

PRIME WATCH

MARÇO 2017

**RELATÓRIO DO MERCADO
DE ESCRITÓRIOS DE LISBOA**

REGULATED BY:



ÍNDICE

1	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2	ANÁLISE MACROECONÓMICA	6
3	MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE LISBOA	8
4	INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL	28
5	CONCLUSÃO	40
6	SERVIÇOS	42

O Prime Watch apresenta-se renovado tanto a nível editorial, como graficamente. Nesta nova edição pretendemos elucidar quem nos lê e contribuir para um melhor entendimento e transparência do mercado imobiliário nacional que durante o ano de 2016 voltou a mostrar dinamismo em praticamente todas as suas vertentes.

1

SUMÁRIO EXECUTIVO

A conjuntura económica mais positiva, apesar das limitações ainda existentes, tem vindo a restaurar os níveis de confiança dos agentes económicos e consumidores, com reflexos claros na atividade imobiliária. O mercado de escritórios, cuja atividade foi semelhante à de 2015, apresenta uma procura ativa, com os grandes ocupantes a absorverem quase toda a disponibilidade, de qualidade, existente na cidade de Lisboa. Ficou de fora, para já, a zona 6 que deverá ser a próxima a beneficiar da atual situação.

Este contexto trouxe efeitos claros nas rendas, que aumentaram de forma generalizada, e na taxa de disponibilidade, que continuou a decrescer, estando já num nível muito reduzido, principalmente se tivermos em conta que uma boa parte é estrutural. Atualmente a maior parte dos espaços devolutos pertencem a imóveis que não reúnem as condições mínimas para serem ocupados pelas empresas, necessitando de investimento para serem comercializados.

No setor do retalho, o mercado manteve-se atrativo no que respeita às lojas de rua, principalmente nas principais artérias das cidades de Lisboa e Porto e mesmo os centros comerciais e *retail parks*, conseguiram atrair novas insígnias e melhorar significativamente a sua rentabilidade, devido a um aumento do consumo. Dada a maturidade deste mercado não existem, atualmente, grandes projetos em curso, à exceção de alguns exemplos, como por exemplo o IKEA em Loulé, que é um dos projetos mais emblemáticos. A logística, onde a retoma tem sido mais lenta, começa a registar novas procuras que têm vindo a ser colocadas principalmente em imóveis já existentes, não havendo grandes iniciativas na promoção de novas naves, devido à falta de confiança e de financiamento bancário para estes projetos.

Com este enquadramento, o mercado de investimento manteve-se ativo e, apesar do volume de negócios ter ficado aquém do ano de 2015, a procura manteve-se dinâmica e o interesse por ativos em Portugal, crescente.

Esta conjuntura traduziu-se numa contínua descida das *yields* e procura de ativos mais secundários, que ainda apresentam rentabilidades atrativas, e/ou por projetos que permitam acrescentar valor, melhorando o retorno e correspondendo à procura existente.

Números Chave

Mercado de Escritórios

Stock Total (2016):

4.6 milhões m²

Absorção (2016):

143.798 m²

Absorção Média (10 anos):

133.762 m²

Rendas Prime CBD (2016):

19.00€ / m² / mês

Vacancy Rate de Lisboa (2016):

10.21%

Mercado de Retalho

Stock Total em Retalho (2016):

3.65 milhões m²

Stock Total em Centros Comerciais (2016):

2,6 milhões m²

Localizações Prime em Comércio de Rua:

Av. Liberdade e Chiado

Rendas Prime em Centros Comerciais (2016):

90.00€ / m² / mês

Rendas Prime em Comércio de Rua:

100€ / m² / mês

Mercado Industrial e Logístico

Absorção Média (7 anos):

120.415 m²

Rendas Prime de Logística (2016):

3.50€ / m² / mês

Mercado de Investimento

Negócios Anuais de Investimento (2016):

1.291€ milhões

Maior Negócio Anual de Investimento (2015):

1.858€ milhões

Menor Negócio Anual de Investimento (2012):

180€ milhões

Prime Yield de Escritórios (2016):

5.25%

Prime Yield de Comércio de Rua (2016):

5.00%

Prime Yield de Centros Comerciais (2016):

5.50%

Prime Yield de Industrial e Logística (2016):

7.00%

2

ANÁLISE MACROECONÓMICA

O ano de 2016 trouxe inúmeras alterações no espectro político mundial, o que gerou alguma especulação nos mercados, decorrente da crescente imprevisibilidade dos prováveis cenários geopolítico e económico para o ano de 2017 e seguintes. As imprevisíveis consequências do Brexit, a ameaça de implementação de medidas protecionistas por parte da nova Administração norte-americana e as possíveis guerras comerciais daí decorrentes, ou as eventuais alterações no programa de compra de ativos encetada pelo Banco Central Europeu (BCE), a par das eleições, em 2017 na Alemanha e em França, podem vir a alterar o atual *status quo* da economia mundial.

Para minimizar os possíveis impactos que estas alterações externas possam trazer, é fundamental que Portugal reforce o seu sistema bancário e mantenha uma política de consolidação orçamental através da redução da dívida pública e aumento da produtividade, consolidando e melhorando a trajetória de crescimento iniciada em 2014.

De acordo com as últimas estimativas do Instituto Nacional de Estatística (INE) o crescimento do PIB situa-se em 1,4%, devido a um aumento da procura externa líquida e do consumo interno, da melhoria da taxa de desemprego que se situou nos 10,5% e pelo desagravamento da carga fiscal sobre o rendimento dos particulares.

