perspectivas de evolução do desemprego e da evolução económica do país. A confiança passou de -45,3 para -48,2 pontos.

Relativamente ao consumo privado na Zona Euro, o ano de 2009 deverá seguir o comportamento verificado em 2008, mantendo-se negativamente influenciado pela queda acentuada do rendimento disponível real e aumento significativo do desemprego. Paralelamente, é expectável que até 2010 se constate uma diminuição do preço das habitações, assim como uma axiomática desaceleração das importações.



Fonte: Comissão Europeia

Taxa Juro

Para combater a instabilidade económica, as autoridades internacionais estão a adoptar medidas sem precedentes, como a descida drástica das taxas de juro, ou a aplicação de pacotes de estímulo orçamental, que deverão atingir os 1.500 mil milhões de Euros na União Europeia, EUA, Japão e China.

O final de 2008 ficou marcado pelas descidas da taxa de juro de referência pelo Banco Central Europeu (BCE). Na reunião de 4 de Dezembro, o Conselho do BCE decidiu reduzir as taxas em 75 p.p., depois das reduções já verificadas em Outubro e Novembro. Já no

início do presente ano, de forma a evitar a deflação na Zona Euro e combater um dos períodos mais delicados desde a Segunda Guerra Mundial, a taxa de juro baixou mais 50 p.p., situando-se no final de Janeiro nos 2%, o valor mais baixo desde que a instituição foi criada em 1999. Com o mais recente corte, o BCE reduziu a taxa de referência em 250 pontos base em apenas três meses, de 4,5 para 2%, sendo expectável que em Março este valor possa passar para os 1,5%. Já nos EUA, as taxas directoras já estão próximas de zero.



Fonte: Banco de Portugal
Nota: Valores diários

Paralelamente, as taxas Euribor continuam a descer desde Outubro e aproximam-se cada vez mais da taxa praticada pelo (BCE). Até ao final de Janeiro de 2009, a Euribor a 3 meses caiu para os 2,149%, renovando assim mínimos de 2005, enquanto a indexante a 6 meses, a mais utilizada nos

contratos de crédito à habitação em Portugal, recuou para os 2,252%. Já a taxa a 12 meses deslizou para os 2,347%, sendo que a tendência de queda deverá manter-se nos próximos meses.

Apesar da descida das taxas de juro, a maior

contração nas condições de financiamento dos bancos nos mercados financeiros internacionais, bem como uma deterioração do balanço das empresas e das famílias, poderá fazer prolongar durante o ano de 2009 o aperto dos critérios de concessão de crédito dos bancos.

Principais Indicadores de Conjuntura - Portugal							
	Taxas de Variação Anual (%)						
	92 a 04	2005	2006	2007	2008	2009P	2010P
PIB	2,1	0,9	1,4	1,9	0,2	-1,6	-0,2
Consumo Privado	2,6	2,0	1,9	1,6	1,4	-0,2	0,1
Consumo Público	2,5	3,2	-1,4	0,0	0,1	0,3	0,4
Exportações (bens e serviços)	4,6	2,0	8,7	7,5	0,3	-3,8	0,8
Importações (bens e serviços)	5,5	3,5	5,1	5,6	2,3	-2,8	-0,4
Taxa de Desemprego	5,6	7,7	7,8	8,1	7,8	8,8	9,1
Défice Público	-3,8	-6,1	-3,9	-2,6	-2,2	-4,6	-4,4
Taxa de Inflação	-3,8	2,1	3,0	2,6	2,7	1,0	2,0

Fonte: Eurostat, BCE, OCDE e Comissão Europeia
Nota: P - Previsões

Mercado de Escritórios

O mercado imobiliário de escritórios português deve ser sempre considerado de forma global, competindo ao nível das grandes metrópoles europeias. A procura é impulsionada pelo peso económico de determinada localização, por uma concentração de serviços, centralidade e uma boa rede de acessibilidades. Esta forma de funcionamento impulsiona a criação de centros de escritórios de elevada dimensão (em grandes metrópoles), com menores áreas em cidades mais pequenas e de menor dinamismo económico.

A nível nacional, este funcionamento surge adequado a uma realidade económica bicéfala. Com dois pólos de desenvolvimento concentrados nas duas Áreas Metropolitanas (Porto e Lisboa) e receptores de uma elevada proporção de investimento, penalizou-se o desenvolvimento sustentado de cidades de menor dimensão, complementares das duas áreas metropolitanas referidas. Numa segunda linha surge o mercado de escritórios do Funchal, bastante assente na actividade regional e no mercado offshore.

O mercado de escritórios de Lisboa encontra-se num estágio de desenvolvimento avançado, registando já uma actividade apreciável (mesmo a nível europeu), revelando o seu nível de maturidade na qualidade da construção, diferenciação arquitectónica, nível de acabamentos, acessibilidades e qualidade urbanística dos projectos. Desta forma, constitui a grande referência do mercado de escritórios português, quer nacional como internacionalmente.

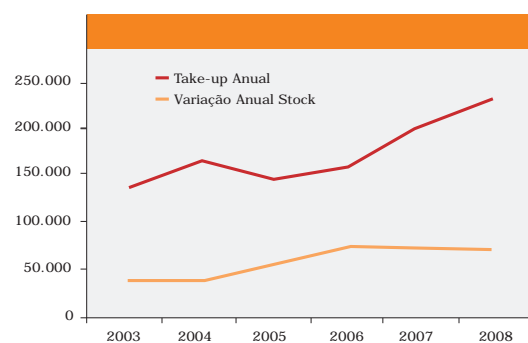
O ano de 2008 ficou marcado por uma estabilização do mercado de escritórios no Porto e Funchal e por um ano recorde de take-up (apesar de ilusório) em Lisboa, o que já se perspectivava no início de 2008.

Contudo, a evolução do mercado de escritórios nacional deverá ser encarada com prudência, face ao enquadramento económico e financeiro internacional. Uma tendência para redução dos espaços ocupados pelas empresas e uma suspensão das estratégias de realocização poderão arrefecer bastante este mercado, perspectivando-se um ano de 2009 com reduzida actividade. Os espaços que garantirem uma maior flexibilidade de uso e economia de custos serão os preferencialmente escolhidos pelas empresas.



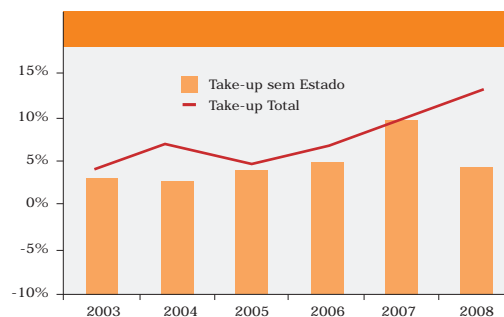
Apesar de um enquadramento económico desfavorável, essencialmente a partir da segunda metade do ano de 2008, o mercado de escritórios da capital registou um valor histórico de take-up em torno dos 233.000m².

Este resultado recorde verificou-se devido, em grande parte, a algumas transações realizadas pelo Estado ou por entidades similares, como sendo a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa. A entrada no mercado do edifício da Cidade Judiciária no Parque das Nações teve um forte impacto na absorção do período e impactos colaterais no stock e vacancy rate.



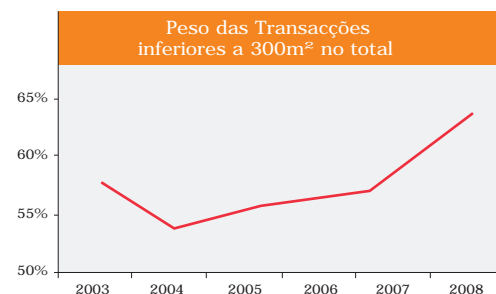
Fonte: LPI

O Estado continua a ser o maior ocupador de espaços de escritórios da cidade de Lisboa. Contudo, se pretendermos obter uma imagem fidedigna do comportamento deste mercado e da forma como as empresas privadas estão a evoluir em termos de procura de espaços de escritórios, a realidade aparente do ano de 2008 altera-se substancialmente. Assim, excluindo a absorção de espaços de escritórios da classe Estado, Europa e Associações (sector público), teremos uma absorção similar ao ano de 2005, claramente abaixo dos anos de 2006 e 2007.



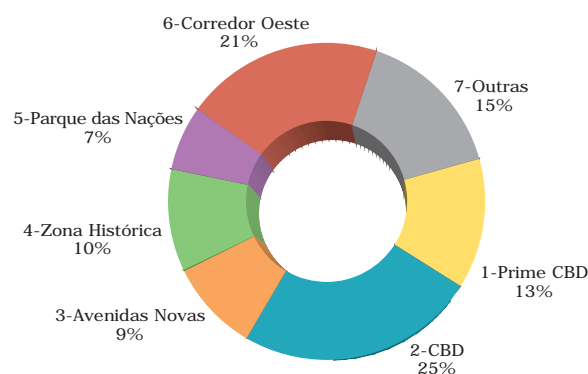
Fonte: LPI

Uma das tendências que se intensificou em 2008 está associada ao crescimento do peso das transacções de escritórios com áreas inferiores a 300m², no total das transacções registadas. Um peso em torno dos 64% do número total de transacções evidencia um mercado marcado, essencialmente, pela ocupação de espaços de escritórios de reduzidas dimensões e por Pequenas e Médias Empresas. A flexibilidade dos pisos tem sido assim um factor bastante valorizado pela procura.



Fonte: LPI

No que diz respeito à oferta nova, a mesma foi fortemente marcada pela entrada do edifício da Cidade Judiciária e a finalização do Edifício A do Arquiparque II, entre outros, representando um acréscimo de 82.154m², elevando para 4.278.378m² o stock global do mercado, mantendo-se um peso significativo das zonas 2 – CBD e 6 – Corredor Oeste.



Fonte: LPI

A vacancy-rate do mercado manteve-se em torno dos 7,2%, valor similar ao registado em 2007. Contudo, importa referir que muitos dos edifícios que irão ser desocupados pelos serviços que se irão deslocalizar para a Cidade Judiciária, ainda se mantêm no stock como ocupados dada a incerteza face ao uso que irão ter no futuro. Para muitos desses imóveis perspectiva-se uma reconversão de uso para habitação ou hotelaria; porém, outros poderão manter

o uso de escritórios, o que poderá fazer subir a taxa de desocupação de escritórios da capital.

A apetência das empresas por espaços mais modernos levou a uma deslocalização de imóveis usados para imóveis novos. Desta forma, o stock actual disponível de imóveis usados subiu 3,4% contra um decréscimo de 2,7% dos imóveis novos disponíveis no mercado.

Informação do Mercado de Escritórios - Lisboa

Zona	2008						
	Stock (m ²)	Take-Up (m ²)	Nº Trans.	Vacancy Rate (%)	Vacant Space (m ²)	Rendas Prime (€/m ² /mês)	Rendas Médias (€/m ² /mês)
1-Prime CBD	573.442	22.961	52	6,05%	34.694	21,50	18,54
2-CBD	1.041.763	18.478	52	4,29%	44.723	19,50	15,05
3-Avenidas Novas	405.704	28.831	25	4,18%	16.943	18,00	13,18
4-Zona Histórica	446.264	12.685	20	3,32%	14.798	18,50	12,99
5-Parque das Nações	294.385	85.326	26	12,39%	36.477	18,00	15,76
6-Corredor Oeste	855.555	61.972	120	17,59%	150.520	15,90	12,39
7-Outras	661.265	2.370	6	1,57%	10.387	-	-
Total	4.278.378	232.623	301	7,21%	308.542		

Fonte: LPI

O Corredor Oeste continua a ser a zona que apresenta o maior espaço disponível, nomeadamente 150.520m² (o valor mais elevado dos últimos dois anos), correspondendo a uma vacancy-rate de 17,6%. Em oposição, de registar a excelente performance da Zona 3 – Avenidas Novas que registou uma vacancy-rate próxima dos 4%. Para esta performance contribuíram os dois principais negócios registados no mercado no 1º semestre de 2008 e que se concretizaram

nesta zona. Estamos a falar da aquisição pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa dos Edifícios José Malhoa 3 a 9 à Imoholding, com uma ABL de aproximadamente 12.000m², e o arrendamento pela Zon Multimédia de 8.255m² no Edifício América. Já no 2º semestre do ano, o contrato-promessa de arrendamento nas Torres do Colombo à Fujitsu, marcou pela positiva a actividade nesta zona.

