

Indicadores

2011 vs. 10 2012 (p) vs. 11

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

Breves

- O sector imobiliário nacional defronta-se com um dos piores períodos dos últimos 20 anos e o mercado de armazéns e logística não é excepção.
- Ainda assim em 2011 registaram-se elevados níveis de oferta e absorção em resultado de imóveis construídos à medida e com contratos de pré-arrendamento.
- No entanto para 2012 prevê-se já um decréscimo significativo na oferta de novos espaços de armazéns & logística não se conhecendo actualmente promoção especulativa de dimensão relevante na região de Lisboa.
- As rendas prime estão actualmente com valores muito reduzidos, não se prevendo a sua diminuição. Contudo, em produto secundário a tendência é para a continuação de descida nos valores de arrendamento.

CONTEXTO ECONÓMICO

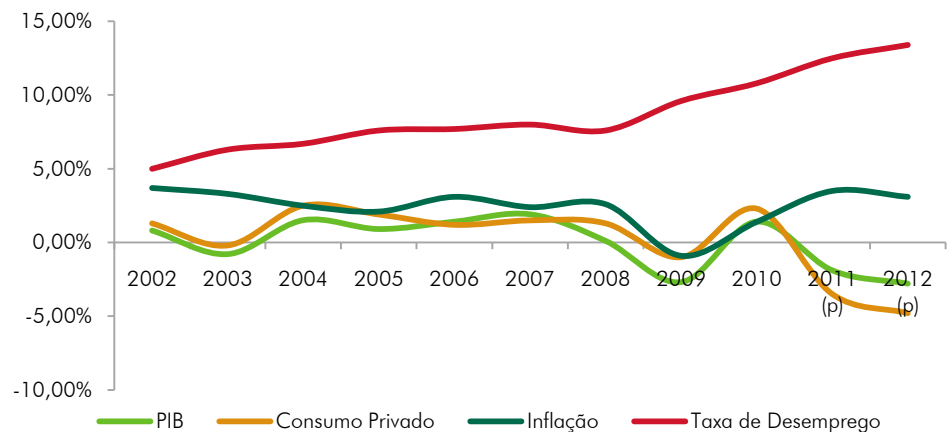
Ao longo de 2011 assistiu-se a um agravamento dos principais indicadores de actividade económica e do sector industrial.

Apesar do acréscimo de 1,4% registado no PIB em 2010, os valores trimestrais demonstram uma quebra contínua deste indicador desde o início de 2011 levando o Governo a prever uma contracção de 1,9% no final do ano e de 2,8% em 2012. A recuperação económica é esperada só em 2013.

A taxa de desemprego subiu para 12,4% no terceiro trimestre de 2011 e com o cenário de recessão económica e as medidas de austeridade lançadas pelo Governo com vista ao equilíbrio das contas públicas, prevê-se que ultrapasse os 13% em 2012.

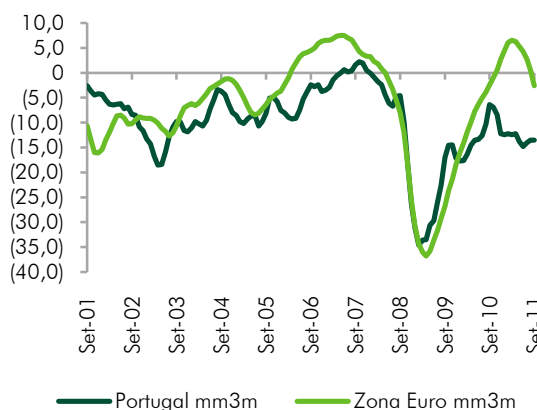
O índice de confiança na industria transformadora também tem vindo a diminuir desde o início do ano, mas ainda assim está longe de atingir os mínimos registados no primeiro semestre de 2009. Do mesmo modo o índice de produção industrial apresenta uma tendência decrescente, evidenciando uma variação homóloga de -2% em Setembro de 2011.