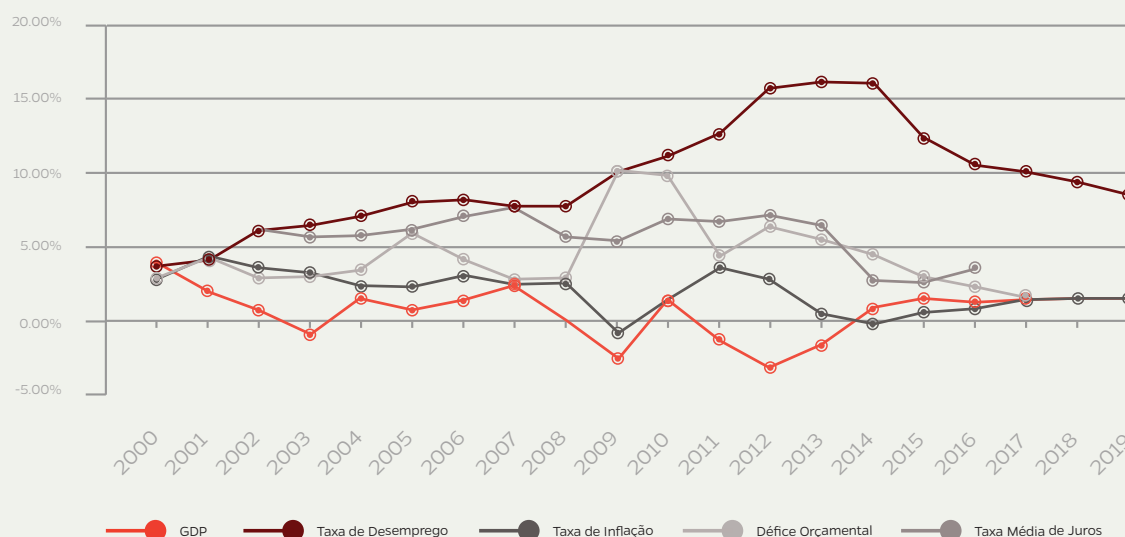
O Banco de Portugal estima um crescimento da economia portuguesa na ordem dos 1,4%, 1,5% e 1,5% para os anos de 2017 a 2019 respetivamente, baseado numa aceleração do investimento e das exportações. Este crescimento está ligeiramente abaixo da performance da Zona Euro, que o BCE estima que será de 1,7% e 1,6% para 2016 e 2017 respetivamente.

A inflação em 2016 fixou-se nos 0,8%, contudo e apesar dos esforços de consolidação orçamental a dívida pública mantém-se elevada. Felizmente para Portugal, as taxas de juro da dívida pública registaram níveis historicamente baixos, fruto do programa de compra de títulos de dívida pública do BCE, que se espera vir a manter-se até ao final de 2017.

Para 2017 o atual governo prevê, no orçamento de estado, a nível de consolidação orçamental, uma redução do défice para 1,6%, enquanto que em 2016 o mesmo se situou em 2,4% do PIB. Para alcançar esta meta, o governo pretende melhorar a captação de investimento, alterar as condições do mercado de trabalho e aumentar o consumo interno, mantendo a trajetória de crescimento dos últimos anos, nas exportações.

Mantêm-se, contudo, algumas incertezas. Durante este ano realizam-se eleições autárquicas e algumas das situações de risco acima mencionadas, poderão colocar Portugal numa posição fragilizada, dado o grau de abertura da economia e de dependência do exterior, sendo que um crescimento mais robusto em conjunto com uma disciplina orçamental reforçada, poderão ser os principais escudos defensivos da economia portuguesa durante o ano de 2017 e seguintes.

DADOS MACROECONÓMICOS



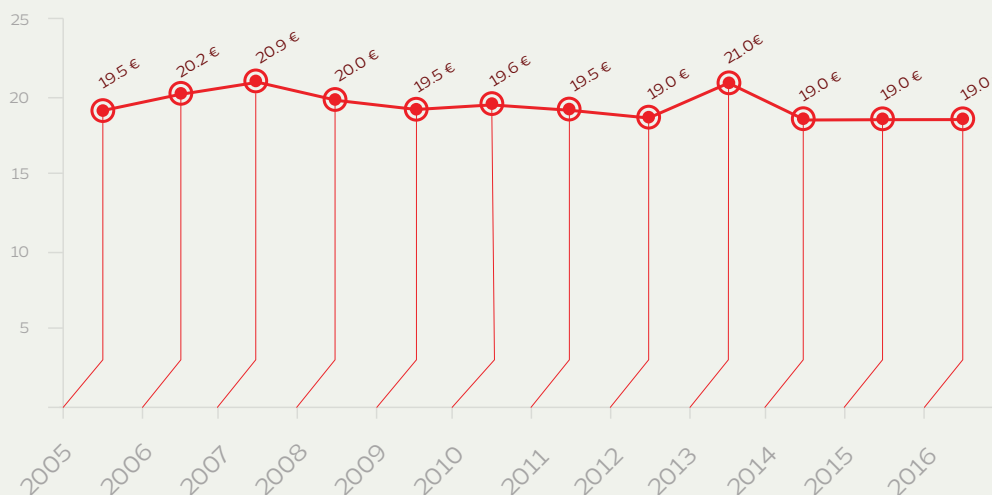
FONTE: BANCO DE PORTUGAL, INE, GOVERNO DE PORTUGAL

ES

MERCADO DE
ESCRITÓRIOS
DE LISBOA

RENTA PRIME E MÉDIA

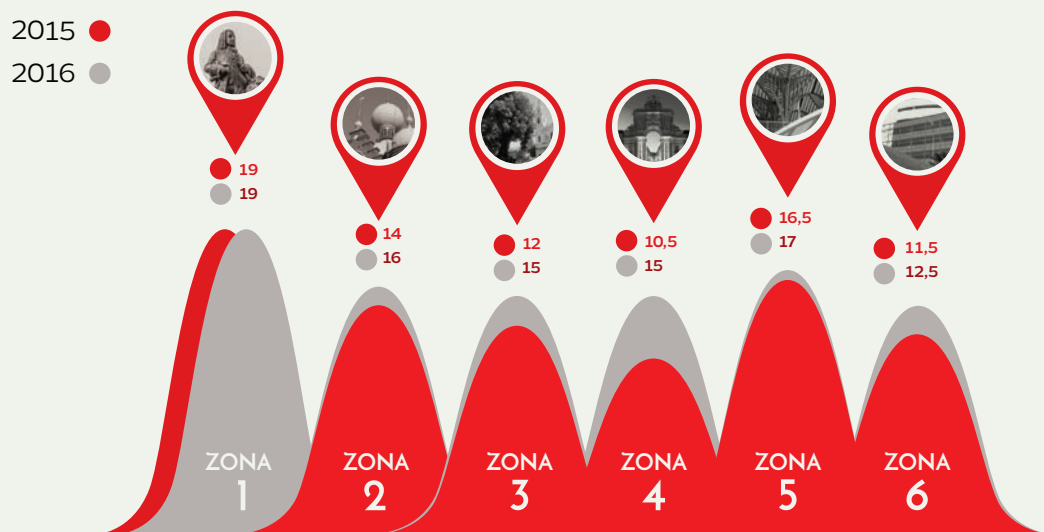
RENTA PRIME (ZONA 1)