Maiores Transações de Arrendamento - 2008				
Zona	Edifício	Morada	Área (m ²)	Empresa
5-Parque das Nações	Office Park Expo	Parque das Nações	62.000	Cidade Judiciária
6-Corredor Oeste	Tagus Park - Lote 35	Tagus Park	10.500	SEF
3-Avenidas Novas	América	R. Soeiro Pereira Gomes, 5-7	8.255	Zon
3-Avenidas Novas	Torres Colombo	Av. Lúsiada	6.000	Fujitsu
2-CBD	República, 76-80	Avenida da República, 76-80	5.364	Inst. de Seg. Portugal

Fonte: LPI

Maiores Transações de Venda - 2008				
Zona	Edifício	Morada	Área (m ²)	Empresa
3-Avenidas Novas	José Malhoa, 3-9	Av. José Malhoa, 3-9	11.832	Santa Casa da Misericórdia
1-Prime CBD	Palmela	R. Duque de Palmela, 37	5.281	Grupo SIL (Inquilino: Barclays Bank)
1-Prime CBD	Duque de Loulé, 110	Av. Duque de Loulé, 110	1.600	Grupo Elect. Ind. Portuguesa

Fonte: LPI

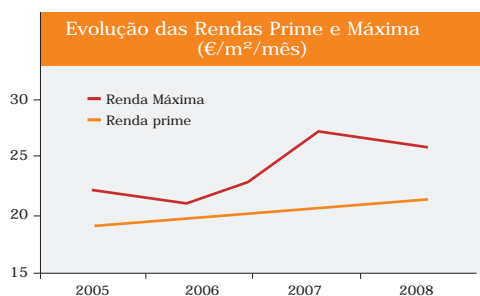
O comportamento da oferta nos próximos anos vai ser de vital importância para o dinamismo do mercado de escritórios da capital. Neste momento encontra-se em pipeline um total de 167.000m² de escritórios, com especial destaque para a Zona do Parque das Nações com 62.500m², sendo de destacar os projectos da Imocom e da Bouygues.

Muitos dos projectos que estavam projectados para o Corredor Oeste estão neste momento a ser repensados, face à actual conjuntura económico-financeira e ao elevado volume de oferta disponível.

Os novos desafios da certificação energética e soluções tecnologicamente mais inovadoras, a par de um conjunto de serviços

integrados, serão os grandes desafios para os próximos anos.

No que diz respeito à renda prime na cidade de Lisboa a mesma continua a ser garantida pela zona 1 – Prime CBD com 21,5€/m²/mês. Aqui estamos a falar de transacções de espaços de escritórios com áreas locais superiores a 200m². Se consideramos o mercado na sua globalidade e áreas de inferior dimensão, a renda máxima sobe para os 25€/m²/mês, ainda na zona 1 – Prime CBD, tendo inclusive existido um negócio a 26€/m²/mês na Zona 3. Todavia, deverá existir alguma precaução na análise destas rendas máximas dado que em muitos casos inclui serviços extra, uma vez que muitos desses espaços de reduzida dimensão se localizam em centros de escritórios com alugueres de salas.



Fonte: LPI

Zona	Rendas Médias (€/m ² /mês)	Procura	Oferta
1-Prime CBD	15-22	Elevada	Reduzida
2-CBD	14-20	Elevada	Reduzida
3-Avenidas Novas	12-18	Elevada	Média
4-Zona Histórica	12-18	Média	Reduzida
5-Parque das Nações	14-18	Média	Elevada
6-Corredor Oeste	10-14	Reduzida	Elevada

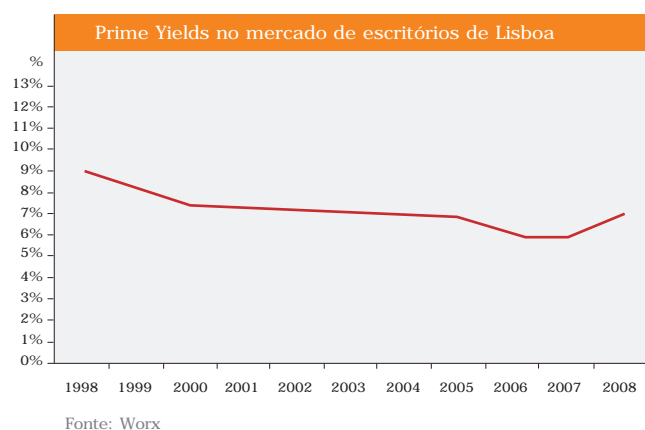
Fonte: LPI, Worx

A escassez da oferta nova a par da centralidade tem levado a uma pressão cada vez maior nas rendas no centro da cidade em detrimento da periferia. Desta forma as zonas 1 e 2 continuam a ser aquelas que registam um maior nível de rendas em comparação com as rendas praticadas nas zonas 5 e 6.

Importa contudo destacar que para a maioria dos ocupadores e potenciais ocupadores começa a ser cada vez mais importante o custo global da sua instalação em determinado espaço. Assim, os valores de condomínio, os custos energéticos e os custos de fitting-out assumem cada vez mais um peso na hora da decisão do espaço a ocupar.

Um outro aspecto importante a reter diz respeito à heterogeneidade de edifícios existentes em determinada localização. Cada localização do mercado de escritórios da capital tem características intrínsecas que a caracterizam e que têm muito a ver com a centralidade, ou não, acessibilidades e transportes e qualidade dos edifícios. No entanto, em todas as zonas do mercado de escritórios existem edifícios com idades diferenciadas, com características distintas e vocacionados para diversos segmentos da procura. A generalização dos dados estatísticos deverá sempre ser encarada com prudência.

A mesma prudência se impõe quando falamos nas yields de mercado. Num mercado em que as transacções reduziram-se bastante e em que a transacção que maior relevo assumiu ocorreu no Parque das Nações com a venda do Edifício Arts, as yields traduzem essencialmente a expectativa dos investidores a par de algum histórico de transacções mais alargado que o usual. Assim, registámos uma inflexão do decréscimo de yields que se vinha registando nos últimos anos para níveis de yields de há 3 anos (em torno dos 7%). Aqui, uma vez mais é importante notar que as yields, mais do que reflectirem as características dos edifícios e da localização, reflectem essencialmente o tipo de inquilino, as



garantias que estes apresentam (muitos dos últimos contratos de arrendamento têm exigido a apresentação de garantias bancárias), a duração e a renda praticada.

Porto

O mercado de escritórios do Porto é caracterizado pelo seu nível de maturidade ainda longe de outras importantes cidades da Europa, ou mesmo de Lisboa. É um mercado pequeno, especialmente no respeitante a espaços de qualidade. Não obstante, tem edifícios de escritórios de grande qualidade, ao nível do que melhor se constrói em Lisboa.

Os edifícios de escritórios existentes são na sua maioria vendidos a diversas entidades, ou então são detidos por uma entidade (maioritariamente por bancos ou companhias de seguros) que os ocupa na íntegra.

Este mercado divide-se em quatro zonas, duas das quais situadas na cidade do Porto (Zona 1 – Boavista; Zona 2 – “Baixa”) uma terceira situada em Vila Nova de Gaia (Zona 3) e por fim poder-se-á considerar uma zona geograficamente mais abrangente, englobando zonas periféricas da cidade do Porto, bem como os concelhos de Matosinhos e Maia, totalizando uma ABL no final de 2008 de aproximadamente 850.000m².

A Zona I, corresponde ao CBD, estendendo-se no eixo Rotunda da Boavista (Praça Mouzinho de Albuquerque) /Avenida da Boavista, é onde se localizam os principais edifícios de escritórios.

Nesta zona, com data de conclusão em 2008, destaca-se o Edifício Burgo, empreendimento dividido por dois corpos e que oferece uma área bruta total de aproximadamente 18.000m² destinados à função comercial/serviços.

Encontra-se em curso a construção de dois empreendimentos destinados à função de serviços, o edifício Bessa Leite 2, com uma área bruta locável de aproximadamente 5.320m², e o “Boavista Palace” com aproximadamente 1.000m² de área bruta locável para escritórios/retalho a serem colocados no mercado.

A Zona II, corresponde à denominada “Baixa” portuense, assistiu de forma impávida a um forte movimento de “desertificação” ao longo da última década, fruto da deterioração do edificado e deslocalização de sedes/delegações de empresas, aumentando a

sensação de insegurança nesta zona da cidade. Para tal, em muito contribuiu a inexistência de oferta de novos espaços, a deficitária rede de acessibilidades com permanentes congestionamentos, a dificuldade de estacionamento à superfície e a escassa oferta de estacionamento nos próprios edifícios, maioritariamente antigos e obsoletos.

Actualmente, verificam-se alguns sinais que indiciam a intenção de alterar este cenário, tendo sido constituída a SRU “Porto Vivo”, que tem como principal finalidade a reabilitação/revitalização desta zona da cidade, conferindo vários benefícios fiscais e celeridade no tratamento dos processos de investimento imobiliário apresentados, pelo que é esperada uma efectiva revitalização desta localização com surgimento de novos empreendimentos no futuro.

Na Zona II, continua a destacar-se o empreendimento “Trindade Domus”, empreendimento cuja construção foi concluída no final de 2007, congregando uma área destinada a retalho/escritórios de aproximadamente 7.500m², registando ainda uma baixa taxa de comercialização.

A Zona III (Vila Nova de Gaia), é agora efectivamente considerada como uma Zona concorrencial neste segmento de mercado imobiliário; para tal, contribui sobretudo a zona da Arrábida, que pela boa rede de acessibilidades, qualidade e dimensão de dois empreendimentos recentemente concluídos, marcam a oferta de espaços destinados a serviços do “Grande Porto”.

Nesta zona destacam-se claramente o “Tower Plaza”, empreendimento situado junto à Via Eng. Edgar Cardoso, encontrando-se actualmente concluído em 50% (uma das duas torres previstas com 17 Pisos), prevendo o projecto, quando totalmente concluído, uma ABL total para serviços de aproximadamente 25.000m², e o “Arrábida Lake Towers” localizado nos Jardins d`Arrábida, composto por duas torres de escritórios com aproximadamente 18.000m² de ABL, estimando-se já estar presentemente colocada 80% da ABL total do empreendimento.



Por fim, a Zona IV, abraçando as restantes zonas da cidade do Porto, bem como os concelhos limítrofes, especialmente da Maia e Matosinhos.

Esta zona corresponde a um mercado que regista actualmente baixo grau de dinamismo, não se assistindo a substanciais alterações, tão pouco é conhecido o surgimento de qualquer empreendimento de dimensão destinado a este segmento de mercado imobiliário que justifique especial destaque.

De uma forma geral, o funcionamento deste segmento de mercado imobiliário, aliado ao actual panorama económico e financeiro, aponta para uma estagnação da oferta de novos, esperando-se um aumento da oferta de usados, aumento este sobretudo impulsionado pelo encerramento esperado de várias empresas motivado pela actual conjuntura económica e financeira.

Ainda a penalizar este segmento de mercado imobiliário, referem-se dois factores de suma importância: por um lado a grande quantidade de fogos habitacionais convertidos em escritórios, que constitui uma das notas dominantes deste segmento e, por outro lado, as empresas de maior dimensão tenderem a construir as próprias sedes e a estarem concentradas em Lisboa.

A procura apresenta-se sobretudo dispersa por pequenos ocupadores (profissionais liberais/pequenas sociedades) com forte apetência pelo arrendamento/aquisição de áreas de menor dimensão posicionando-se num intervalo compreendido entre os 50 e os 150m². Ainda assim, conseguem-se identificar alguns grandes ocupadores, como a ALERT que ocupou uma área aproximada de 9.000m² e a CREDIFIN que arrendou uma área de aproximadamente 5.200m², ambas no Arrábida Lake Towers, sendo também conhecido um investimento realizado

em Vila Nova de Gaia, no empreendimento Tower Plaza – Concept Offices, efectuado pela FINIVALOR, que adquiriu três pisos de escritórios, correspondendo a aproximadamente 2.200m² de ABL, para integrar o Fundo de Investimento Imobiliário Finipredial.

Ao longo do ano de 2008 foi possível registar um ainda mais acentuado abrandamento do ritmo de escoamento dos imóveis, sobretudo notado no segundo semestre do ano de 2008, registando-se uma certa inércia na absorção dos espaços disponíveis. Ainda assim, e de acordo com o apurado, os valores de transacção/arrendamento mantiveram-se relativamente estabilizados.

