

CUSHMAN & WAKEFIELD

MERCADO IMOBILIÁRIO

2011 em revista e antevisão 2012

11 de Janeiro 2012



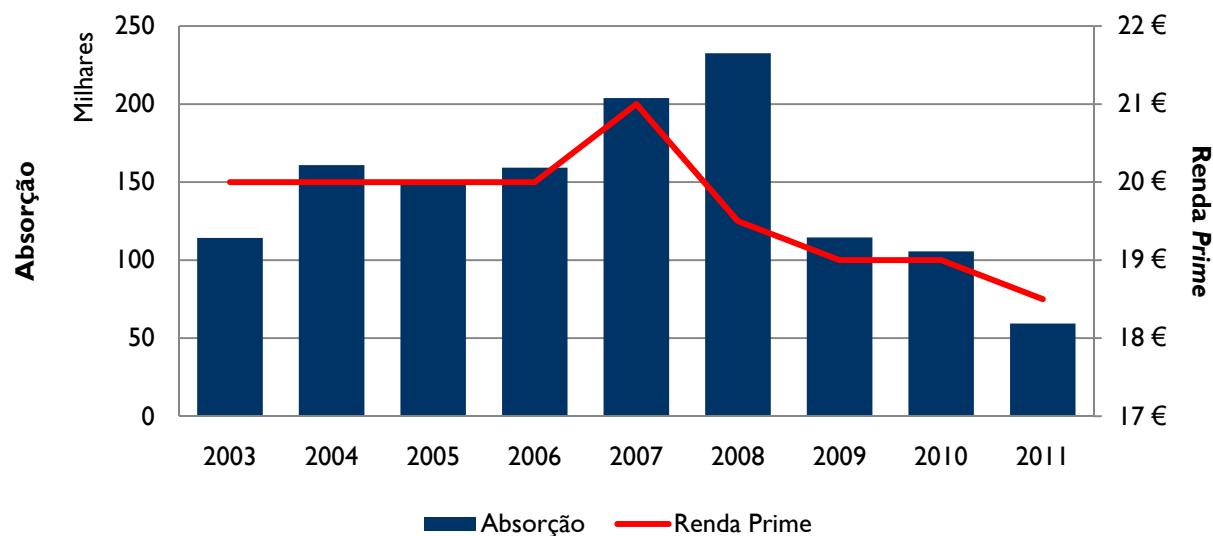


- **Mercado bateu recordes mínimos em vários indicadores**
  - Oferta de retalho em retração evidente – procura tímida
  - Procura de escritórios – novo mínimo da década
  - Mercado de industrial e logística - próximo da estagnação
  - Atividade de investimento - volume mais baixo desde a entrada no Euro
- **1º semestre** - situação económica do país e dúvidas quanto ao enquadramento político restringiram investimento estrangeiro
- **2º semestre** - pedido de ajuda externa, mudança de governo e resposta positiva dos mercados financeiros prometiam ser o começo para eliminar incertezas quanto a Portugal
- Mas o enquadramento difícil no setor imobiliário manteve-se até ao final de ano

## Balanço 2011 - Escritórios



- Menos de 60 mil m<sup>2</sup> transacionados até Novembro na Grande Lisboa – fecho de ano não deve ultrapassar os 80 mil m<sup>2</sup>
- Rendas prime em correção - 18,5 /m<sup>2</sup>/mês
- Rendas médias com quebras acentuadas – chegam a atingir valores de apenas um dígito