Indicadores Económicos



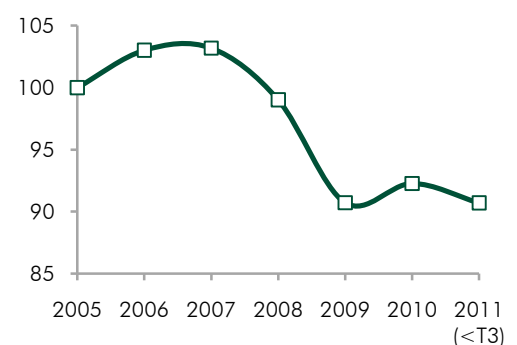
Fonte: Banco de Portugal e Ministério das Finanças

Evolução do Índice de Confiança da Indústria Transformadora



Fonte: CBRE

Evolução do Índice de Produção Industrial



ZONAS E STOCK EXISTENTE

A CBRE estima que o stock de armazéns & logística na Grande Lisboa seja de aproximadamente 3,1 milhões de m². Este stock distribui-se por 6 zonas, identificadas no mapa ao lado, as quais se desenvolvem em volta dos principais eixos viários da Região de Lisboa.

As zonas mais centrais de Lisboa Cidade (Zona 4), Sintra-Cascais (Zona 3) e Loures-Vialonga (Zona 2) caracterizam-se por uma oferta de armazéns de menores dimensões e frequentemente de uso misto.

Num segundo anel encontra-se o sub-eixo Póvoa de Sta. Iria – Alverca (Zona 1B) assim como as zonas a Sul do Tejo, Montijo-Alcochete (Zona 5) e Palmela-Setúbal (Zona 6), com uma oferta de armazéns de média dimensão.

O sub-eixo Carregado-Azambuja (Zona 1A) é o que se encontra mais distante da cidade e onde se concentram os armazéns de maior dimensão (com áreas médias superiores a 10.000 m²) ocupados pelos principais operadores logísticos e cadeias de distribuição alimentar. É também nesta zona que se encontra a maior oferta de espaços de armazéns & logística da Grande Lisboa (48% do stock total).

Encontram-se em fase de conclusão as obras de construção de um novo nó de acesso à A1 em Castanheira do Ribatejo que vem beneficiar as acessibilidades a esta localidade da Zona 1.

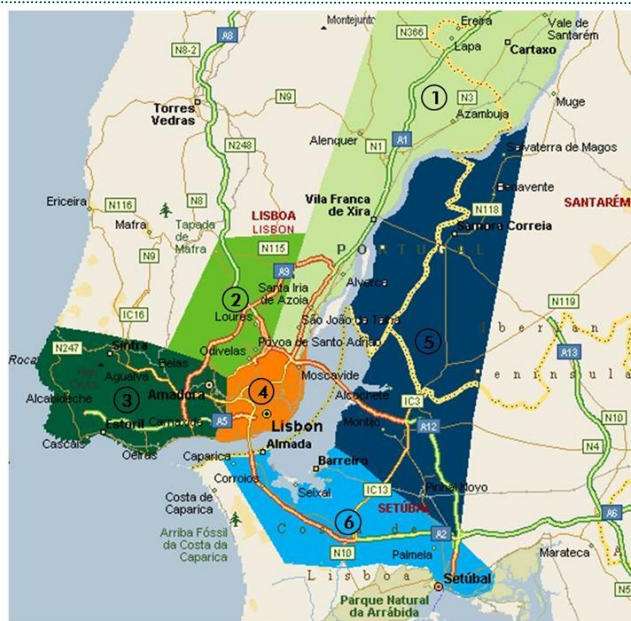
OFERTA E PROMOÇÃO FUTURA

Ao longo dos 9 primeiros meses do ano identificou-se a conclusão de cerca de 120 mil m² de novos espaços de armazéns & logística na Grande Lisboa, dos quais 65% foram construídos à medida do ocupante. Até o final do ano, não se prevê que a oferta total vá além dos 130 mil m² reflectindo ainda assim um acréscimo de aproximadamente 40% em relação ao ano anterior e cerca de 70% de construção à medida. Contudo, para 2012 não se conhece a previsão de conclusão de nenhum empreendimento de construção especulativa e apenas cerca de 15 mil m² de armazéns construídos à medida dos próprios ocupantes.

Regista-se assim um forte abrandamento da promoção de espaços de armazéns & logística, o qual resulta não só do fraco clima económico mas também da dificuldade por parte dos promotores em arranjar financiamento à construção.

Nas Linhas Orientadoras 2011-2015 do Plano Estratégico de Transportes anunciado pelo novo Governo, está prevista a reforma do Programa Portugal Logístico, adequando-o à realidade.