De seguida apresenta-se quadro-resumo dos valores praticados no mercado imobiliário do Grande Porto, de acordo com zonamento anteriormente definido:

Zona	Rendas Médias (€/m ² /mês)	Prime Yield	Procura	Oferta
1-Boavista	10 - 18	7,00%	Média	Elevada
2-"Baixa"	7,5 - 12	7,50%	Média	Média
3-Gaia	7,5 - 16	7,50%	Média	Média
4-Outras	6 - 10	8,00%	Reduzida/Média	Reduzida

Fonte: Worx

As rendas prime verificadas na Zona 1, correspondem também às rendas prime do mercado de escritórios/retalho do “Grande Porto”, sendo registadas no empreendimento “Boavista Palace”, com renda unitária mensal pedida de 18,00€/m²/mês, no empreendimento “Bessa Leite 2”, ascendendo a renda unitária mensal pedida aos 17,50€/m²/mês, e no “Edifício Burgo”, com a renda unitária pedida a variar entre os 14,00 e os 20,50€/m²/mês.

Já na Zona 2, a renda prime é registada no empreendimento “Trindade Domus” com uma renda unitária pedida de 12,00€/m²/mês.

Por fim, destaca-se na Zona 3 o “Arrábida Lake Towers” e o “Tower Plaza Concept Offices”, empreendimentos nos quais a renda poderá chegar aos 16,00€/m²/mês.

Em conclusão, refere-se que os valores praticados no mercado, tanto de arrendamento como de transacção deverão registar

uma ligeira retracção ao longo do ano de 2009, motivada por uma desaceleração da procura motivada pela actual conjuntura económica e financeira.

Por outro lado, apesar da diminuição esperada para as taxas de juro, espera-se que no curto prazo, as yields tenderão a aumentar, acusando também o panorama económico e financeiro vivido a nível mundial.

Funchal

O mercado imobiliário de escritórios do Funchal conheceu o seu verdadeiro desenvolvimento a partir de 1986, com o surgimento do mercado offshore e o desejo dos principais bancos e seguradoras nacionais de se instalarem na RAM.

Após um período de alguma estagnação do mercado na década de 90, nos últimos 5 anos o mercado reanimou com a construção de novos edifícios de escritórios. A forte pressão da procura associada ao crescimento do dinamismo da Região contribuiu para esta tendência.

Os espaços de escritórios actuais são essencialmente procurados por dois tipos de ocupadores: os profissionais liberais e as empresas madeirenses. Como característica

fundamental aponta-se a necessidade de espaços relativamente pequenos, entre os 20 e os 80m².

Em suma, o mercado de escritórios do Funchal está dimensionado à sua procura, essencialmente na zona mais procurada e privilegiada da cidade, (Av^a Arriaga, Zona da Sé, Av^a Infante). Estas zonas registaram a reabilitação e construção de alguns edifícios especificamente para serviços, denotando assim um crescimento de qualidade na oferta disponível.

A oferta mais recente e de qualidade superior encontra-se nas Galerias S. Lourenço no centro do Funchal.

Perspectiva-se que a relação procura - oferta

nos próximos tempos permaneça estável, não havendo grandes alterações relativamente a novo stock ou a perspectivas de uma vacancy elevada.

Ao nível de rendas, o seu comportamento também deve permanecer estável, podendo, no entanto, haver pontualmente alguns reajustes.

Por último, refira-se as melhores performances do mercado de arrendamentos com valores entre os 14 e os 25€/m²/mês.

Importa referir que os valores apresentados dizem respeito a preços pedidos para áreas inferiores a 100m², notando-se grande abertura por parte dos agentes do mercado em relação à negociação de valores.

Europa

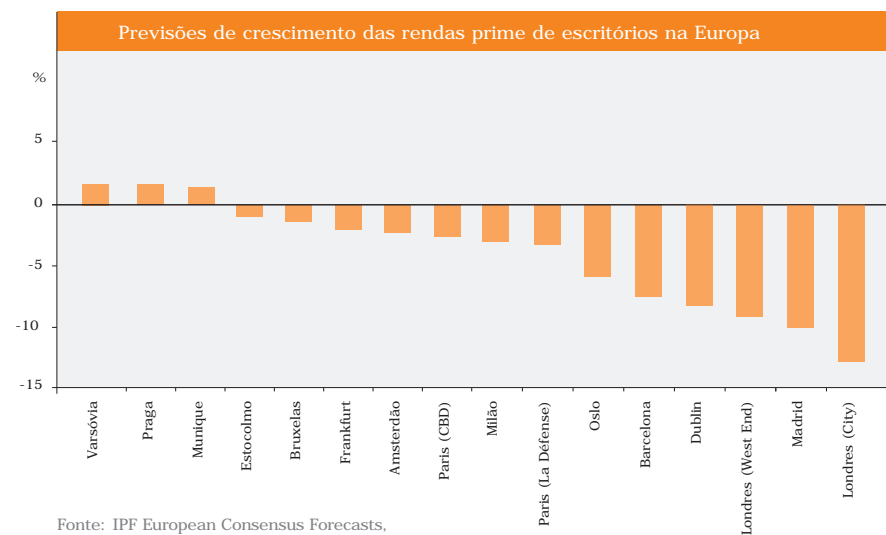
A maioria dos principais mercados europeus de escritórios, tem registado uma taxa de vacancy elevada, por um lado devido ao arrefecimento da actividade económica, mas também pela grande quantidade de novos espaços colocados no mercado. Por exemplo, disponibilidade de escritórios em Moscovo aumentou como a entrada de novos edifícios para stock.

Os impactos do actual enquadramento sobre os planos e exigências das empresas, tem sido preponderante nas decisões relacionadas com os espaços a ocupar, em particular no sector financeiro.

No mercado de escritórios da zona euro, Londres e Madrid, têm vindo a registar uma das maiores descidas da procura. O Take-up no centro de Londres foi cerca de 35% mais baixo, nos primeiros três trimestres de 2008, do que em igual período de 2007. Paris foi o menos afectado, mas contudo registou-se um

take-up de 10% nos primeiros nove meses do ano. Em contrapartida, houve uma melhor

absorção ao nível da CEE, em alguns mercados, incluindo Praga e Varsóvia em 2008.



Fonte: IPF European Consensus Forecasts, Novembro 2008

Mercado de Retalho e Comércio de Rua

O mercado de retalho e comércio de rua apresenta-se, actualmente, com uma importância fundamental para a economia portuguesa. É gerador de quase 15% do PIB e emprega cerca de 15% da população activa.

A importância desta actividade tem vindo a aumentar na última década em grande parte resultante de uma maior facilidade de crédito que tem levado ao recurso ao endividamento e por esta via a uma redução do nível de poupança das famílias. Com a melhoria significativa do nível de vida real e “artificial” (recurso ao crédito), o consumo privado tem aumentado a níveis bastante acelerados, o que tem impulsionado o crescimento dos centros comerciais, hipermercados e outros formatos de retalho, assente numa nova dinâmica e filosofia comercial.

A evolução do mercado de retalho português, associado a espaços de grande qualidade, em conjunto com o aumento do consumo privado, tem atraído os principais retalhistas internacionais.

Em 2008, contudo, esta tendência registou uma reversão, ainda de momento contida. A conjuntura económica e financeira nacional e internacional, desfavorável, tem afectado bastante o consumo privado e a capacidade de acesso ao crédito, o que levou no último semestre de 2008 a uma redução da afluência aos centros comerciais e em complemento uma redução dos volumes globais de vendas dos retalhistas.

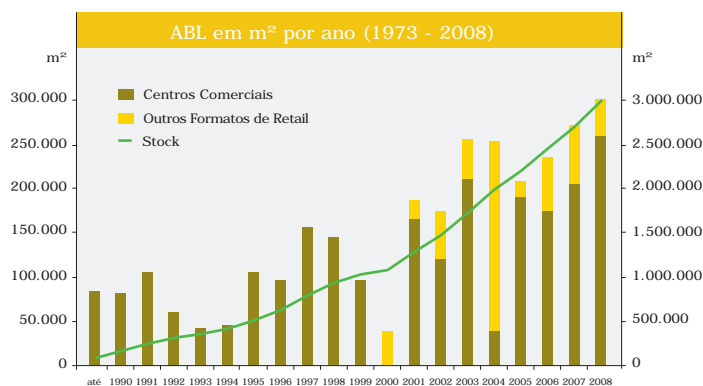
Contrariando o comportamento da procura, a nova oferta atingiu um valor recorde, situação esta que, previsivelmente irá continuar nos próximos dois anos. Contudo, muitos dos promotores e investidores, estão activamente a repensar estratégias e a rever os planos de investimento. Muitos dos projectos previstos encontram-se suspensos, tendo, em alguns casos, sido tomada a decisão de cancelar as promoções previstas.

O comércio de rua foi igualmente afectado pela conjuntura actual, exigindo-se, mais do que nunca, um repensar de produtos e serviços, numa era em que a excelência ou o low-cost poderão materializar a recuperação do sector.

Oferta

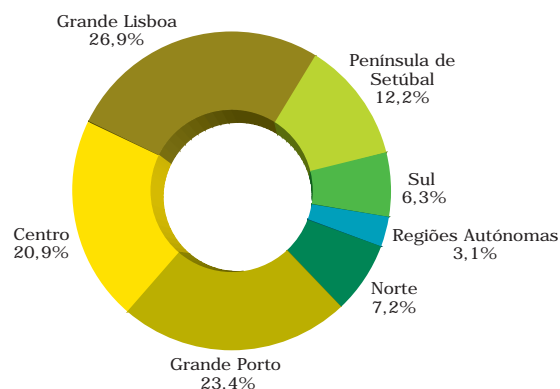
A oferta nova de centros comerciais e outros formatos de retalho atingiu no ano de 2008 a fasquia dos 3.000.000 de m², com uma oferta nova de 300.000m², repartida por 12 novas unidades, um valor recorde na história deste mercado. Em termos de distribuição actual, 82% dizem respeito ao formato de centro comercial e os restantes 18% a outros formatos de retalho (retail parks, outlets, etc.).

O ano de 2008 destaca-se pela abertura da 2^a maior superfície comercial do país, o Mar Shopping em Matosinhos, com 103.500m², a primeira promoção de centro comercial da cadeia IKEA, em Portugal. Contudo, este ano marca definitivamente duas grandes tendências no mercado de retalho. A primeira, é a construção de espaços comerciais em cidades fora dos grandes centros urbanos (Viseu, Barreiro, Caldas da Rainha, Guarda ou Castelo Branco). A segunda tendência é a crescente importância dos novos formatos comerciais, em que a abertura do Retail Park de Santarém da British Land, com 28.000m², assumiu especial relevo.



Fonte: APCC, Anuário Estatístico dos Centros Comerciais, Worx

Em termos de distribuição, os espaços de retalho situam-se por todo o país, com excepção para os 3 distritos alentejanos em que a oferta é praticamente nula, de forma directamente proporcional à densidade populacional. A grande maioria dos formatos comerciais situa-se na Grande Lisboa e Grande Porto, que com cerca de 40% da população portuguesa, representam 50% da oferta de superfícies comerciais do País. A região Centro tem tido, tradicionalmente, maior importância do que o Algarve e Alentejo, situação que, potencialmente, poderá ser invertida nos próximos anos.

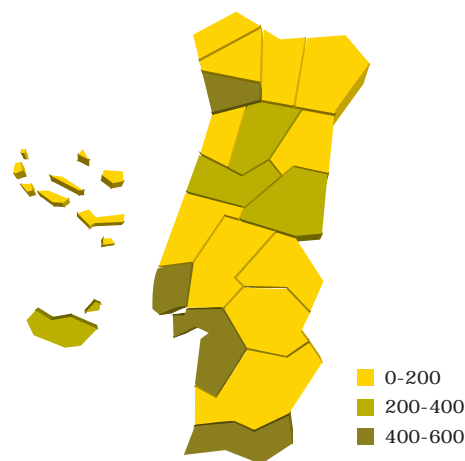


Fonte: Worx

Tendo em conta os 288m² de ABL por 1000 habitantes, e comparando com o que se verifica em países com mercados de maior maturidade, como por exemplo França e Inglaterra, e até mesmo com a média europeia que se situa em cima dos 200m², torna-se premente estabelecer estratégias que previnam elevados níveis de saturação, a médio prazo, em algumas regiões. A este nível de referir a posição assumida pelo município de Évora ao condicionar, a apenas uma superfície comercial, a oferta futura na cidade.

