

Indicadores

2011/ 2010

Volume de Investimento	↓
Yields	↑
Investimento Estrangeiro	↓

Tendências

2012/ 2011

Volume de Investimento	↔
Yields	↑
Investimento Estrangeiro	↔

- As previsões para 2012 continuarão em linha com o ano de 2011, pelo que é expectável que se mantenha o fraco dinamismo a nível de transacções, quer de investimento quer de arrendamento. Num cenário de fraca confiança na recuperação económica do país e escassez de financiamento imobiliário, é expectável a continuação dos aumentos nas *yields prime*.
- Os fundos abertos alemães deverão manter-se afastados do nosso mercado. Contudo, espera-se alguma procura por parte de investidores estrangeiros privados ou com perfil *oportunistico*.
- Estes investidores *oportunisticos* serão atraídos principalmente por imóveis com dificuldade no refinanciamento da dívida que deverão surgir no mercado devido à necessidade de recapitalização dos bancos.

INTRODUÇÃO

Num rápido olhar sobre Portugal durante 2011 ressalta, o pedido de ajuda à Europa, seguido da queda de um Governo de centro esquerda e da eleição de um novo Governo, resultante de uma coligação à direita, o qual se propôs executar rigorosamente o programa de resgate financeiro imposto pela Troika (EU/FMI e BCE). No entanto, se por um lado o bom desempenho das medidas de austeridade e de consolidação orçamental travariam a desconfiança dos mercados internacionais, por outro a instabilidade das finanças públicas dos Estados Membro da União Europeia veio agravar ainda mais toda a situação.

As dúvidas crescentes sobre o futuro da Europa, provocadas pelo agudizar e falta de visão para resolução da crise de dívida soberana da Zona Euro, continuam a criar um clima de grande instabilidade, a afectar a liquidez e a dificultar o acesso ao financiamento bancário, reftendo cada vez mais as poucas intenções de negócio dos investidores.

INVESTIMENTO EM PORTUGAL EM 2011

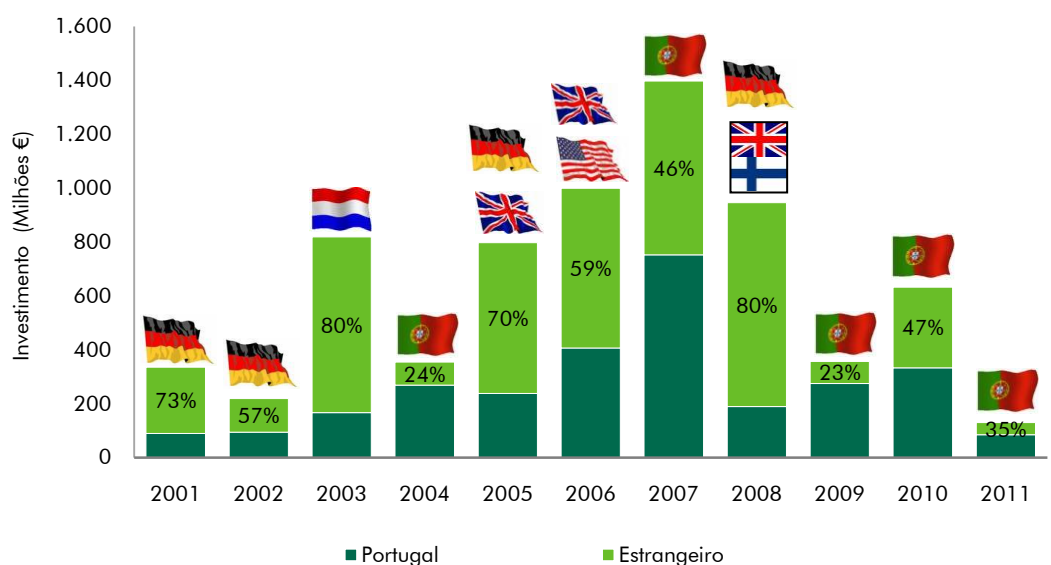
• 2011 regista o volume de investimento mais baixo de sempre

A actividade de investimento em imobiliário institucional em Portugal atingiu cerca de 150 milhões de euros em 2011, registando-se assim o valor mais baixo da última década. Este volume representa cerca de cinco vezes menos que o volume transaccionado em 2010 e quatro vezes menos que a média anual dos últimos 10 anos, de 640M€.