FONTE: B. PRIME/LPI

Durante o ano de 2016, tal como em 2015, a renda *prime*, na zona 1, manteve-se nos 19€ por m² apesar de ter havido uma redução considerável nos incentivos, atribuídos pelos proprietários. A contínua procura de espaços de qualidade no centro de Lisboa, por parte das empresas, aliada à existência de oferta ainda por colocar, contribuiu para a manutenção deste valor.

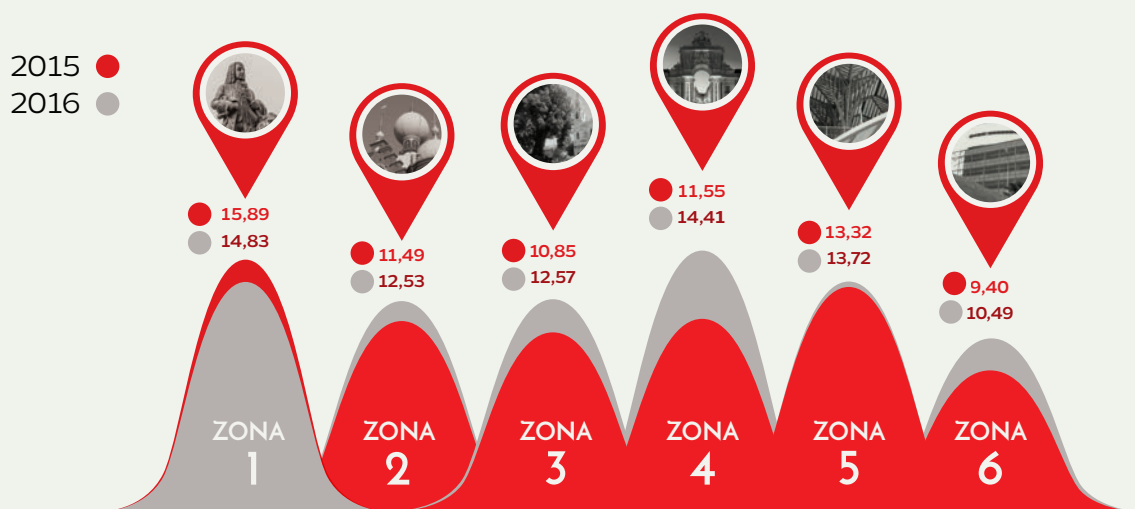
RENTA PRIME POR ZONA (€/m²/mês)



FONTE: B. PRIME/LPI

Em todas as outras zonas registou-se um aumento das rendas *prime*, um sinal evidente de que a crescente falta de oferta de escritórios no mercado de Lisboa, cujos primeiros sinais assinalamos no nosso anterior relatório se tem vindo a agravar progressivamente.

REND A MÉDIA POR ZONA (€/m²/mês)



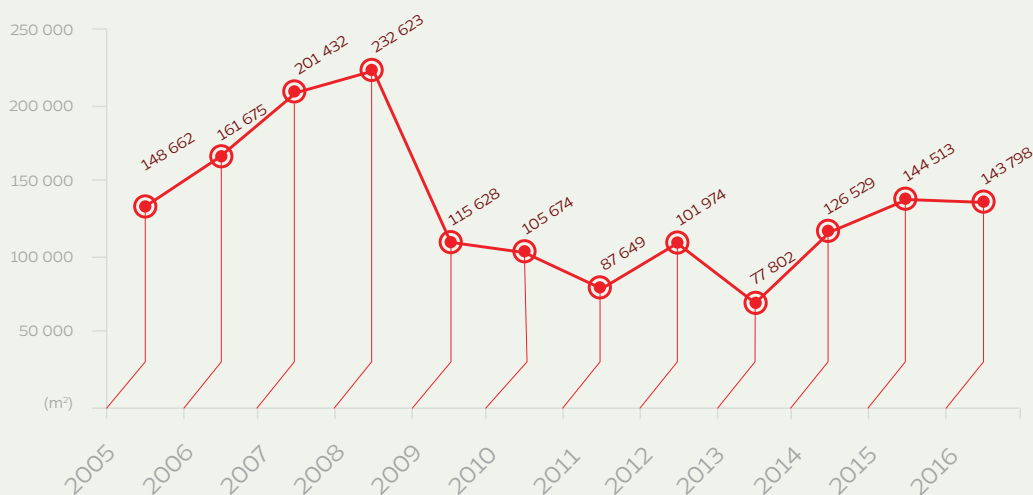
FONTE: B. PRIME/LPI

Paralelamente ao aumento das rendas *prime*, tem havido um crescimento semelhante nos valores médios das transações registadas, o que vem reforçar a ideia, de que o mercado de escritórios de Lisboa continua a registar um défice de oferta disponível de escritórios para ocupação imediata.

O aumento significativo de renda média na zona 4 (24,7%) é disso sintomático, na medida em que o valor registado de 14,41 €/m² é justificado quase na íntegra por uma única operação de pré-arrendamento pela Sitel no edifício D. Luís I.