Muito promotores têm revisto e adiado muitos dos seus projectos, face ao enquadramento actual. Todavia, é expectável que a oferta continue a crescer a um ritmo elevado, estando neste momento previsto um volume de oferta nova de cerca de 1.300.000m², especial destaque para os anos de 2009 e 2010, cada, com uma projecção superior a 500.000m².

ABL (m²) actual por distrito (por cada 1.000 habitantes)



Fonte: Worx

Oferta Futura Prevista

Na nova oferta, a Chamartin Imobiliária assume especial destaque, entre os promotores de centros comerciais, com a abertura em Maio de 2009 do Dolce Vita Tejo, que será o maior centro comercial do país, com 122.000m² de ABL e mais para o final do ano com a abertura do Dolce Vita Braga com cerca de 75.000m² de ABL.

Na nova oferta prevista registamos uma cada vez maior deslocalização dos espaços com aposta em distritos que actualmente registam pouca oferta (essencialmente cidades de média dimensão).

Nos mercados com elevados níveis de maturidade existem ainda outros formatos comerciais. De salientar os speciality centres (centros especializados) e os fashion centres (centros de moda). Importa aqui destacar o projecto do Algarve Fashion Outlet em Alcantarilha, com abertura prevista para 2010, e que irá fazer subir a fasquia deste tipo de produtos em Portugal.

De uma forma geral, os novos projectos de retalho terão que respeitar um cuidadoso mix comercial; uma arquitectura moderna, agradável e única; uma gestão profissional; uma oferta diversificada e um importante simbolismo comercial, para que possam registar bons níveis de rentabilidade.

Procura e Absorção

A evolução do mercado de retalho português, associado a espaços de grande qualidade, em conjunto com o aumento do consumo privado tem atraído, ao longo dos anos, os principais retalhistas internacionais.

No ano de 2008, uma das entradas a destacar foi a Starbucks, que inaugurou no C. C. Alegro em Alfragide, o seu primeiro espaço em Portugal, seguido, ainda no ano passado pelas aberturas no Almada Fórum e a primeira loja de rua em Belém.

Rendas

Decorrente da acentuada pressão por parte da procura e aumento do consumo privado as rendas praticadas nos centros comerciais têm vindo a crescer desde 1996 tendo estabilizado em 2001. Desde então, apesar de um arrefecimento no crescimento da economia nacional, as rendas praticadas não tem sofrido grandes alterações. Este facto deve-se essencialmente ao elevado nível de qualidade dos novos projectos que surgiram no mercado, que atraíram novos

Os principais acréscimos de ABL, face à oferta actual estão previstos para as regiões Norte e Sul, que mais do que duplicarão a oferta actual.

Na análise por distrito de referir o forte incremento da ABL por cada 1.000 habitantes nas regiões do Centro, Interior e Sul do país. Especial destaque para o distrito de Faro que atingirá um valor acima dos 800m² por cada mil habitantes.

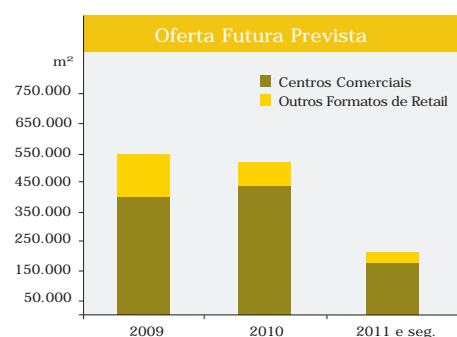
No que diz respeito aos players no mercado de referir uma maior diversificação com a entrada de novos players. Para os próximos anos prevê-se uma manutenção ou até mesmo crescimento da actividade dos tradicionais players como sendo a Sonae Sierra, Chamartin Imobiliária e Multi Development, e o crescimento dos novos players como sendo Grupo FDO, que em 2008 inaugurou dois novos centros comerciais, Sardinha e Leite, Guedol ou Martifer. Pela negativa, de registar a saída do nosso mercado do Grupo Nexity que tinha desenvolvido o empreendimento Amoreiras Plaza.

Em 2008 continuou a verificar-se uma forte procura dos retalhistas de electrodomésticos, de restauração, de produtos informáticos, de moda e de desporto. De facto marcas como a Sportzone, Zara, McDonald's, Fnac, Decathlon e Rádio Popular continuam a expandir-se, com especial preferência pelos mais recentes centros comerciais e Retail Parks de qualidade.

No que se refere à taxa de desocupação das superfícies comerciais, verifica-se que

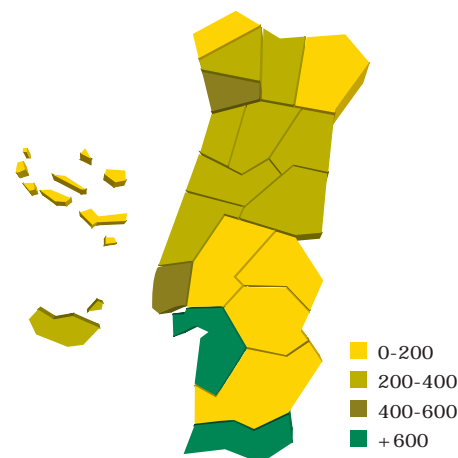
grupos nacionais e internacionais.

As rendas praticadas nos centros comerciais variam em função da localização e do tipo de centro. Os imóveis localizados na Grande Lisboa atingem os valores mais elevados logo seguidos pelos existentes no Grande Porto. Os imóveis cuja principal âncora ou maioria da ABL reside num hipermercado tendem a registar médias de rendas inferiores aos restantes espaços.



Fonte: Worx

ABL (m²) prevista (por cada 1.000 habitantes)



Fonte: Worx

esta assume uma relação inversa à qualidade, modernidade e rigor de gestão. Isto é, para espaços menos nobres e menos profissionais a taxa de desocupação poderá atingir os 20%. Contudo, se analisarmos apenas as superfícies de elevada qualidade, esta taxa desce para valores médios na ordem dos 5%, verificando-se em alguns casos taxas de desocupação de 0%.

Importa referir ainda a existência, em muitos dos casos, de uma componente de renda variável, função do volume de facturação dos lojistas.

No que diz respeito aos novos formatos de retail tem-se registado durante os últimos dois anos alguma revisão em baixa das rendas praticadas resultante essencialmente do volume de nova oferta no mercado e da partilha de áreas de influência.

Investimento

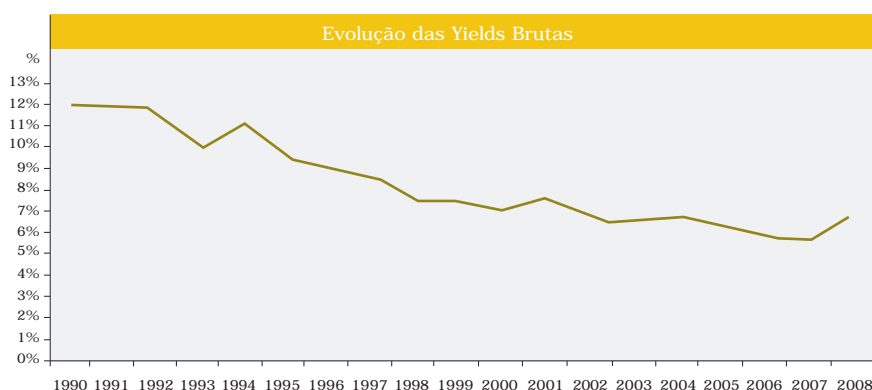
Como resultado do sucesso dos Centros Comerciais em Portugal, este mercado tem sido dos mais dinâmicos do sector imobiliário. Os Centros Comerciais de qualidade têm sido um dos alvos preferenciais para o Investimento Estrangeiro em Imobiliário, onde a rentabilidade por m² tem sido elevada.

Nos anos recentes, importantes entidades estrangeiras, principalmente entidades alemãs, como por exemplo, ING e CGI (subsidiária do Commerzbank) investiram fortemente no mercado nacional.

Contudo, o ano de 2008 registou uma forte redução do volume de investimento em centros comerciais e outros formatos de retalho, num volume total que pouco deverá ter superado os 100 milhões

de Euros. Este forte decréscimo decorre essencialmente da falta de liquidez do mercado e das expectativas de valorização dos potenciais investidores. O facto de a maioria das avaliações dos centros comerciais ter tido uma quebra acentuada, e as expectativas menos positivas para 2009, fez com que muitos investidores tivessem adiado as suas decisões de investimento.

As prime yields, que nos últimos anos, têm seguido uma tendência decrescente, registaram este ano uma clara inversão, mercê da redução do volume de investimento e das expectativas de rentabilidade associadas aos centros comerciais em exploração. A subida das yields poderá no futuro funcionar como um factor de atracção de investimento internacional logo que surjam sinais de recuperação da actividade económica e financeira.



Fonte: Worx

Comércio de Rua

É por vezes discutido que o desenvolvimento dos centros comerciais pode ter prejudicado o comércio dito tradicional ou de rua, contudo, beneficiou em muito os consumidores. Um serviço mais profissional, melhores acessos e estacionamento, oferta mais diversificada, melhorada (entrada de marcas de grande prestígio) e concentrada (no mesmo espaço físico) são algumas das vantagens a apontar.

Importantes ganhos de eficiência são assim de apontar, cabendo ao comércio tradicional, no entanto, a missão de encontrar novas formas de satisfação das necessidades dos consumidores. O caminho poderá passar não por uma atitude de concorrência directa com os centros comerciais, mas sim, por uma postura de complementaridade da oferta. O comércio tradicional poderá, por exemplo, apostar num serviço mais personalizado e tendo como mercado alvo todos os consumidores que não apreciam os aglomerados de pessoas nos centros comerciais. Medidas agressivas de marketing e organização deverão também ser implementadas, sendo a resposta chave do problema a união dos comerciantes.

Nas principais cidades portuguesas, comércio de rua tem vindo a transformar-se e adaptar-se aos novos conceitos do mercado. Esta tendência tem levado à procura de lojas de rua por parte das

insígnias que tradicionalmente estão presentes nos centros comerciais e que pretendem expandir-se para localizações prime, particularmente a Av. da Liberdade, a Baixa (principalmente a Rua do Ouro e a Rua Augusta), o Chiado, Av. António Augusto de Aguiar (pela presença do El Corte Inglés) e o eixo da Av. da República, em Lisboa e na Rua da Santa Catarina no Porto, que têm, progressivamente, vindo a afirmar-se como localizações preferenciais para comércio local. Por outro lado, outras ruas têm vindo a perder importância, como por exemplo a Avenida de Roma ou a Avenida Guerra Junqueiro.

As rendas prime, em Lisboa, na Avenida da Liberdade situam-se, actualmente, por volta dos 70€/m²/mês (com tendência para estabilizarem durante 2009), podendo, em casos pontuais como lojas de menor dimensão, alcançar valores mais elevados (neste caso, poderá pontualmente registar-se uma ligeira diminuição em 2009).

Nas zonas secundárias as rendas atingem valores muito menos expressivos, quando comparadas com as zonas prime.

No Porto, as rendas praticadas na Rua de Santa Catarina situam-se nos 50€/m²/mês.

Mercado de Industrial e Logística

O mercado industrial engloba tanto a indústria transformadora, como os sectores da distribuição, logística e transportes. Tem-se verificado no entanto, ao longo dos anos uma perda de importância da indústria transformadora convencional e uma emergência dos outros sectores, contribuindo para este último facto, os significativos investimentos realizados pelo governo em infra-estruturas rodoviárias.

Actualmente, os promotores desenvolvem empreendimentos industriais com áreas mais flexíveis, no sentido de poderem ser arrendadas desde pequenas áreas a vários inquilinos, a grandes áreas a poucos inquilinos mas com grande dimensão. O desenvolvimento de espaços industriais de grandes dimensões destinados a um único inquilino, são normalmente realizados por empresas que agem de acordo com os requisitos específicos destes, tratando-se de negócios “chave na mão”.

Este mercado tem estado pouco dinâmico nos últimos 12 meses, mercê de um arrefecimento progressivo da actividade económica nacional e internacional. A contracção do consumo e da produção industrial, no final de 2008, depois de um forte crescimento na primeira metade do ano dos preços dos combustíveis, veio trazer novos desafios à actividade industrial e em particular de logística. A aposta na flexibilidade dos espaços e o desenvolvimento de estratégias de aumento da produtividade e ganhos de eficiência, torna-se cada vez mais o grande desafio desta actividade para 2009.