• Tendência de abrandamento mantém-se

Desde 2008, após rebentar a crise *sub-prime* dos Estados Unidos, que o investimento na Europa foi consideravelmente afectado, com o nível de transacções de activos imobiliários a cair na maioria dos países Europeus. Esta situação agravou-se em Portugal devido à instabilidade económico-financeira que se veio a revelar. Contrariamente às expectativas, em 2010 registaram-se mais de 700 milhões de euros de investimento em imóveis de rendimento nacionais. No entanto, cerca de 50% deste volume respeitava a operações fora do mercado, ou seja, à transacção de imóveis que não estiveram efectivamente à venda.

Evolução do Volume de Investimento, por origem (Milhões €)



• Investidores particulares ganham quota de mercado

Os reduzidos níveis de investimento no imobiliário nacional, evidenciam uma procura essencialmente de investidores privados e de *family offices* e o afastamento dos investidores institucionais core do nosso mercado. Actualmente está-se a assistir à procura, por parte de investidores particulares, de imóveis de rendimento de pequena dimensão destinados, maioritariamente, a habitação e ao comércio de rua. Esta nova tendência é motivada essencialmente pela necessidade de diversificação face aos tradicionais investimentos em activos financeiros, já que oferecem em muitos casos, maior segurança e rentabilidade.

• Investimento predominantemente de origem nacional

Cerca de 65% do investimento efectuado teve origem nacional e predominantemente por parte dos fundos abertos. Ainda assim, registaram-se algumas transacções envolvendo investidores internacionais, nomeadamente oportunistas já que, com o actual panorama, os investidores tradicionais se afastaram de Portugal.

• Redução da liquidez dos fundos abertos nacionais

Com o aumento das taxas de juro dos depósitos bancários durante 2011 assistiu-se a um acréscimo de resgates nos fundos abertos nacionais, os quais se tornaram menos competitivos. Deste modo, de acordo com a APFIPP, o volume gerido por estes fundos em Novembro de 2011 era de 4.527 milhões de euros o que se traduz numa quebra de 7,3% desde o início do ano. Neste cenário, apesar destes terem sido dos investidores mais activos em Portugal, é expectável que alterem a sua estratégia e desinvistam no curto prazo.

• Significativo aumento das Yields Prime durante 2011

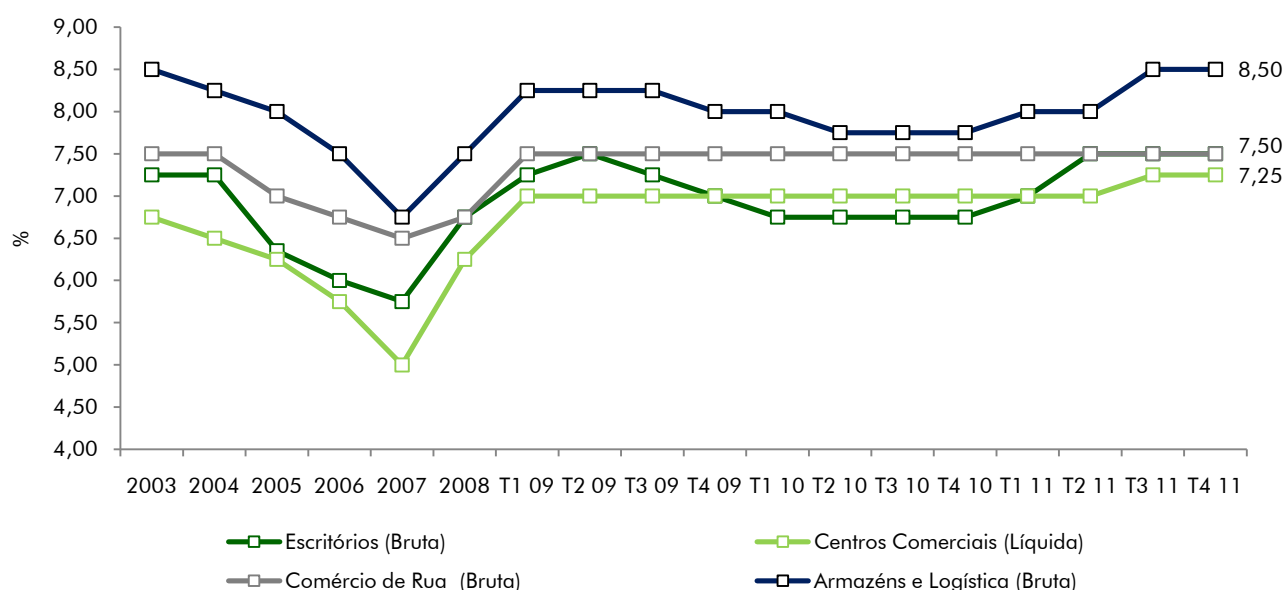
A crise sistémica da dívida soberana Europeia tem-se reflectido num reduzido número de transacções e volume de investimento durante 2011 o que levou a uma escalada das taxas de capitalização no decorrer do ano. Deste modo, face ao final do ano passado, registaram-se subidas entre 25 e 150 p.b. em todos os sectores e zonas de mercado, com excepção do comércio de rua das zonas prestigiadas de Lisboa que, em resultado do bom dinamismo, manteve estável este indicador.