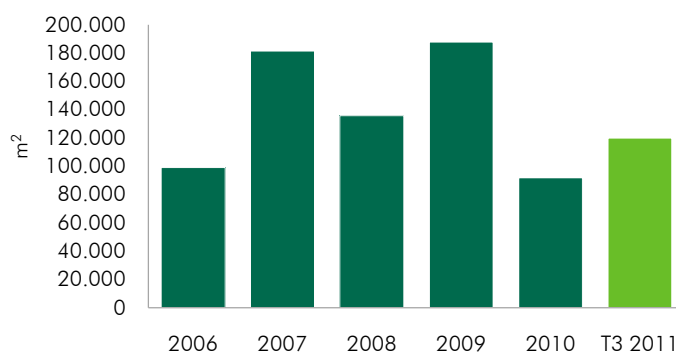
Mapa das Zonas de Armazéns & Logística da Grande Lisboa



- 1 Alverca – Azambuja
- 3 Sintra – Cascais
- 5 Montijo – Alcochete
- 2 Loures – Vialonga
- 4 Lisboa Cidade
- 6 Palmela – Setúbal

Fonte: CBRE

Evolução da Oferta Nova de Espaços de Armazéns & Logística – Grande Lisboa



Fonte: CBRE

Principais Projectos Concluídos em 2011 – Grande Lisboa

Empreendimento	Zona	Tipo de Promoção	Área (m ²)
Eco Park Azambuja II	1	À medida	60.000
LogPlace Póvoa Santa Iria (Lote 2)	1	Especulativa	20.000
Parque Tejo	1	Especulativa	8.500
Armazém no Tojal	2	À medida	16.000
Centro Empresarial de Benavente	5	Especulativa	10.000

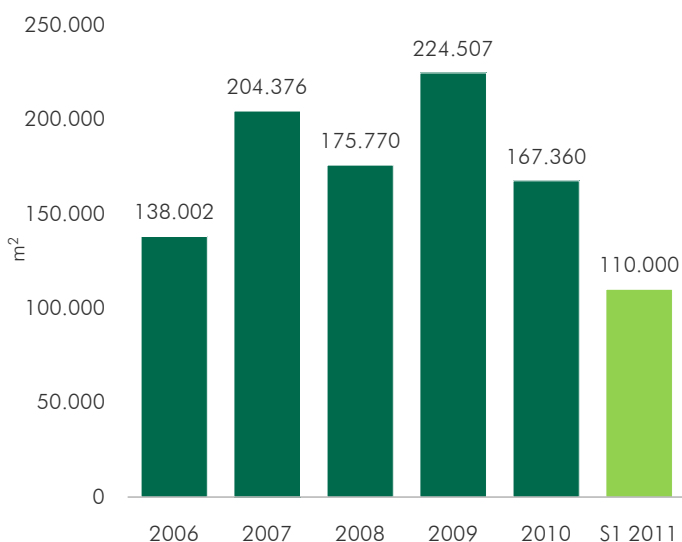
Fonte: CBRE

Eco Park Azambuja II



Fonte: CBRE

Evolução da Ocupação de Armazéns & Logística na Grande Lisboa



Fonte: CBRE

Principais Evidências de Ocupação em 2011 – Grande de Lisboa

Empreendimento	Zona	Ocupante	Área (m²)
Eco Park Azambuja II	1	Sonae Distribuição	60.000
Armazém Paio Pires	6	Desconhecido	11.000
Armazém Prior Velho	4	Lavacolla	6.600
Logispark Montijo	5	Farmavenix	5.300

Fonte: CBRE

PROCURA

A CBRE estima que a absorção bruta no mercado de armazéns & logística tenha sido de aproximadamente 150 mil m² nos primeiros 9 meses de 2011. A absorção prevista para o final do ano deverá rondar os 180 mil m², ou seja em linha com a média registada nos últimos 5 anos.

A localização Alverca-Azambuja continua a obter a maior fatia da procura – cerca de 59% - dado que a disponibilidade de terrenos e a boa relação qualidade-preço da oferta nesta zona potencia a captação dos ocupantes de maior dimensão, nomeadamente as empresas do sector logístico. De facto, cerca de 40% da absorção total registada no período em análise respeita a uma única transacção - a ocupação pela Sonae Distribuição de 60 mil m² no Eco Park Azambuja II, com um contrato de pré-arrendimento.

Para 2012 já se prevê que haja uma diminuição nos níveis de absorção não só pelo facto de ser reduzida a promoção de novos espaços mas também face aos baixos índices de confiança do sector.

DISPONIBILIDADE

De acordo com as estimativas da CBRE existem actualmente cerca de 320 mil m² de espaços disponíveis na região da Grande Lisboa ou seja aproximadamente 10% do stock total. A área disponível é equivalente à registada no ano passado ainda que com um incremento de cerca de 40% na Zona 1 (Alverca-Azambuja) e um decréscimo médio de 30% nas zonas a sul do Tejo.