O arrefecimento, que já se vinha fazer sentir desde o último semestre de 2007, faz com que este mercado acabe por ser o mais estabilizado, continuando-se a aguardar o desenvolvimento dos planos de investimento do Governo para o país. Aqui estamos a falar da linha do TGV, do novo Aeroporto em Alcochete e uma maior concretização do Plano Portugal Logístico apresentado pelo governo em 2006.

Quando o plano Portugal Logístico foi anunciado, estimou-se um investimento total de cerca de 1.100 milhões de Euros, assegurados em cerca de 85% por privados.

Desde Maio de 2006, a Plataforma Portuária da Figueira da Foz foi incluída na Rede Nacional de Plataformas logísticas e diversos contactos têm sido concretizados com grupos empresariais, nacionais e estrangeiros, interessados em participar na concretização do Portugal Logístico.

O ano de 2008 fica marcado pelo lançamento da primeira pedra da plataforma logística de Castanheira do Ribatejo, que seguindo-se à do Poceirão (em 2007), constituem de momento os dois principais marcos das parcerias público/privadas para a concretização deste plano.

Mercado da Grande Lisboa



O mercado de industrial e logística, por representar um peso relevante do mercado nacional, influencia fortemente o desempenho deste último. A estagnação que se vive neste mercado, depois de uma década de forte promoção imobiliária em logística na Grande Lisboa, fez com que o nível global de stock, a par das características intrínsecas de cada zona, pouco tenha evoluído.

- 1-Lisboa Centro
- 2-Amadora, Sintra e Cascais
- 3-Azambuja e Alverca
- 4-Loures
- 5-Margem Sul- Poente/Sul
- 6-Margem Sul - Nascente/Norte

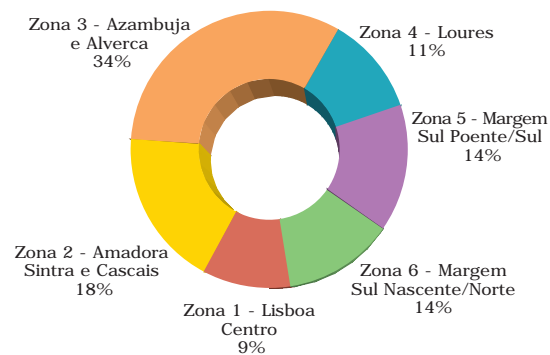
O mercado de industrial e logística da Grande Lisboa divide-se em seis zonas, a saber:

Abrangência	Sectores Dominantes	Características
1-Lisboa Centro	Pequenas e médias empresas, especialmente transportadoras e empresas de logística.	Áreas localizadas em Lisboa, com boas acessibilidades e tempos de deslocação. A maioria dos imóveis são antigos e obsoletos.
2-Amadora Sintra e Cascais	Empresas de novas tecnologias, informática, farmacêuticas e gráficas.	Congrega espaços de pequena e média dimensão com alguns parques industriais. Muitos dos espaços possuem áreas de escritório e apoio com um peso considerável na área total.
3-Azambuja e Alverca	Indústrias do sector alimentar e transportes, logística	Espaços de média a elevada dimensão, alguns localizados em Parques Industriais. Misto de imóveis obsoletos com outros de elevada qualidade
4-Loures	Sector alimentar e transportes	Fortemente marcada pela localização do Mercado abastecedor da Região de Lisboa. Espaços de média dimensão.
5-Margem Sul Poente/Sul (Almada, Seixal, Palmela, Barreiro, Setúbal)	Sector automóvel, metalomecânica e logística	Zona fortemente marcada pela Autoeuropa, PIS, Quimiparque e Sapec. Espaços de elevada dimensão e de qualidade superior.
6-Margem Sul Nascente/Norte (Montijo, Alcochete e Benavente)	Logística e Distribuição	Zona mais homogénea na área da logística e distribuição. Espaços de elevada dimensão que beneficiam de uma boa rede acessos. Localização do futuro Aeroporto de Lisboa.

Fonte: Worx

Em 2008 o stock do mercado de industrial e logística da Grande Lisboa pouco passou dos 2,4 milhões de m², não tendo surgido projectos de grande dimensão ou estruturados em parques industriais. Os novos projectos concretizados dizem respeito a construções dispersas ou parques construídos para albergar a actividade de apenas uma entidade. Nestes casos a conclusão da construção ocorreu apenas com a garantia da ocupação, tendo algumas das promoções sido concretizadas pelos próprios ocupadores ou por empresas do mesmo grupo.

A Zona 3 continuou a ser a que regista uma maior fatia do stock do mercado, com cerca de 1/3 do mercado, logo seguida pela Zona 2, com 18%. A margem Sul do Tejo, com as zonas 5 e 6, representa 28% do mercado. A concretização de alguns projectos no Eixo Montijo e Alcochete e no Eixo Azambuja/Alverca beneficiaram o peso destas zonas no total do stock do mercado.



Fonte: Worx

Relativamente à oferta futura, de referir as promoções do Grupo Turiprojecto na zona 3, perspectivando-se uma oferta nova nos próximos dois anos de 200.000m². Aqui de destacar o projecto Eco Industrial Park na Azambuja tendo, durante o ano de 2008, o promotor fechado um contrato de arrendamento com a Sonae Distribuição para a ocupação da totalidade dos 110.000m² de construção (conclusão prevista para 2010).

A restante oferta nova é espectável que ocorra na Zona 6, em antecipação ao investimento perspectivando para Alcochete.

Todavia, muitos dos projectos continuam suspensos a aguardar por melhores dias,

e ocupadores. A era da construção para especulação terminou, tentando os promotores garantir com uma futura ocupação antes de avançar com as construções.

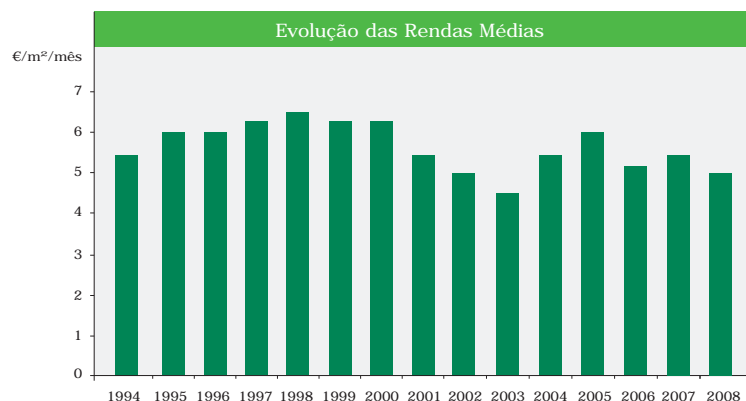
A conjuntura económica actual poderá levar a um crescimento da vacancy rate, com algumas empresas a poderem deslocalizar as suas actividades para zonas onde a mão-de-obra seja mais barata e/ou reduzir ou em casos extremos terminar a sua actividade.

Apesar desta conjuntura, a vacancy rate do mercado de industrial e logística da Grande Lisboa encontra-se bastante estável, em torno dos 10%, com destaque para as zonas 5 e 6 com taxas de desocupação superiores a 15%,

e as zonas 1 e 4 com taxas inferiores a 5%.

Nos últimos 10 anos, estima-se que os níveis de absorção para o segmento industrial foram responsáveis por uma absorção média anual de aproximadamente 180 mil m². A médio e longo prazo será difícil manter esses níveis pelo que a absorção anual deverá oscilar entre os 110 e os 140 mil m² em termos médios anuais, face ao menor ritmo de crescimento da economia em relação à década anterior. O ano de 2008 marcou a mudança desta tendência com uma absorção que não deverá ter atingido 100 mil m².

As rendas prime, depois de uma forte revisão em baixa registada durante o ano de 2007, e início de 2008, tenderam a estabilizar na maioria das zonas. Os imóveis mais antigos foram os únicos a registar um decréscimo de cerca de 10% na renda média praticada, nomeadamente nas zonas 1 e 2.



Fonte: Worx

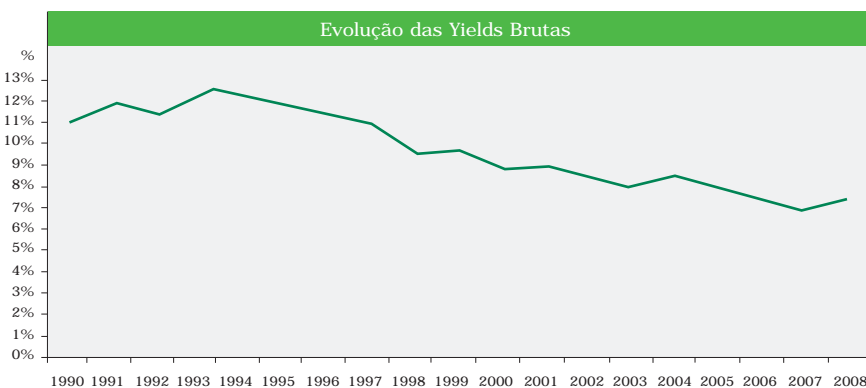
De seguida apresenta-se um quadro resumo, visando caracterizar os níveis de oferta/promoção, procura, valores de arrendamento/transacção em cada uma das zonas identificadas.

Zona	Valores de Transacção (€/m ²)	Rendas Médias (€/m ² /mês)	Procura	Oferta
1-Lisboa Centro	700 – 1.000	4,5 – 6,5	Reduzida	Reduzida
2-Amadora Sintra e Cascais	650 – 800	3,5 – 5,0	Média	Média
3-Azambuja e Alverca	600 – 800	3,5 – 5,0	Elevada	Elevada
4-Loures	750 – 800	4,0 – 5,0	Reduzida	Média
5-Margem Sul Poente/Sul (Almada, Seixal, Palmela, Barreiro, Setúbal)	450 – 650	3,0 – 4,5	Reduzida	Média
6-Margem Sul Nascente/Norte (Montijo, Alcochete e Benavente)	550 - 650	3,5 - 4,25	Elevada	Elevada

Fonte: Worx

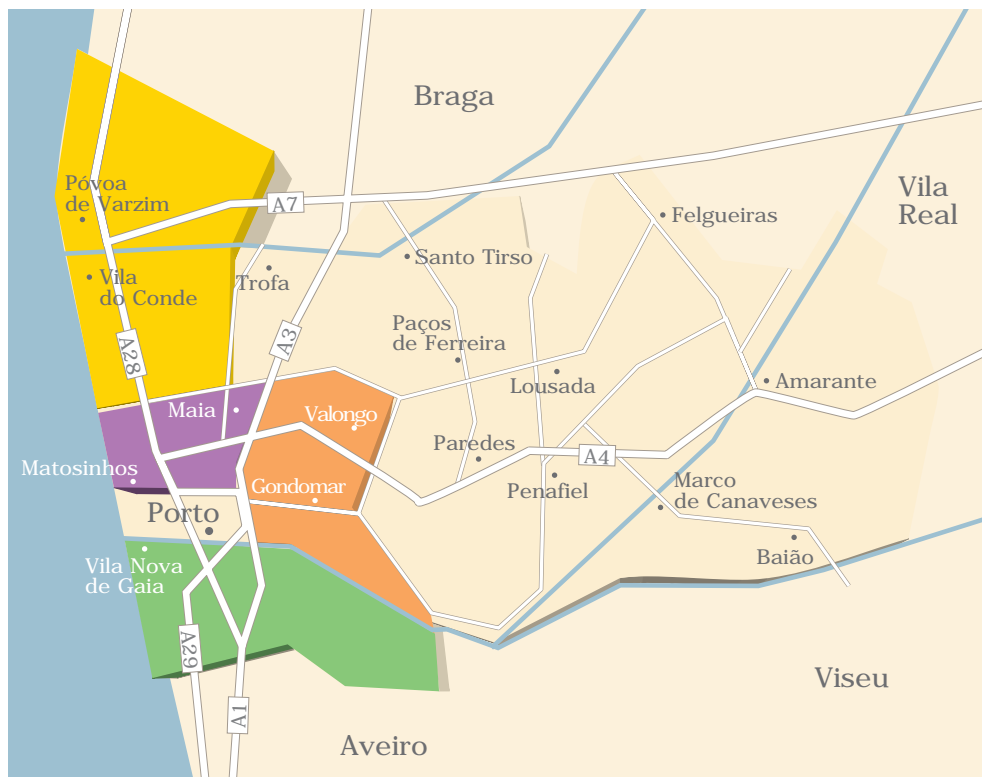
O investimento institucional no mercado industrial tem sido tradicionalmente limitado, e totalmente dominado pelos investidores nacionais, apresentando ainda uma elevada proporção de espaço industrial ocupado pelo proprietário. A redução da actividade de investimento em 2008 leva a que qualquer análise às prime yield deva ser encarada com prudência.