Por outro lado, a manutenção da renda *prime* e o decréscimo de cerca de 7% da renda média na zona 1, parece indiciar uma preferência das empresas por outras zonas de Lisboa, com preços mais competitivos face aos praticados nesta localização, onde apesar de uma diminuição da renda média (justificada em parte por uma grande transação realizada na Rua Alexandre Herculano) ainda apresenta valores, 8% superiores aos registados no Parque das Nações. A zona 1 também foi alvo de um maior investimento em promoção de novos edifícios, nos últimos anos, o que provocou uma maior pressão nos valores praticados.

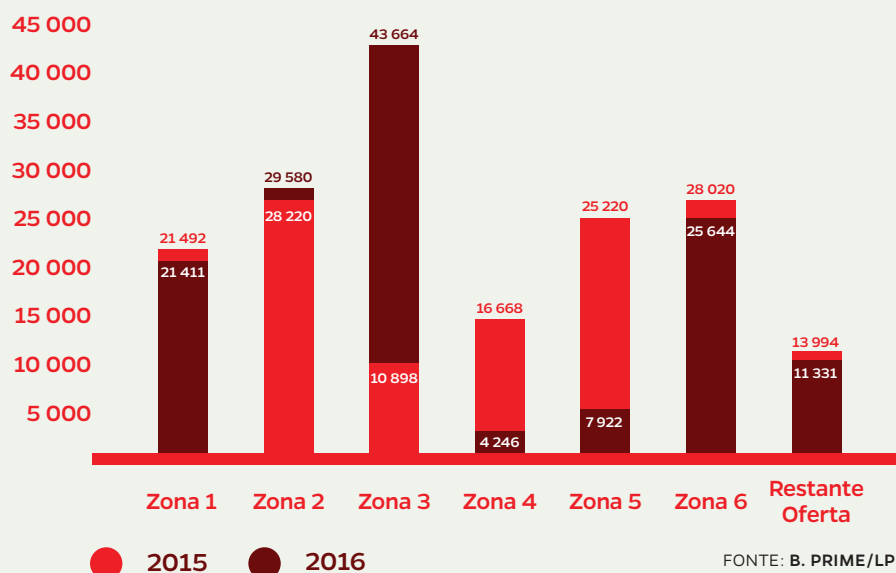
ABSORÇÃO BRUTA DE ESCRITÓRIOS



FONTE: B. PRIME/LPI

O ano de 2016 registou 143.798 m² de área ocupada, o terceiro valor mais elevado desde 2008, e praticamente o mesmo nível do registado em 2015.

ABSORÇÃO DE ESCRITÓRIOS POR ZONA (m²)



Para este resultado foram decisivas as operações que envolveram grandes áreas como o novo edifício do Santander e a contínua expansão das operações do BNP Paribas em Lisboa. É importante salientar que apesar do volume de absorção dos escritórios ser praticamente idêntica à verificada em 2015, o número de transações caiu significativamente de 258 em 2015 para 199 em 2016, o que representa uma queda de 22,26%, mas um aumento de área média para 722m². Estes dados vêm comprovar que os níveis de oferta disponível no mercado de Lisboa estão a atingir valores preocupantemente baixos devido à preferência dos promotores imobiliários pelo investimento no mercado residencial e de turismo, que a curto-médio prazo, oferece rentabilidades mais interessantes do que as proporcionadas pelo mercado de escritórios.

OPINIÃO

A evolução da atividade de gestão imobiliária em Portugal, particularmente na área de escritórios, tem sido comprometida por falta de competitividade, fruto da carência de stock e do atual estado do mercado. Para quê investir em melhorar boas práticas, serviços ou inovar se se conseguem excelentes resultados e de retorno mais imediato, mantendo os mesmos procedimentos? Se um arrendatário está insatisfeito outro ocupará o seu lugar dada a escassez de alternativas efetivamente diferenciadoras. Até surgirem no mercado novos edifícios ou investidores privados visionários a oferecerem espaços e serviços em linha com o lifestyle dos colaboradores e novo posicionamento das empresas, não haverá incentivo a evolução, otimização e partilha de boas práticas na área. A ausência de uma entidade que partilhe indicadores de performance e benchmark detalhado dos custos unitários médios da exploração dificulta a noção do panorama real em que estamos. Por outro lado, não está a ser medida a real importância da recente ocupação de espaços habitacionais em edifícios antigos da cidade, por parte de pequenas e médias empresas, sobretudo startups, e a importância real da dimensão na absorção de espaços para atividade empresarial.

A inovação na gestão ocorre sobretudo nas áreas onde há muitas oportunidades e o mercado está mais saudável e competitivo: na reabilitação urbana em zonas de topo, para uso residencial e turístico. E aí, cedo surgirão novos serviços e novas práticas que orientarão as tendências de futuro nesta área

FÁTIMA MACHADO
ASSET E PROPERTY MANAGEMENT



Áreas (m ²)	Ocupante	Edifício	Mês	Zona
9,800	Santander Totta	Santander Totta	Dez	3
7,887	Manpower	Torres de Lisboa	Mai	3
6,122	BNP Paribas	Torre Ocidente	Dez	3
5,889	Nokia Solutions	Alfapark - Edifício Elevo	Out	6
5,137	Global Media Group	Torres de Lisboa	Mar	3
4,572	Havas	Liberdade 252	Jan	1
4,491	CML	Entrepasto	Fev	Restante Oferta
3,532	Grupo CGD	Álvaro Pais	Jun	2
3,429	Sitel	D. Luís I	Jun	4
3,423	BNP Paribas	Alexandre Herculano, 50	Jun	1