No mercado de escritórios registou-se um acréscimo das *yields prime* em todas as zonas. A *yield prime* do sector verifica-se no Prime CBD, a qual aumentou 50 p.b. ao longo do ano, fixando-se no 7,5%. Numa análise por zonas apura-se que, relativamente ao final do ano passado, os acréscimos das *yields prime* chegam a atingir 150 p.b. no Corredor Oeste e os 125 p.b. nas Áreas de Expansão (envolvente à 2ª Circular), em Lisboa.

No mercado de Retail, após uma longa resistência, os Centros Comerciais, também cederam, aumentando 50 p.b. nas *yields prime* durante o ano. Os Retail Parks continuam a evidenciar a sua fragilidade contando com um acréscimo de 1% desde há um ano.

No sector de Industrial & Logística a tendência foi semelhante aos restantes sectores, registando-se um acréscimo da *yield prime* de 75 p.b. face ao final de 2010.

Evolução das Yields Prime



Fonte: CBRE

Principais Evidências de Investimento em 2011

Imóvel	Tipo de Activo	Vendedor	Comprador
Continente e Worten no C.C. Vasco da Gama	Retail	Sonae Distribuição	Imofomento
Sede do BBVA – Av. da Liberdade	Office	BBVA	Family Office Espanhol
Parte do Edifício Duarte Pacheco 26	Office	Norfin	Partac
Modelo Continente em V. Franca Xira	Retail	Sonae Distribuição	Finipredial

Fonte: CBRE

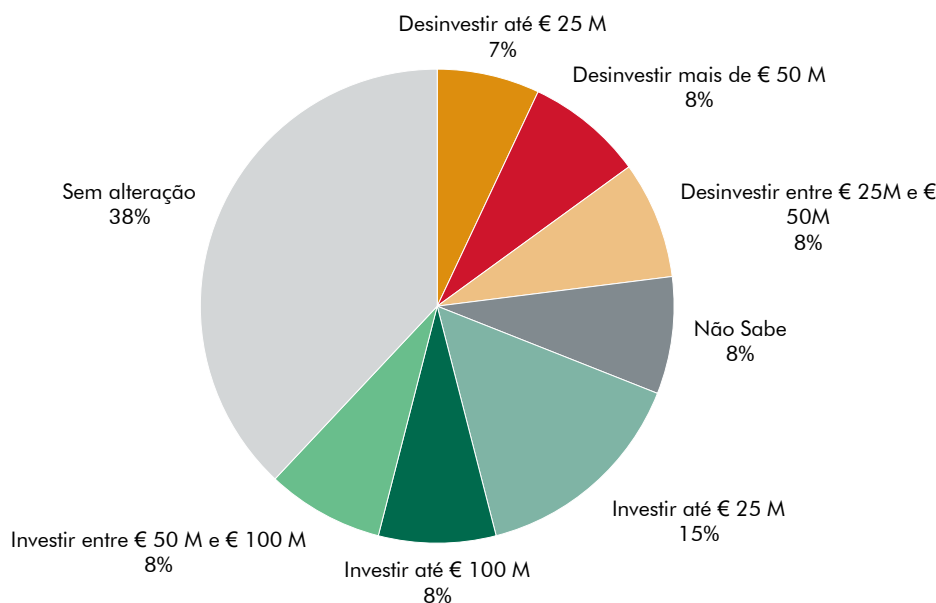
MARKET PULSE 2012

Investidores internacionais revelam atitude negativa em relação a Portugal

No início do mês de Janeiro de 2012 a CBRE realizou o questionário “Market Pulse 2012” junto de 50 investidores internacionais. Este inquérito pretende mostrar as expectativas de investimento e desinvestimento em Portugal e qual a estratégia destes *players* no mercado nacional.