Nos próximos anos a concretização do Portugal Logístico, nomeadamente nas Plataformas Logísticas das zonas 3 e 5 representa um sinal positivo, importante, para este mercado. Contudo, para além dos desafios decorrentes da actual conjuntura, não deverá ser negligenciado o peso que irá ter neste mercado as novas plataformas logísticas em construção, no outro lado da fronteira, e que poderão representar uma ameaça, num sector em que a operacionalidade ibérica será cada vez mais uma realidade.



Fonte: Worx

Mercado do Grande Porto



- 1-Vila do Conde e Póvoa de Varzim
- 2-Maia e Matosinhos
- 3-Valongo e Gondomar
- 4-Vila Nova de Gaia

O mercado de industrial e logística do Grande Porto divide-se em quatro zonas, a saber:

Abrangência	Sectores Dominantes	Características
1-Vila do Conde e Póvoa de Varzim	Zona Industrial de Varziela/ Árvore /Fajozes Zona Industrial de Amorim	Pavilhões geminados, com características semelhantes, de reduzida dimensão. Ocupação predominante de comércio/serviços e alguns armazenistas.
2-Maia e Matosinhos	Zona Industrial Maia I Zona Industrial Maia II Parque Industrial de Ferreiro Zona Industrial do Soeiro Zona Industrial Perafita /Freixeiro	Fortemente marcada pela ZI. MAIA I (Maia) Corresponde à zona mais dinâmica, melhor estruturada e de maior dimensão do Grande Porto e até mesmo da região Norte. A ocupação classifica-se como mista, com predominância da ocupação industrial com unidades de média/grande dimensão.
3-Valongo e Gondomar	Zona Industrial de Alfena Zona Industrial das Mimosas	A ocupação é caracterizada por um misto de indústria e armazenagem com unidades de pequena e média dimensão.
4-Vila Nova de Gaia	Zona Industrial de Avintes Zona Industrial de Canelas/Terços /São Caetano Zona Industrial da Feiteira	A ocupação é predominantemente do tipo industrial, verificando-se também a ocupação para a área de armazenagem/logística e serviços, sendo alguns dos imóveis existentes de elevada dimensão.

Fonte: Worx

Evolução

O segmento de mercado imobiliário de industrial e logística do Grande Porto evidencia um bom grau de consolidação, nomeadamente no que às zonas identificadas diz respeito. Nos últimos dois anos, não se tem assistido a alterações substanciais quanto ao seu funcionamento, pelo que os valores de arrendamento/transacção têm mantido alguma estabilidade.

Qualitativamente, o parque industrial do Grande Porto tem registado uma evolução relevante, denotando uma crescente preocupação com o nível de acabamentos das áreas edificadas. A opção tem recaído na utilização de estrutura metálica, com pórticos de betão e coberturas normalmente duplas com isolamento térmico, também no que toca às áreas administrativas tem se observado preocupação com o nível de acabamentos/equipamentos oferecidos. As áreas em open space têm portões amplos, não possuem pilares no seu interior e têm um pé-direito geralmente superior a 5 metros, aspectos que revelam uma melhoria qualitativa do produto novo oferecido. Relativamente aos imóveis mais antigos, com idade superior a 10 anos, evidenciam alguma obsolescência, notada sobretudo no capítulo da cobertura, muitas ainda em fibrocimento, no reduzido nível de acabamentos/equipamentos nas zonas administrativa e na inexistência/inadequação das zonas de cargas/descargas.

O estado de conservação geral das zonas identificadas classifica-se como razoável/bom, correspondendo a zonas urbanisticamente criadas de raiz para a função que desempenham.

Em 2008, principalmente no segundo semestre, registou-se um

abrandamento no número de transacções e de arrendamentos na generalidade das zonas anteriormente identificadas, tendo sido o período menos dinâmico dos últimos anos. Para além da queda verificada nos arrendamentos e transacções efectuadas registou-se igualmente uma forte diminuição do número de potenciais interessados e do número de visitas realizadas.

Ainda assim, e de acordo com o apurado, ao longo de 2008, tal como verificado nos dois anos anteriores, não se registaram alterações substanciais quanto aos valores de arrendamento/transacção praticados, especialmente para os imóveis novos.

Para 2009, perspectiva-se a manutenção e agravamento do cenário vivido em 2008. O potencial encerramento de várias empresas, e no Norte do país esta situação pode ser mais grave, com conseqüente aumento do número de imóveis colocados no mercado para transacção/arrendamento, poderá traduzir-se numa forte contracção dos valores de transacção/arrendamento. Este cenário deverá ser mais acentuado no que diz respeito aos imóveis usados.

Relativamente à promoção assiste-se também a um período de alguma estabilização, registando-se contudo a existência pontual de oferta nova dispersa pelas diferentes zonas identificadas, sendo aconselhada alguma prudência quanto ao surgimento/desenvolvimento de novos projectos.

De seguida apresenta-se um quadro resumo, visando caracterizar os níveis de oferta/promoção, procura, valores de arrendamento/transacção em cada uma das zonas identificadas.

Zona	Valores de Transacção Médios (€/m ²)	Valores Rendas Médias (€/m ² /mês)	Procura	Oferta
1-Vila do Conde e Póvoa de Varzim	450-550	3,00-4,50	Média	Média
2-Maia/Trofa e Matosinhos	525-650	4,00-5,50	Média	Elevada
3-Valongo e Gondomar	500-600	4,00-5,25	Média	Média
4-Vila Nova de Gaia	475-575	3,50-5,25	Média/Elevada	Média

Fonte: Worx

Mercado de Turismo

Na última edição do UNWTO World Tourism Barometer da Organização Mundial de Turismo (OMT), confirma-se um acentuado decréscimo do crescimento do turismo internacional a partir de meados de 2008, reflectindo o impacto da subida do preço do petróleo e a deterioração da situação económica e financeira, e em simultâneo uma redução do nível de confiança dos consumidores. Todavia, prevê-se que o crescimento global para 2008 seja de aproximadamente 2%, sustentado nos primeiros cinco meses do ano.

Com a expectável manutenção do cenário de instabilidade económica e financeira, a OMT perspectiva para 2009 um crescimento ainda mais modesto, ou até mesmo um decréscimo residual.

As principais tendências para 2009, segundo a OMT passarão por:

- Preferência por viagens para destinos mais próximos de casa, incluindo turismo interno;
- Declínio da estadia média assim como na despesa realizada, com maiores efeitos do que a redução nas visitas;
- Destinos associados a boas taxas de câmbio serão privilegiados, com um claro privilégio do factor preço;
- As empresas do sector tenderão a concentrar-se e conter-se nos custos de forma a manter a sua competitividade. Tornar-se-á cada vez mais importante o investimento na cadeia de valor do turismo, interligando o sector privado com o sector público.

Enquadramento e Tendências Nacionais

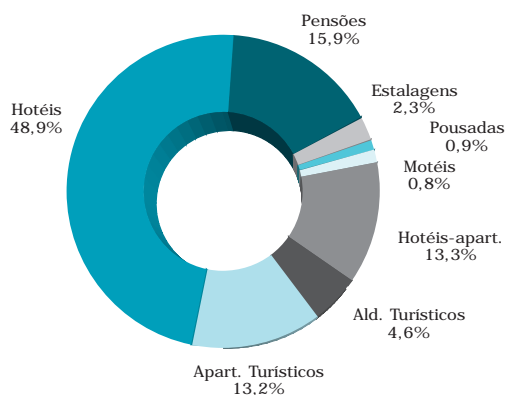
As actividades ligadas ao Turismo e Lazer assumem, em Portugal, um papel estratégico para o País, assumindo-se como uma importante fonte de receitas, despertando uma consciencialização e atitude em todos os agentes económicos (profissionais e não profissionais), mais “verde” (novos projectos turístico - imobiliários), mais exigente, mais consciente para a necessária qualidade de vida a ter neste mundo de “stress”, da qual resulta numa mais valia evidente para o consumidor final.

A provar a assumida importância deste sector, estão as estatísticas que indiciam claramente ser o Turismo uma importante actividade

económica, responsável por cerca de 10% do PIB nacional, e empregando, em actividades directamente relacionadas com o turismo, 8% da população activa portuguesa (dados 3º Trimestre 2008, segundo o INE).

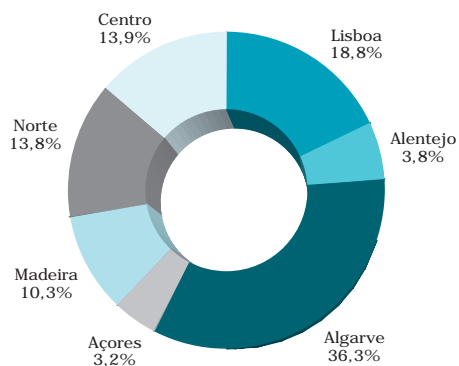
Segundo os últimos dados disponibilizados pelo INE (2007), Portugal possui um total de 264.747 alojamentos distribuídos por 2.031 unidades, sendo as duas principais regiões o Algarve com 36,3% e Lisboa com 18,8%. Em termos do tipo de estabelecimento o maior peso ocorre nos hotéis com 48,9%, seguido dos apartamentos turísticos e hotéis-apartamentos cerca de 13%, cada.

Capacidade de Alojamento nos estabelecimentos Hoteleiros por tipo (2007)



Fonte: Turismo de Portugal

Capacidade de Alojamento nos estabelecimentos Hoteleiros por tipo NUT II (2007)



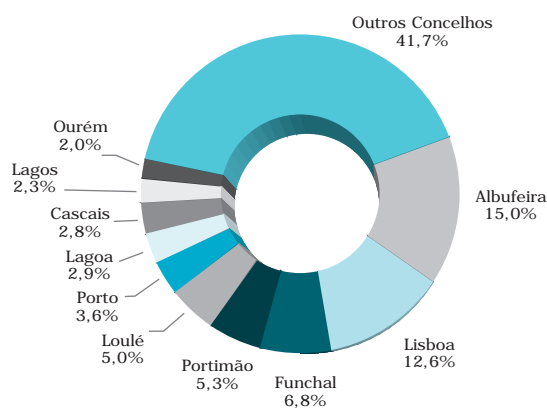
Fonte: Turismo de Portugal

Ao analisarmos a oferta por concelhos do país, concluímos que 10 concelhos concentram cerca de 60% da oferta turística, com especial destaque para Albufeira que representa 15% da oferta nacional.

De Janeiro a Dezembro de 2008, os estabelecimentos hoteleiros registaram 13,5 milhões de hóspedes e 39,2 milhões de dormidas, revelando, ambos, uma relativa estabilidade em relação ao período homólogo de 2007, com ligeiras variações de sinal contrário (+0,7% para os hóspedes e -1,5% para as dormidas).

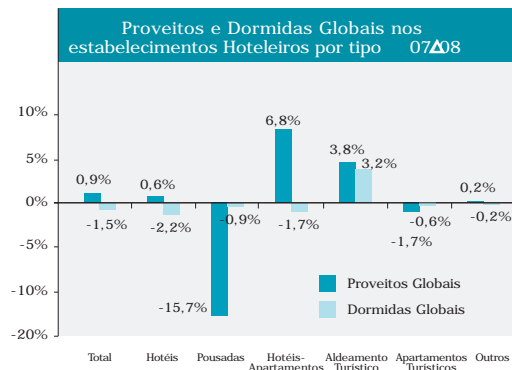
Os resultados de Dezembro acentuam a tendência de evolução negativa para a generalidade dos indicadores. Os estabelecimentos hoteleiros acolheram 750 mil hóspedes os quais originaram 1,755 milhões de dormidas, movimento que, em comparação com o de Dezembro de 2007, se traduz em decréscimos de 6,2% e 10,4%, respectivamente.

Capacidade de Alojamento nos estabelecimentos Hoteleiros por Concelho (2007)



Fonte: Turismo de Portugal

Analisando por tipo de estabelecimento, e comparando o período de Janeiro a Dezembro de 2008 relativamente ao período homólogo de 2007, no conjunto das duas principais tipologias (hotéis-apartamentos e os hotéis) registou-se um decréscimo marginal (-1,7 e -2,2% respectivamente) das dormidas, contrariando a tendência de crescimento dos últimos anos.