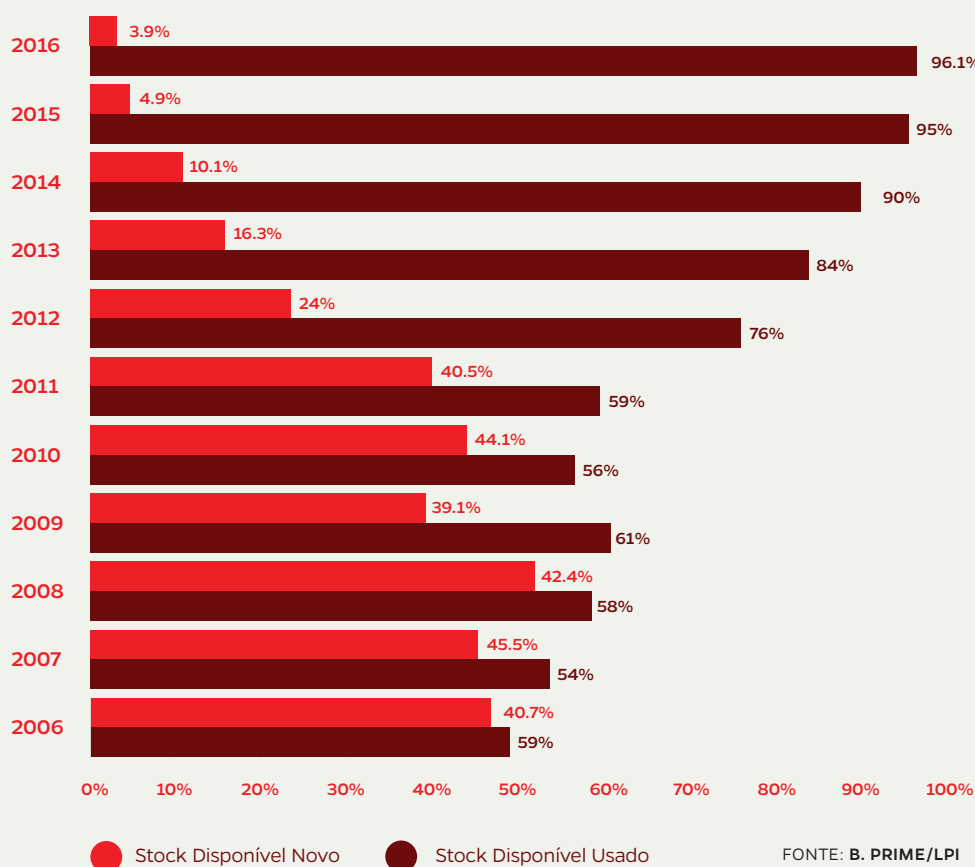
FONTE: B. PRIME/LPI

MAIORES NEGÓCIOS

As ocupações ocorridas na zona 3 protagonizaram cerca de 57% dos 49.791 m² que totalizaram o top 10 das maiores transações. De referir que a área total destes negócios, aumentou em valor absoluto e em termos relativos, comparativamente a 2015, representando cerca de 35% da área total ocupada. Contrariamente a 2015, em que as maiores transações se registaram em diversas zonas centrais de Lisboa, em 2016 a zona 3 foi a mais procurada, visto ser aquela que possuía ainda um stock capaz de responder às exigências da procura.

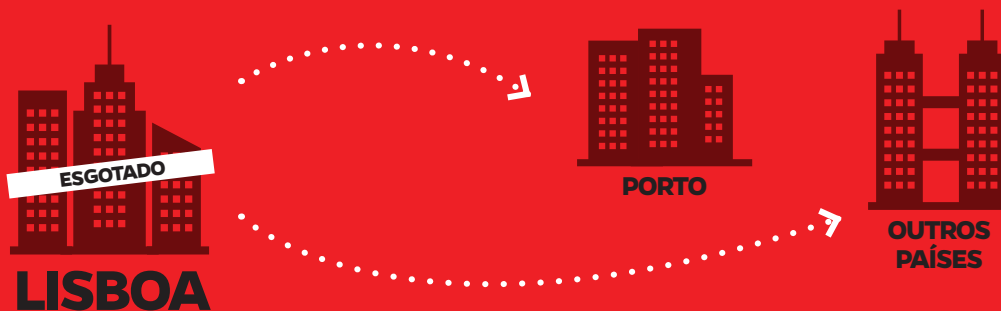
No Top 10 de transações, nenhuma das empresas optou pela zona 5 dado que se apresenta como uma das mais carenciadas em termos de oferta de escritórios, não se prevendo qualquer alteração a curto prazo.

A zona 6 continuou a perder competitividade, registando apenas a Nokia Siemens (4^a posição do Top 10), em contraposição aos 3 negócios que acolheu em 2015. Embora se apresente ao mercado como a zona com alguma oferta de escritórios de qualidade, a baixo preço e com capacidade para receber grandes ocupantes, tem vindo a enfrentar crescentes dificuldades para atrair essas entidades, não devido ao perfil da oferta existente, mas sim devido à mudança de perfil das empresas que atualmente dominam a procura e que valorizam mais as infraestruturas de transportes públicos.