Dos investidores inquiridos, 16% pretendem investir mais de 50 milhões de Euros, 15% planeia investir até 25 milhões de Euros e 38% não actuará no mercado nacional durante este ano. Por outro lado, 23% dos inquiridos afirma que irá desinvestir em 2012 (em termo líquidos), sendo que metade dos quais retirará do mercado nacional montantes superiores a 25 milhões de euros.

Expectativa de volumes de investimento 2012



Fonte: CBRE

Razões para investir

Dos investidores inquiridos que têm intenção de investir em Portugal (31% do total), todos se mostraram bastante cautelosos. Um terço justifica a sua intenção em casos de oportunidade, outro terço alega a redução continua dos preços e o restante 33% pretende investir numa óptica de contra-ciclo, aplicando pequenos montantes.

Razões para Desinvestir

23% dos inquiridos pretendem desinvestir (em termos líquidos) porque os seus veículos de investimento alcançam a maturidade em 2012 e não vão renovar os respectivos investimentos nem irão procurar novas oportunidades no país.

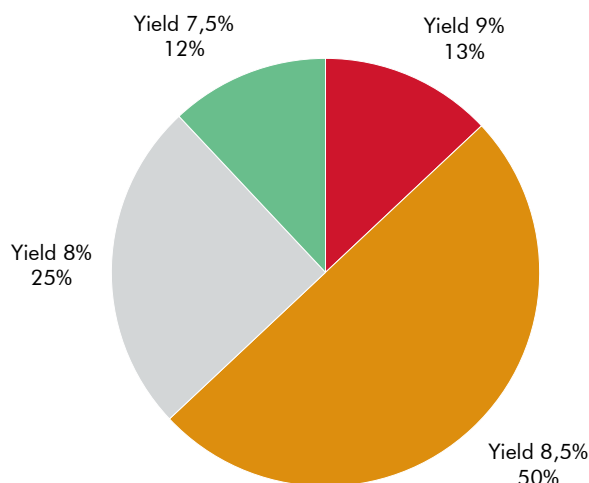
• Razões para não investir

Dos 31% de inquiridos que afirmaram que iriam permanecer inalterados, 60% afirmou como razão o risco associado a Portugal e à sua instabilidade financeira. Outras razões citadas foram o facto de Portugal não ser, actualmente, um mercado-alvo ou o congelamento estratégico de planos de investimento no país.

• Opiniões de Yields

Inquiridos sobre as *yields* para investimentos seguros com contratos de longo prazo no nosso país – e em qualquer sector – a maioria dos investidores internacionais apontam para *yields* mínimas actuais na ordem dos 8,5%.

Yields mínimas para investidores internacionais



Fonte: CBRE

• Subsectores mais atractivos

De entre os 31% de inquiridos interessados em aumentar a exposição a Portugal não houve um subsector que revelasse uma preferência destacada. Os Centros Comerciais, o Comércio de Rua e os Escritórios registaram cada um 28,5% das preferências, enquanto que no sector de Industrial & Logística se verificaram apenas 14%.

• Estratégia por origem do investidor

Foi possível encontrar algum padrão na estratégia relativa ao investimento em Portugal, por país de origem. De entre os investidores do Reino Unido, a maioria não afasta a hipótese de investir, desde que “a preços ajustados” e apenas 25% afirmam quererem desinvestir em 2012. Os Alemães não consideram fazer qualquer tipo de investimento em Portugal e 1/3 destes pretende, mesmo, reduzir a sua exposição ao país. Já dos investidores Franceses, haverá uma divisão entre um terço que manterá inalterada a sua exposição ao país e dois terços que manifestam intenção investir (em termos líquidos).

NOTAS FINAIS CBRE

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

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

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca
e: cristina.arouca@cbre.com

Maria Empis
e: maria.empis@cbre.com

CAPITAL MARKETS

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

Leonardo Peres
e: leonardo.peres@cbre.com

André Lopes
e: andre.lopes@cbre.com

CBRE, Lda

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

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

www.cbre.pt

CBRE