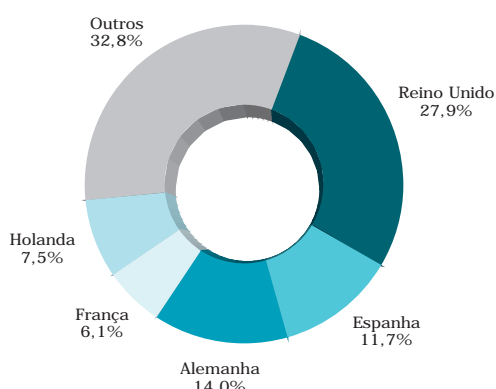


Fonte: Turismo de Portugal

No mesmo período, os não residentes contribuíram com 26,205 milhões de dormidas, equivalendo a um decréscimo homólogo de 2,1%. Em relação aos residentes a variação foi marginalmente negativa (-0,1%) correspondendo a 12,953 milhões dormidas.

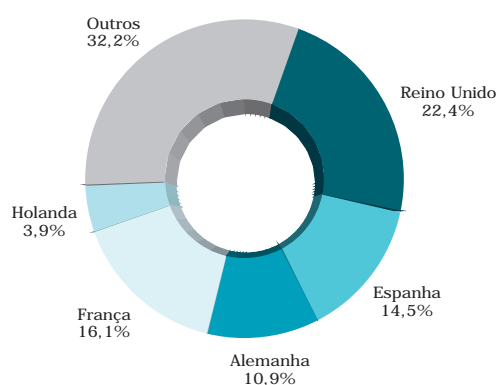
Os principais mercados emissores foram o Reino Unido, a Alemanha, a Espanha, os Países Baixos e a França que concentraram 66,3% das dormidas dos não residentes.

Dormidas por Mercados Estrangeiros (Jan-Dez 08)



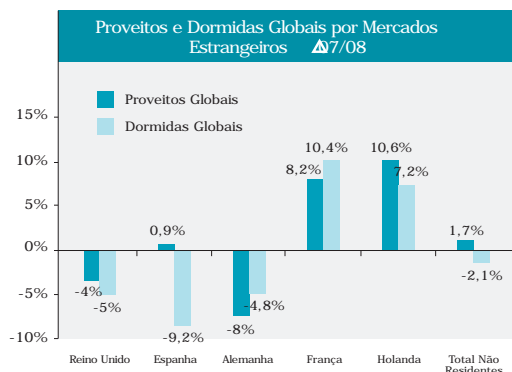
Fonte: Turismo de Portugal

Receitas por Mercados Estrangeiros (Jan-Dez 08)



Fonte: Turismo de Portugal

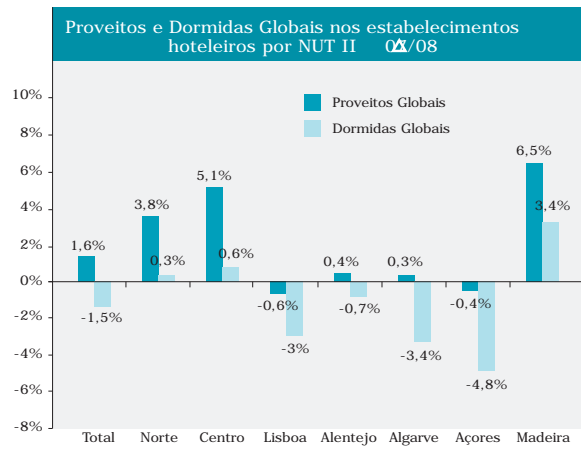
No grupo dos principais mercados emissores, apenas a França e a Holanda registaram crescimentos nas dormidas globais, sendo que nos principais três mercados manteve-se a tendência de evolução negativa, mais acentuada para o mercado espanhol (-9,2%), seguindo-se o britânico (-5%) e o alemão (-4,8%).



Fonte: Turismo de Portugal

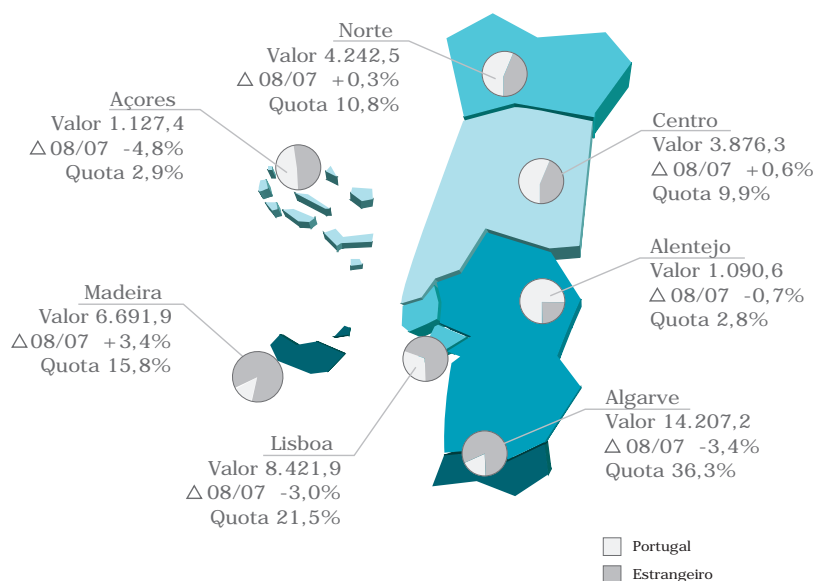
Quando analisamos a receita gerada, de registar que os turistas espanhóis, apesar de terem registado uma quebra nas dormidas, aumentaram o proveito gerado no turismo português. Por oposição, o mercado alemão registou uma quebra na receita de 8%, superior à quebra do número de dormidas.

A distribuição regional do total de dormidas, revela que quatro regiões apresentam decréscimos homólogos nas dormidas, estando aqui incluídas as duas principais regiões turísticas portuguesas, Algarve e Lisboa: Açores (-4,8%), Algarve (-3,4%), Lisboa (-3,0%) e Alentejo (-0,7%). Nas restantes observam-se acréscimos, de 3,4% na Madeira e inferior a 1% nas restantes.



Fonte: Turismo de Portugal

Dormidas por NUTS II - milhares; Δ% 08/07; quota

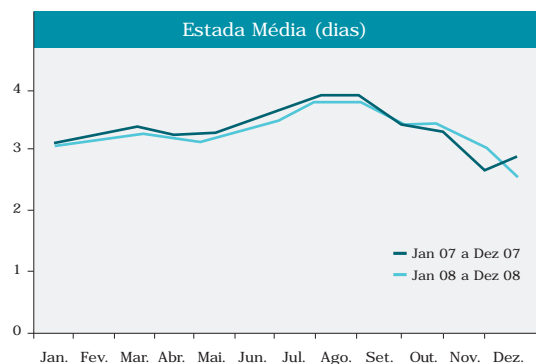


Fonte: INE

Em termos de estadia média por estabelecimento, Portugal registou, em 2008, um valor de 2,9 noites, com uma ligeira redução face a igual período de 2007.

No que diz respeito à taxa de ocupação-cama, em 2008 a média global do país caiu 3,0 pp. situando-se nos 47,3%. Para este resultado contribuíram os hotéis, e em concreto os hotéis de 4 e 5* que registaram as maiores quebras. Ainda assim, os hotéis de 4* e os hotéis-apartamentos são os que registam as taxas de ocupação mais elevadas.

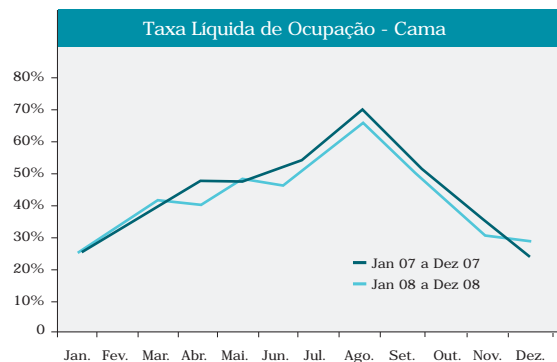
Analisando as diversas regiões do País, em 2008, a Madeira e Lisboa alcançaram as taxas médias de ocupação-cama mais elevadas, com 63% e 53%, respectivamente. Em relação ao período homólogo, a Madeira registou um acréscimo de 0,8 pp. enquanto Lisboa e Algarve registaram os maiores decréscimos com -3,6 pp. e -5,7 pp., respectivamente.



Fonte: Turismo de Portugal

Em 2008, o rendimento médio por quarto (Rev Par) apresentou um decréscimo, com um valor de 32,9€, que ficou a dever-se à redução dos valores para os hotéis (-2,8€) e ao crescimento contido dos hotéis-apartamentos (+0,6€).

As regiões onde se verificaram os valores mais elevados foram Lisboa (46,6€) e Madeira (36,2€), que registou o decréscimo homólogo absoluto mais elevado do país (-4,6€). Os tipos de estabelecimento que apresentaram os valores mais elevados para o Rev Par foram as pousadas (40,1€), os hotéis (35,9€) e os hotéis-apartamentos (32,2€).



Fonte: Turismo de Portugal

Movimentos Aéreos

Em 2008 chegaram aos aeroportos nacionais 11,2 milhões de passageiros de voos internacionais, registando um aumento de 6% em relação a período homólogo de 2007. Embora a maioria (52,5%) dos passageiros tenha optado por voos tradicionais, o maior aumento (cerca de 20%) ocorreu nos voos low-cost passando a representar 35,7% do total. Os passageiros com origem no Reino Unido, Espanha, Alemanha, França e Brasil representaram perto de 2/3 do total de passageiros.

O Aeroporto de Lisboa continua a ser o que regista um maior volume de passageiros, com cerca de 52% do total, com um peso de 77% para os voos tradicionais, 19% para os low-cost e 4% para os voos charters.

Por oposição, o Aeroporto de Faro, que representa 1/4 do mercado, registou um peso de voos low-cost em torno dos 71%. Curiosamente, o crescimento do número de passageiros registado no Aeroporto da Madeira deveu-se em grande parte ao início dos voos low-cost para a ilha, passando estes a representar 22% do total. O aeroporto de Ponta Delgada foi o único a registar um decréscimo no número de passageiros com -5,3%, tendo este aeroporto uma representatividade inferior a 1% do total do país.

Movimentos Marítimos

Os porto marítimos portugueses registaram 937 cruzeiros (+37 que em 2007), com 838 mil passageiros o que corresponde a um aumento homólogo de 26%. Os portos de Lisboa e Funchal são os que registam uma maior fatia do mercado com 47,1% e 44%, respectivamente.

Tendências

Um dos principais desafios do mercado de turismo para os próximos anos resulta da necessidade de reorganizar as unidades de hotelaria com mais de vinte e trinta anos. A aposta no turismo pode abrir portas para negócios de maior valor acrescentado, como os relacionados com o sector da saúde via turismo de saúde (visitantes de terceira idade e de segmentos altos, necessitando de serviços especializados).

Investimento

Após um início de 2008 com crescimento positivo, a Zona Euro caiu em recessão no final do ano.

No mercado imobiliário europeu, o enfraquecimento da procura tem contribuído para a subida da vacancy-rate na maioria dos sectores, mas com especial destaque para os escritórios. As rendas prime encontram-se sob pressão, registando alguns mercados um decréscimo significativo nos últimos 6 meses, nomeadamente Londres e Moscovo.

O mercado de investimento é fortemente influenciado por todas estas tendências, complementadas por uma forte dependência do mercado de capitais, também este com forte instabilidade. De uma forma geral, o investimento recuou bastante, tendo-se verificado um forte decréscimo do volume global e do número de transacções registadas. Correções significativas nas yields têm sido uma realidade global, essencialmente no segundo semestre de 2008, tendo em alguns mercados, como por exemplo o mercado de escritórios de Madrid, registado acréscimos superiores a 250 pp.