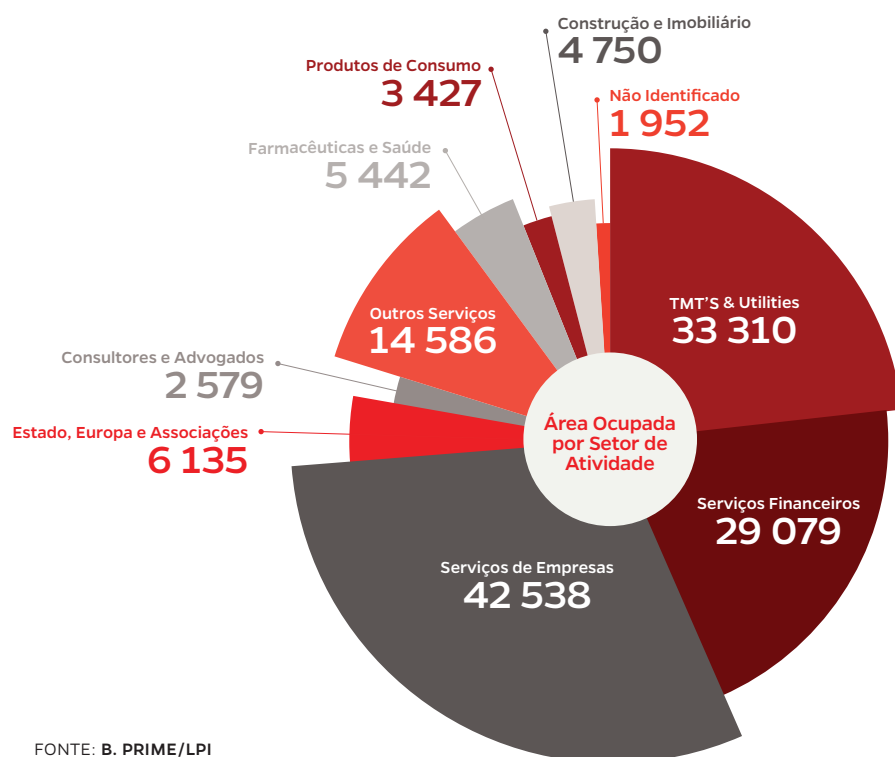
COMPOSIÇÃO DO STOCK

Durante o ano de 2016 continuou a agravar-se o rácio entre o stock disponível novo e o usado, registando-se um novo mínimo histórico de 4% em contraposição aos 5,15% de 2015. O contínuo desinvestimento na área desde 2010 e a reorientação de recursos para mercados percecionados como de menor risco e/ou maior rentabilidade, como sejam os mercados residencial e turístico, levou a que a oferta não tenha acompanhado o dinamismo da procura. Novos projetos têm igualmente estado limitados pela falta de financiamento que continua a não ser canalizado para este segmento de mercado. Como consequência, os valores médios das transações têm registado uma subida contínua e, cada vez mais consistente em todos as zonas do mercado de escritórios de Lisboa.



A subida sustentada dos preços das transações não parece, no entanto, ser suficiente para provocar um dinamismo da oferta que permita contrariar a diminuição do rácio entre stock disponível novo e usado. Este fenómeno começa a tomar proporções alarmantes e a provocar desvios de investimento por parte de potenciais ocupantes, de Lisboa para outras localizações.

ÁREA OCUPADA POR SETOR DE ATIVIDADE



FONTE: B. PRIME/LPI

As empresas nas áreas de serviços, TMT's & Utilities, Serviços Financeiros e Serviços de Empresas foram aquelas que mais área transacionaram em 2016. De referir que a absorção, de empresas no sector financeiro representam 79%, que se traduzem em 4 grandes operações que constam inclusive da lista dos 10 maiores negócios de 2016.

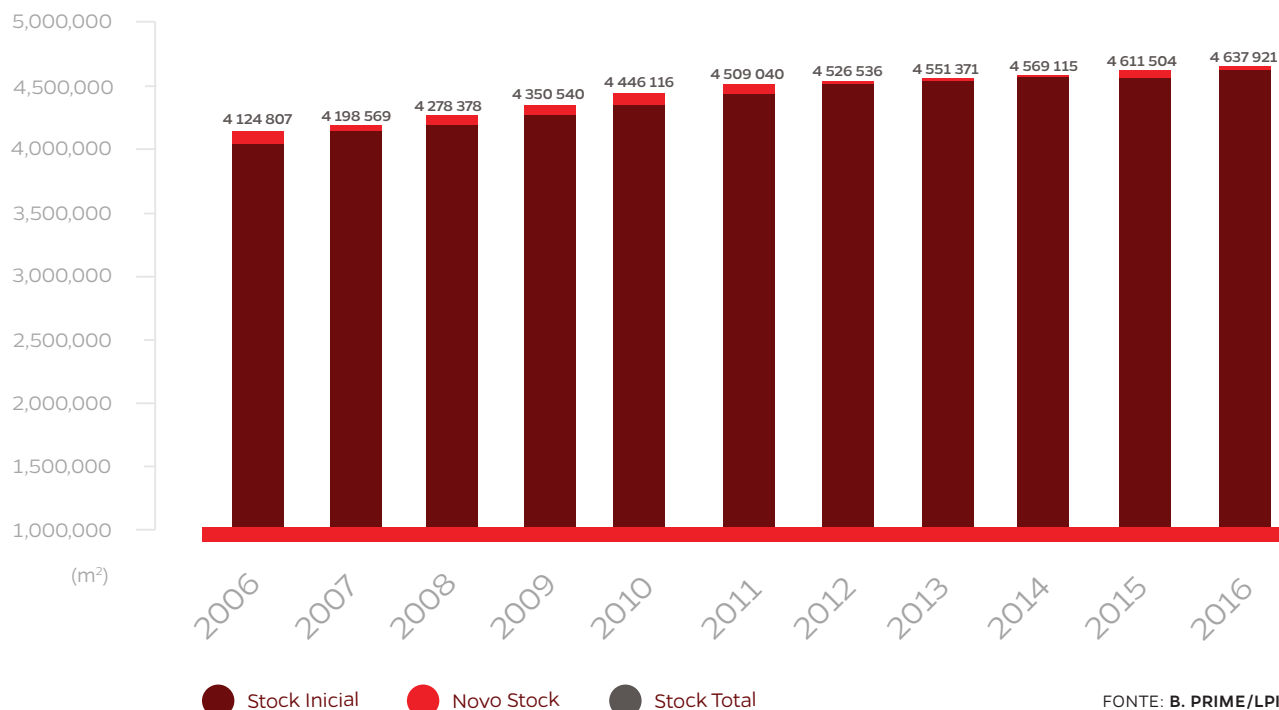
Este sector em conjunto com os sectores das TMT's & Utilities e Serviços de Empresas representaram 73% do total da absorção em 2016, que corresponde ao grau de importância que estes segmentos têm tido na economia nacional.

Destacamos este ano o peso do setor de Serviços de Empresas que tem vindo a aumentar continuamente desde 2009, passando de 5.839 m² para 42.538 m² de área absorvida, em 2016. Este setor tem sido alavancado pela enorme expansão que os *call centres*, serviços partilhados e de *backoffice* têm vindo a registar no mercado de Lisboa, com grandes operadores internacionais a elegerem Portugal, e Lisboa em particular, como base de apoio aos seus clientes a nível mundial.