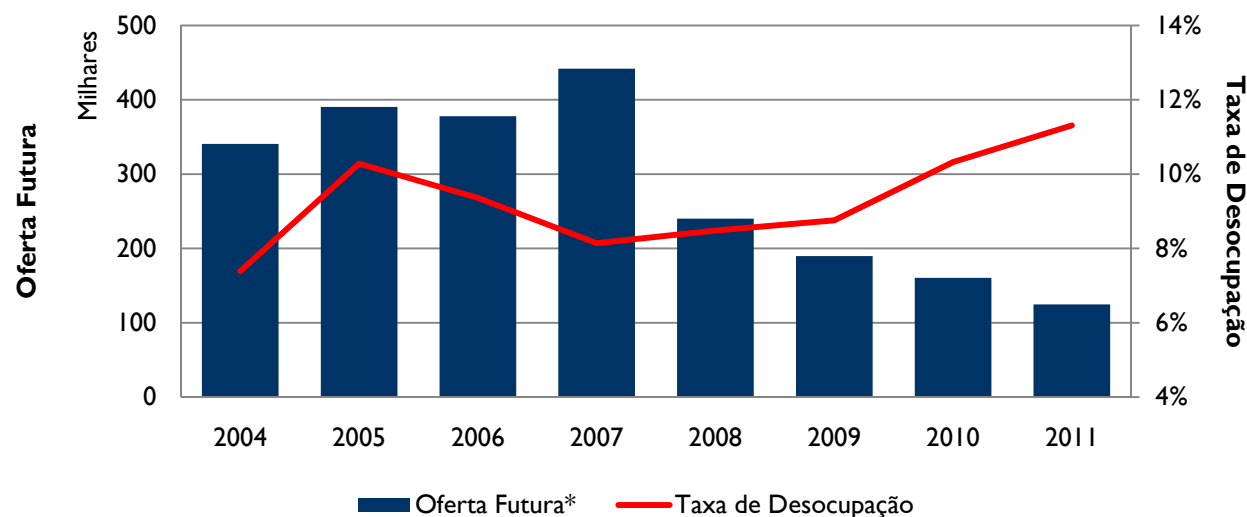


Fonte: Cushman & Wakefield / LPI

## Balanço 2011 - Escritórios



- Proprietários com estratégias agressivas – carências de rendas a aumentar
- Oferta disponível em ascensão – 11,4% (máximo desde os anos 90)
- Zonas 5 e 6 concentram maior disponibilidade de oferta – 17% e 20%
- Oferta futura em retração – projetos especulativos não são opção



Fonte: Cushman & Wakefield

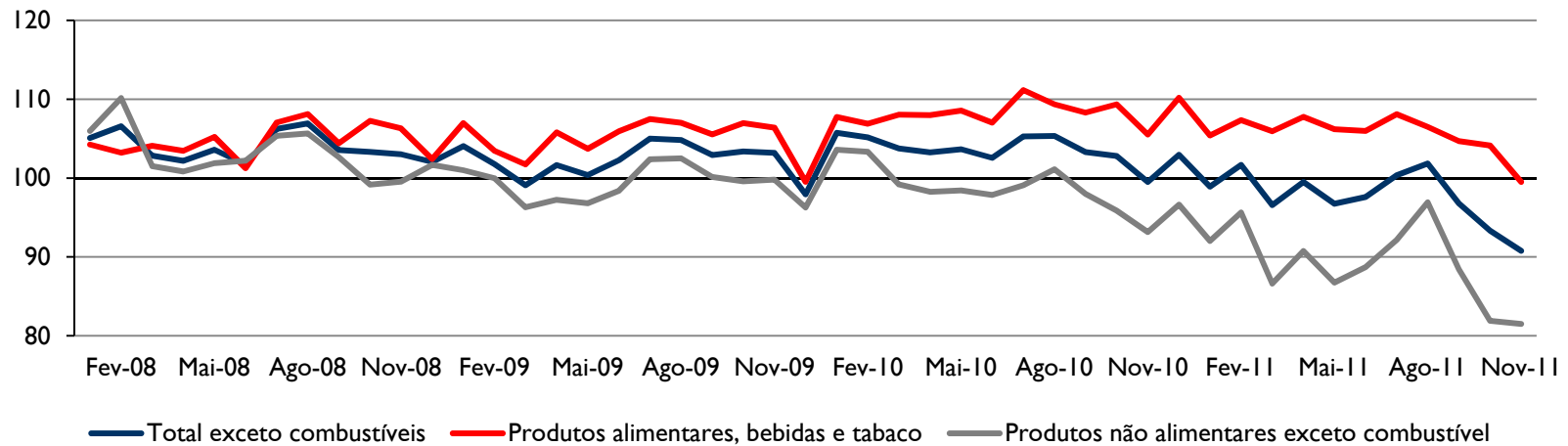
\* Oferta prevista para os 3 anos seguintes