Evolução

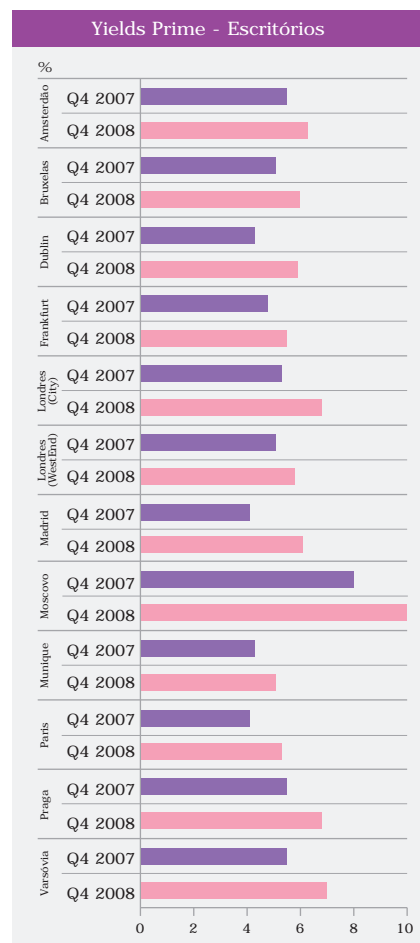
Segundo os últimos dados disponíveis, o volume de transacções de propriedades imobiliárias (exceptua-se residencial) em 2008 decresceu cerca de 50% na Europa, em comparação com 2007, com quedas de, pelo menos, 60% no Reino Unido, França e Alemanha.

O número de investidores que activamente procura imóveis ou projectos para aquisição na Europa reduziu-se significativamente, muitos destes vítimas de avultados volumes de resgates, como o caso dos fundos abertos alemães, outros por reterem liquidez e na expectativa de investimentos oportunistas.

Por outro lado, os fundos do Médio Oriente, encarados anteriormente como uma importante fonte de liquidez, muito em resultado do crescimento dos preços do petróleo, após a inversão do ciclo de crescimento dos preços, têm canalizado os seus capitais para investimentos nacionais ou regionais.

Os fundos imobiliários britânicos registaram um retorno negativo em 32% em 2008, de acordo com o IPD (Investment Property Databank). Esta instituição revela que “os retornos totais para os fundos analisados foram de - 18,7% no quarto trimestre, levando os retornos anuais de 2008 para - 32%, que compara com - 6,7% em 2007”.

No que diz respeito ao retorno do investimento, segundo alguns dados mais recentes publicados pelo IPD, o mercado britânico, uma das principais referências internacionais do mercado de investimento, terminou 2008 com uma forte pressão sobre os investidores, e neste caso, em imobiliário. Segundo ainda o IPD, no ano passado os fundos imobiliários britânicos apresentaram um retorno negativo de 32%.

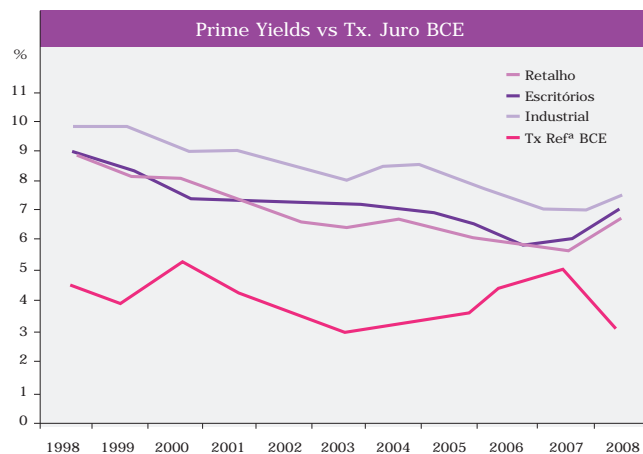


Fonte: Knight Frank

Mercado Imobiliário Nacional

Em resultado da actual conjuntura que se vive nos mercados internacionais e nacionais, verificou-se um decréscimo similar à média Europeia (nos 50%) do mercado de investimento imobiliário em Portugal. Durante o ano de 2008 o investimento em imobiliário não deverá ter ultrapassado os 730 milhões de Euros, tendo os maiores decréscimos sido registados no retalho (apesar de uma performance razoável), seguido pelos escritórios. A tendência Internacional foi para um maior decréscimo do segmento de hotelaria, logo seguido pelos escritórios, com decréscimos superiores a 60%.

A pressão descendente das yields do mercado imobiliário nacional, registada no 1º semestre de 2008 intensificou-se no final do ano, acompanhando a forte contracção do investimento imobiliário. O ambiente económico e financeiro internacional levou ao cancelamento ou adiamento de algumas decisões de investimento. A indecisão face ao futuro próximo levou a que os poucos negócios efectuados tenham tido associado, por parte das entidades compradoras, um risco superior e logo um yield superior. A própria postura oportunista de muitos investidores está a fazer subir as yields de referência do mercado, tendência que apenas se irá concretizar quando se registar um maior volume de transacções.



Fonte: Worx

O mercado de investimento nacional em imobiliário é fortemente marcado pela actividade dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Fundos de Pensões (FP).

De acordo com a CMVM, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) portugueses atingiu os 10.713,5 milhões de Euros no último mês de 2008, o que representa um acréscimo de 2,5% face a período homólogo de 2007.

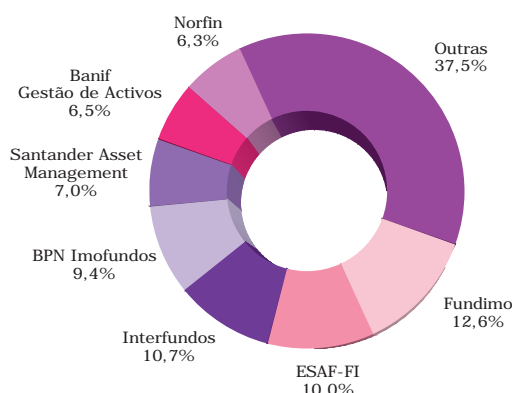
Os países da União Europeia continuaram a ser o destino de 100% do investimento feito em bens imóveis. A Fundimo foi a entidade gestora com maior quota de mercado (12,6%), seguida da Interfundos (10,7%) e da ESAF (10,0%). Estas três sociedades geriam exactamente 1/3 do património imobiliário detido pelos fundos.

A Interfundos representou o maior crescimento percentual dos volumes geridos, com 256,6%, sendo igualmente a que registou ao maior acréscimo em valores absolutos, com 822,6 milhões de Euros. Esta situação decorreu, em grande parte, de uma transferência de fundos, anteriormente sob gestão do Millennium BCP – Gestão de Fundos Imobiliários, que registou a maior quebra. O Gespatrimónio Rendimento manteve-se como o fundo com o valor sob gestão mais elevado tendo atingido 828 milhões de Euros.

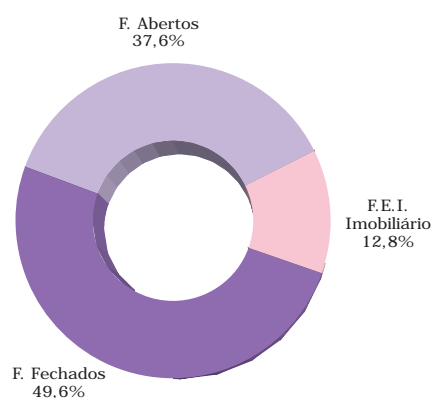
Os Fundos Fechados corresponderam à categoria de fundos com o maior volume de activos sob gestão, com 5314,6 milhões de Euros, seguidos pelos Fundos Abertos com 4024,3 milhões de Euros e por último os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário com 1374,5 milhões de Euros.

Ao analisarmos as rendibilidades efectivas, durante o ano de 2008, de destacar os valores mais elevados: o Fundo Aberto VIP (Fundo de Rendimento/Distribuição), gerido pela Silvip, com 5,17% e o Fundo Fechado Maxirent (Fundo de Rendimento/Distribuição), gerido pela Refundos, com 6,11%

Segundo a APFIPP (Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios), em 30 de Setembro de 2008, o património dos Fundos de Pensões ascendia a 19.568,2 milhões de Euros, o que traduz um decréscimo de 8,4% face a período homólogo. De destacar a Pensõesger com uma quota de 34,5% seguida pela BPI Pensões com 15,2%.



Fonte: APFIPP



Fonte: APFIPP

Investimento Global-Portugal

As últimas projecções do INE revelam um significativo decréscimo do investimento global em 2008 face a 2007. Com efeito, os valores apurados apontam para que, em 2008, se tenha registado um decréscimo da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) empresarial de 5%. Prevê-se que esta tendência se mantenha durante o ano de 2009.



Fonte: INE

Afectação do Investimento

	Ano	Estrutura (a)				Taxa de Variação (b)			
		Construções	Equipamentos	Material Transporte	Outros	Construções	Equipamentos	Material Transporte	Outros
Total	2007	21,2	55,5	10,2	13,1	-	-	-	-
	2008	22,7	57,1	8,0	12,2	7,8	3,9	-21,0	-6,2
	2009	24,9	56,8	7,4	10,9	0,1	-9,2	-14,5	-18,3

Fonte: INE

Nota: (a) Importância dos diversos destinos do investimento, em percentagem
(b) Taxa de variação homóloga

Estrutura de Financiamento do Investimento

CAE-Rev.2	Ano	Modo de Financiamento					
		Auto Financiamento	Crédito Bancário	Acções e Obrigações	Empréstimos do Estado	Fundos UE	Outros
Construção	2008	27,7	60,5	0,0	0,0	0,0	11,8
	2009	27,4	63,8	0,0	0,0	0,0	8,9
Actividades Financeiras	2008	95,0	2,0	0,0	0,0	0,0	3,0
	2009	95,2	2,2	0,0	0,0	0,0	2,6
Act. Imobiliárias, alugueres e serviços prestados às empresa	2008	22,6	38,3	0,0	0,0	0,0	39,0
	2009	24,1	27,9	0,0	0,1	0,1	47,9

Fonte: INE

Segundo o último inquérito de conjuntura ao Investimento realizado pelo INE, o Crédito Bancário manteve-se como a segunda principal fonte de financiamento, representando aproximadamente 28% do total. Note-se que no caso da Construção as percentagens correspondentes se situam bem acima da média, com cerca de

60%. As Actividades Imobiliárias, Alugueres e Serviços Prestados às Empresas continuam a registar uma percentagem elevada das necessidades de financiamento satisfeitas com recurso a Outros Modos de Financiamento (cerca de 48%).

Tendências / Inovações

O Governo criou recentemente um novo veículo financeiro, os fundos de investimento imobiliários para arrendamento habitacional (FIIAH), com o objectivo de estimular o mercado de arrendamento e de oferecer aos detentores de empréstimos à habitação uma forma de venderem os seus imóveis (libertando-se da dívida com a casa ao banco), mas continuarem a residir no mesmo imóvel como arrendatários.

A venda da casa aos FIIAH oferece um conjunto de benefícios fiscais, entre os quais, a isenção do pagamento, em sede de IRS, das mais-valias obtidas com a venda da casa ao fundo de investimento. No entanto, para usufruir desta benesse do Estado as famílias não podem cessar o contrato de arrendamento celebrado

com o fundo antes da data estabelecida entre ambos e são obrigadas também a recomprar o imóvel, algo que poderá ocorrer no máximo até ao final de 2020. A proposta do Orçamento do Estado para 2009 estabelece ainda que o arrendatário fica impossibilitado de recomprar o imóvel no caso de falhar o pagamento da renda por um período superior a três meses.

A este nível de destacar o Grupo Caixa Geral de Depósitos que lançou o primeiro fundo com estas características (com um investimento máximo previsto de 30 milhões de Euros), seguida muito recentemente pelo Grupo BES (com um investimento máximo previsto de 20 milhões de Euros).

A worx fornece serviços em diversos ramos do mercado imobiliário nomeadamente Investimento, Agência (Escritórios - Retalho - Industrial), Reabilitação Urbana, Arquitectura, Avaliações, Research & Consulting, Gestão de Condomínios e Marketing & Comunicação. A worx associada com a Knight Frank/Newmark, encontra-se representada em mais de 37 países distribuídos pelo Continente Europeu, Americano, Asiático, Africano e Oceânia.

worx provides services in a variety of real estate areas, namely investment, office-space, retail, industry, urban redevelopment, architecture, valuations, research, property management, marketing & communication. worx also counts on collaboration with Knight Frank/Newmark, which is represented in more than 37 countries spread out Europe, North America, Asia, Africa and Oceania.

America

USA
Bermuda
Brazil
Caribbean

Australasia

Australia
New Zealand

Europe

UK
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Hungary
Ireland
Italy
Poland
Portugal
Russia
Spain
The Netherlands
Ukraine

Africa

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

Asia

China
Hong Kong
India
Indonesia
Macau
Malaysia
Singapore
Thailand



WORX - Real Estate Consultants

Edifício Taurus
Campo Pequeno 48, 4º Esq.
1000-081 Lisboa - Portugal
Tel .: +351 21 799 99 60
Fax.: +351 21 799 99 65
worx@worx.pt

www.worx.pt