A expansão desta atividade em Lisboa está, no entanto, ameaçada com o contínuo aumento das rendas médias. Sendo o custo de mão de obra e de instalações, dois dos fatores decisivos para a competitividade do sector dos BPO's (*Business Process Outsourcing*)¹, a crescente falta de oferta de escritórios capazes de albergar esta atividade específica em conjunto com o aumento das rendas poderá causar a curto/médio prazo um decréscimo significativo da absorção de área por parte deste tipo de empresas que poderão ser forçadas a procurar soluções noutras cidades como por exemplo no Porto ou eventualmente noutros países.

¹ Este segmento é constituído por empresas na área das novas tecnologias, serviços partilhados e *call centres*.

OFERTA



O ano de 2016 registou um aumento do stock em mais 26.417 m², representando uma subida de 0,6% face a 2015, tendo o ano fechado com um stock total de 4,638 milhões de m².

Do stock total, registou-se apenas a entrada de 4 edifícios novos de escritórios: o Edifício D Luís I na zona 4 da cidade (reabilitação), e os Edifícios Santander (zona 3), Verde Parque (Restante Oferta) e Edifício 9 do empreendimento Lagoas Park (zona 6), todos de construção nova, num total de 35.500 m². Dos 4 edifícios atrás referidos apenas o Verde Parque apresenta ainda áreas disponíveis para comercialização.

NOVOS EDIFÍCIOS EM 2017 E 2018

Prevê-se a entrada no mercado de 39.379 m² de escritórios novos durante o ano de 2017, através dos edifícios República, Paço do Saldanha e Marquês de Pombal, 14. Desta área total apenas 11.100 m² não deverão ter contratos de pré-arrendamento já assinados.

Para 2017 mantém-se a tendência de falta de espaços de escritórios disponíveis e em 2018, em que se prevê a conclusão de um único edifício na avenida Fontes Pereira de Melo, não deverá haver mudança de paradigma. Qualquer alteração no sentido de aliviar a *vacancy rate* durante os próximos 2 anos só poderá ter origem no mercado de escritórios usados, pelo simples facto de que o volume de construção nova prevista neste momento, será totalmente incapaz de fazer face às necessidades do mercado, que por sua vez precisa de reunir as condições necessárias para uma comercialização e ocupação adequadas.

Edifício	Zona	Área Disponível	Ano
Fontes Pereira de Melo, 41	1	18,000	2018
Marquês de Pombal, 14 (AXA)	1	5,000	2017
Edifício Abreu Advogados	4	6,000	2017
Edifício VDA	4	12,000	2017
Av. 24 de Julho, 62 - 64	4	10,279	2017
Republica, Paço do Saldanha	2	6,100	2017
Total		57 379	