## Balanço 2011 - Retalho



- Afetado pela quebra no consumo – medidas de austeridade e falta de confiança provocaram quebras históricas nas vendas do comércio a retalho
- Distanciamento entre o índice alimentar e não alimentar menos acentuado no fecho de 2011, retalho alimentar desce em Novembro abaixo do volume de vendas de 2005
- Retalhistas instalados limitam a expansão e renegoceiam condições dos espaços atuais

Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho (corrigido da sazonalidade deflacionado - base 2005)



Fonte: INE

## Balanço 2011 - Retalho



- Conjuntos comerciais mantêm evolução modesta – apenas 3 projetos inaugurados durante o ano
  - Forum Sintra – 35.500 m<sup>2</sup> ABL
  - Aqua Portimão – 27.100 m<sup>2</sup> ABL
  - Évora Retail Park – 5.900 m<sup>2</sup> ABL
- Comércio de rua mantém atratividade crescente
  - Fly London, Pronovias e Zadig & Voltaire - Av da Liberdade
  - Blanco e H3 - Chiado
  - Marc by Marc Jacobs - Praça dos Clérigos, Porto
- Interesse por parte de novos operadores acentua-se para o formato de rua em Lisboa e Porto



## Balanço 2011 - Industrial



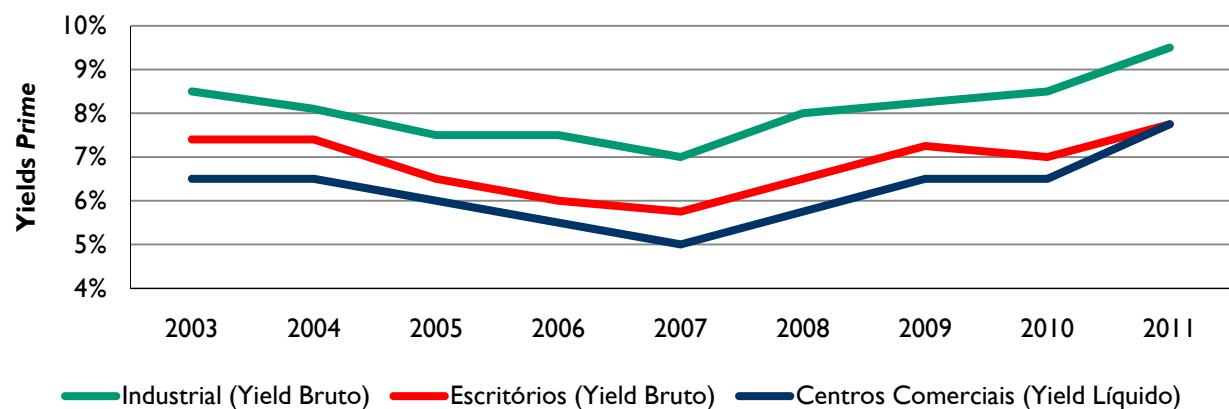
- 2011 - mais um ano marcado pela quase estagnação do mercado
- Procura muito reduzida
- Oferta mantém adiamentos dos projetos em pipeline – principais plataformas do Portugal Logístico ainda em fase muito inicial
- Quebras no volume de negócios e ausência de financiamento às empresas limitam a atividade logística
- Notícias recentes de aumento das exportações são bom sinal para o setor, essencialmente no transporte marítimo



## Balanço 2011 - Investimento



- Volume de ativos transacionados dificilmente irá superar os €300 milhões – quebra superior a 50% face ao ano anterior
- Redução do volume de investimento estrangeiro – apenas 15% face aos habituais 50%
- Peso do risco do país principal fator de afastamento dos investidores estrangeiros
- Fundos de investimento nacionais com dificuldades de liquidez
- Escassez de financiamento estagna toda a atividade de investimento