A zona de Palmela-Setúbal, seguida das zonas de Alverca-Azambuja e Montijo-Alcochete são as que apresentam a maior taxa de disponibilidade com uma percentagem de 14% no primeiro caso e de 11% nas outras duas zonas. No entanto a zona de Alverca-Azambuja é a que evidencia uma maior área disponível com mais de 170 mil m² vagos.

Apesar da reduzida promoção especulativa nos últimos dois anos (c. 30% do total construído), temos assistido a estratégias de consolidação empresarial por parte de operadores logísticos e grandes empresas do sector da distribuição, as quais com o objectivo de aumentar a eficiência e, em alguns casos também, expandir a actividade, concentram o negócio em grandes plataformas logísticas deixando vagos diversos espaços. É exemplo a ocupação pelo Grupo Sonae de 107 mil m² no Eco Park Azambuja (Zona 1) em 2010 e 2011.

Com a previsão de redução da promoção especulativa, espera-se em 2012 uma diminuição da taxa de disponibilidade uma vez que a procura será encaminhada para os imóveis vagos existentes.

RENDAS PRIME

A situação económica e financeira do país proporcionou a continuação da descida nas rendas prime no mercado da Grande Lisboa ao longo de 2011. Quando analisamos as rendas ao longo do último ano, verifica-se uma diminuição nos valores praticados na maioria das zonas assim como um aumento generalizado dos períodos de carência de rendas concedidos pelos proprietários.

A sub-zona de Póvoa Sta. Iria-Alverca (Zona 1A) e a zona Palmela-Setúbal (Zona 6) foram as que evidenciaram uma maior pressão ao nível do valor das rendas, com quebras anuais de 20%, dado serem as localidades onde a disponibilidade também é maior.

Acreditamos que a tendência seja de estabilização dos valores das rendas uma vez que a sua diminuição já torna insustentável o negócio da promoção imobiliária. Contudo, em produto secundário, nomeadamente de segunda mão e já contabilisticamente amortizado, os preços são cada vez mais comprimidos, chegando a atingir os 2€/m²/mês.

Rendas de Armazéns & Logística na Grande Lisboa no 3º Trimestre 2011

Zona	ABL (m ²)	Renda Prime (€/ m ² / mês)	Variação Anual (%)
Zona 1A Carregado - Azambuja	10.000	3,5	-8
Zona 1B Póvoa St. Iria - Alverca	5.000	4,0	-20
Zona 2 Loures - Vialonga	1.000	4,5	-10
Zona 3 Sintra - Cascais	1.000	4,0	-16
Zona 4 Lisboa Cidade	2.000	5,5	0
Zona 5 Montijo - Alcochete	5.000	3,5	-13
Zona 6 Palmela - Setúbal	5.000	3,0	-20

Fonte: CBRE

INVESTIMENTO

O volume de investimento em imobiliário terciário atinge em 2011 o valor mais reduzido da última década sendo inexpressivo o investimento em activos do sector de armazéns & logística. Paralelamente à redução do volume de investimento assiste-se também a uma quebra no valor dos imóveis e aumentos sucessivos das taxas de capitalização prime (yields) em todos os sectores do imobiliário.

No final do 3º trimestre a taxa de capitalização bruta prime para o sector de armazéns & logística de Lisboa fixou-se nos 8,5%, evidenciando um acréscimo de 75 pontos base (p.b.) relativamente ao período homologo e de 175 em comparação com o mínimo registado no pico do mercado em 2007.

De acordo com o Índice IPD/ Imométrica, em 2010, o sector industrial devolveu retornos aos investidores na ordem dos 6,1%, a taxa mais alta de entre todos os sectores analisados pelo índice. O índice também revela que os retornos anualizados a 3 e 5 anos para o sector da indústria foram de 5% e 6,6% respectivamente.

NOTA FINAL CBRE

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.

© Copyright 2011 CBRE

Página 4

©2011, CBRE Group, Inc.

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca
e: cristina.arouca@cbre.com

Maria Empis
e: maria.empis@cbre.com

AGÊNCIA DE INDUSTRIAL

Bruno Mascarenhas (Lisboa)
e: bruno.mascarenhas@cbre.com

CAPITAL MARKETS

Francisco Horta e Costa
e: francisco.hortacosta@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