Fonte: Cushman & Wakefield

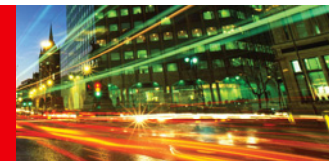
## Balanço 2011 - Investimento



- Atividade muito impulsionada pelos fundos nacionais – responsáveis por cerca de 75% do capital investido
- *Family offices* cada vez mais ativos mas em negócios de menor dimensão
- Volume transação média consideravelmente inferior – €6 milhões vs €18 milhões (média década)
- Distribuição setorial equilibrada entre escritórios, retalho e residencial, que dividiram em partes aproximadas 90% do volume de investimento



## Antevisão 2012



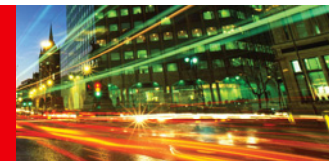
- 2012 poderá ser um ano tão ou mais difícil que 2011
- O mercado será afetado severamente pelo quase certo crescimento do desemprego, quebra no consumo privado e continuada escassez de financiamento
- As expectativas de resolução da crise de dívida pública na Europa poderão minorar o principal problema da economia portuguesa – ausência de crédito às empresas
- A atividade ocupacional deverá manter-se em níveis modestos, com exceção para os nichos de mercado de rua e para o setor logístico no Grande Porto
- Mas o enquadramento favorável para a otimização de condições de ocupação é um incentivo a um maior volume de procura
- O setor residencial poderá iniciar um caminho de crescimento através da dinamização da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento que se espera que seja potenciado pelas novas propostas de Lei do executivo

# Cushman & Wakefield em 2011



- Atividade em 2011 marcada pela difícil situação económica
- Departamentos de agência e investimento com quebras face ao ano anterior
- Departamentos não transacionais aumentaram faturação e ganharam quota de mercado
  - Retail envolvido na comercialização do Évora Retail Park e na colocação de lojistas nacionais e internacionais nos centros Aqua Portimão e Liberdade Street Fashion (Braga). Responsável pela abertura de mais 3 unidades da Primark em Portugal.
  - Escritórios participou em transações que envolveram mais de 12.000 m<sup>2</sup>, colocando a Adecco no Mar Vermelho ou a Acústica Médica na Quinta da Fonte. Também responsável pela renegociação de contratos para a Ericsson, Motorola ou General Motors e tem atualmente em comercialização cerca de 86.000 m<sup>2</sup> de novos espaços.
  - Industrial envolvido na venda das antigas instalações da Pioneer no Parque Industrial do Seixal e das antigas instalações da Schering em Mem Martins.

## Cushman & Wakefield em 2011



- Investimento assessorou dois dos 5 negócios de investimento estrangeiro do ano - a venda de dois edifícios de escritórios no centro da cidade - na Av. da Liberdade e na Baixa lisboeta.
- Gestão de imóveis ganhou mais três mandatos de gestão no Parque das Nações – os edifícios de escritórios Mar Vermelho, Space e Explorer.
- Avaliações manteve o seu trajeto de afirmação no mercado, tendo sido responsável pela avaliação de ativos num valor global de € 16 mil milhões nos setores de retalho, escritórios, residencial, turismo e industrial.
- Gestão de projetos foi responsável pela conclusão de várias obras como a do Évora Retail Park e da Escola Americana no Linhó. Presentemente, a equipa tem a seu cargo a gestão e fiscalização da obra do Évora Shopping.
- Research & consultoria realizou projetos para ocupantes e investidores e expandiu a sua atividade para outros mercados como Espanha ou América do Sul.

## Cushman & Wakefield em 2012



- Perspetivas para o estado da economia em 2012 não permitem antever um ano de crescimento da atividade
- No entanto, é cada vez mais visível a procura de aconselhamento especializado por parte de investidores e financiadores
- A expectativa para a evolução das áreas não transacionais mantém-se positiva para este ano, deixando a empresa menos vulnerável às oscilações de mercado
- Os departamentos de agência deverão manter um volume de atividade modesto, em linha com as perspetivas de evolução para o mercado
- As previsões dos volumes de atividade do departamento de investimento revestem-se de uma maior incerteza

CUSHMAN & WAKEFIELD

MERCADO IMOBILIÁRIO

2011 em revista e antevisão 2012

11 de Janeiro 2012