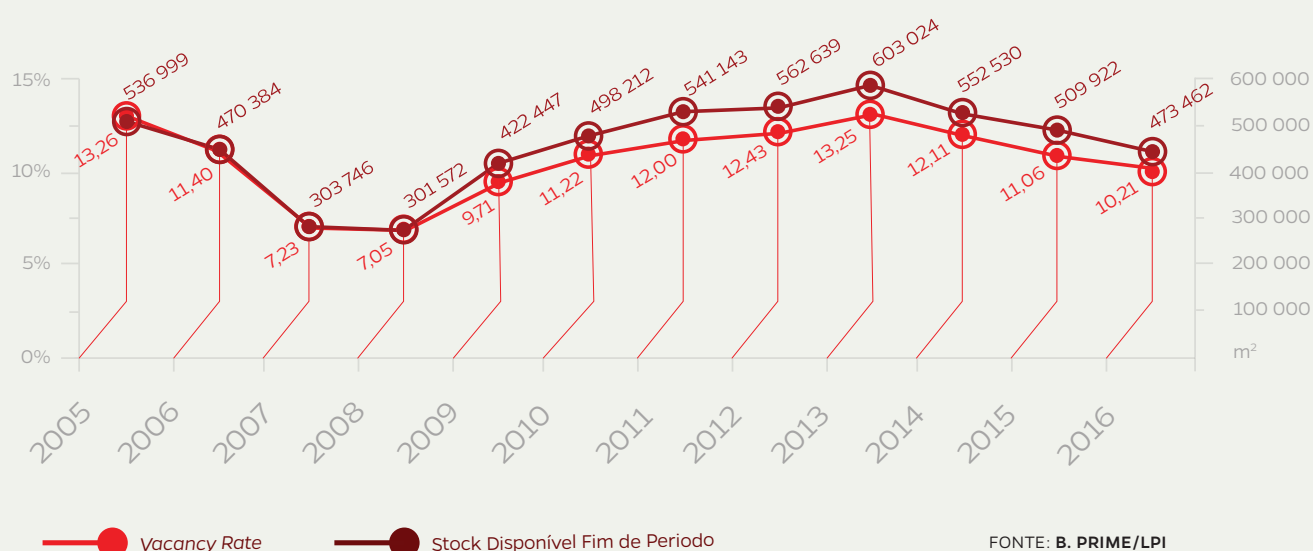
FONTE: B. PRIME/LPI

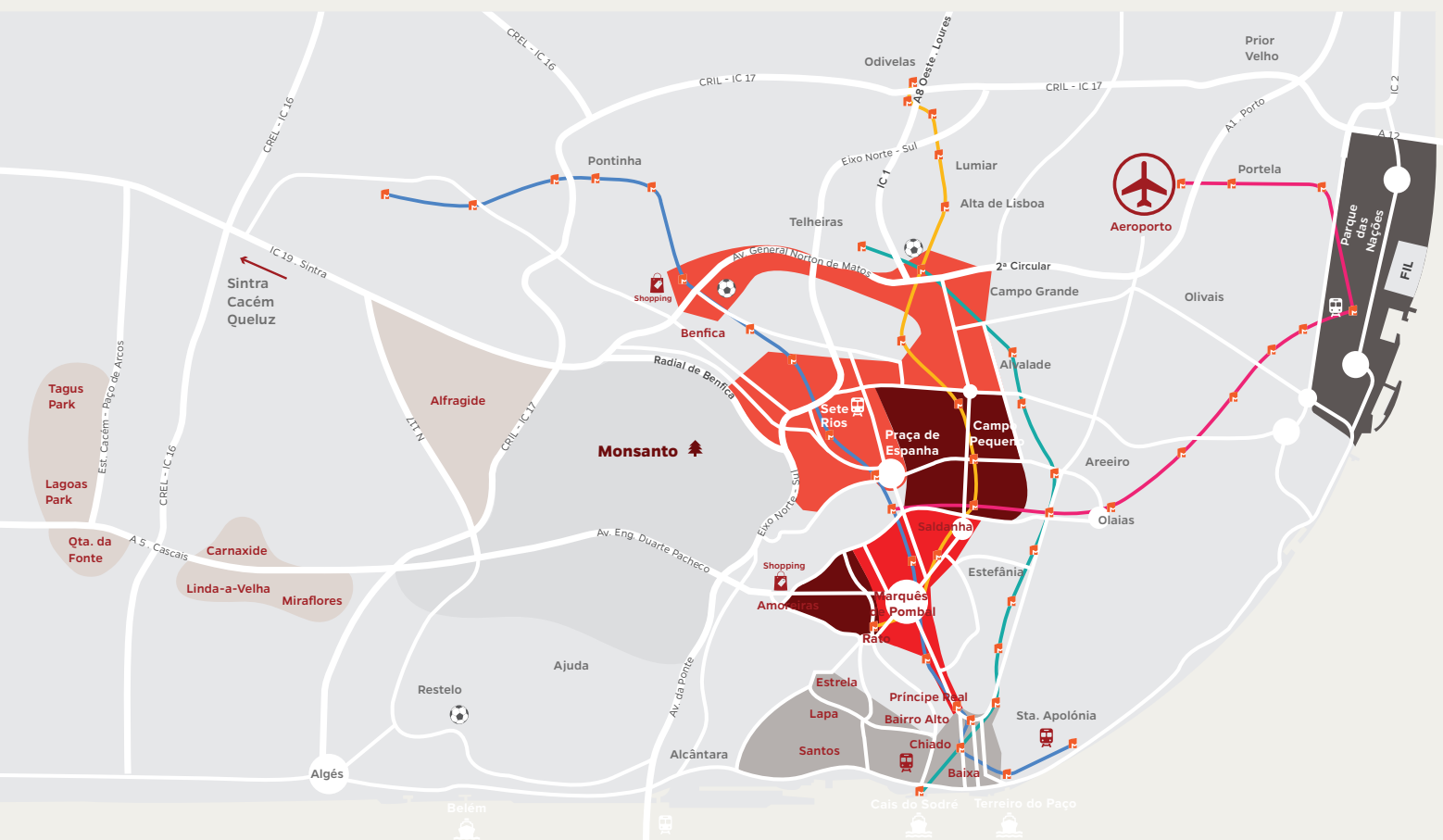


VACANCY

O efeito conjugado da entrada de stock totalmente ocupado, em conjunto com uma absorção semelhante à registada em 2015, fez com que a *vacancy rate* caísse para 10,21% em 2016.

De referir que uma parte significativa desta *vacancy rate* é estrutural visto que reflete - na ausência de requalificação dos espaços - áreas de escritórios disponíveis, mas sem condições de funcionalidade que correspondam aos requisitos mínimos atualmente exigidos pelos potenciais ocupantes.





ZONA 1

Prime Central Business District
(Av. Liberdade, Saldanha)



ZONA 2

Central Business District
(Avenidas Novas, Amoreiras)



ZONA 3

New Office Areas
(Praça de Espanha, 2ª Circular)



ZONA 4

Secondary Office Locations
(Áreas Históricas)



ZONA 5

Parque das Nações
(Área da Antiga Expo 98)



ZONA 6

Out of Town
(Ao longo da A5 Lisboa - Cascais)



OPINIÃO

O ano de 2016 foi marcado por 2 fatores: um crescimento das rendas médias praticadas nas diversas zonas da cidade de Lisboa e por um agravamento da oferta de escritórios disponíveis para ocupação imediata.

Se o crescimento das rendas médias é um sinal salutar, tendo em conta a situação passada de baixa de preços generalizada que punham em causa o normal desenvolvimento do mercado, a falta de produto novo apresenta-se como sendo a principal ameaça a esse mesmo desenvolvimento.

Não será possível manter os atuais níveis de absorção, se não houver uma renovação urgente do atual parque de escritórios. Significativos serão, o decréscimo alarmante do número de transações registadas e fenómenos de migração de procura de escritórios da cidade de Lisboa para a cidade do Porto, já verificados em 2016.

Embora se tenha registado um aumento saudável do número das operações de pré arrendamento durante os últimos anos, não pode ser entendido como o futuro do mercado na capital e isto muito simplesmente porque o tecido empresarial português, onde as Pequenas e Médias empresas representam 99,9 % do total, não apresentam dimensão suficiente para operações deste género.

Para 2017 prevê-se uma evolução em linha com o que aconteceu em 2016: continuação da redução da vacancy rate do mercado, um ligeiro aumento das rendas médias pressionado pela crescente falta de espaço.

A absorção bruta durante 2017 poderá vir a ser inferior à verificada em 2016 devido à crescente falta de espaço de qualidade para ocupação imediata e aumento da tendência do fenómeno de migração de investimentos para outras localizações.

PAULO HENRIQUES
PARTNER - DIRETOR DE AGÊNCIA



QUADRO RESUMO

	Renda Prime m²/mês	Renda Média m²/mês	Área Absorvida m²	Stock Total m²	Oferta Disponível m²	Vacancy Rate	Nova Oferta 2017 m²
ZONA 1	19,00€	14,83€	21,411	597,767	41,590	6,96%	5,000
ZONA 2	16,00€	12,53€	29,580	1,096,077	93,317	8,51%	6,100
ZONA 3	15,00€	12,57€	43,664	502,350	46,758	9,31%	0
ZONA 4	15,00€	14,41€	4,246	387,804	30,053	7,75%	28,279
ZONA 5	17,00€	13,72€	7,922	359,149	12,773	3,56%	0
ZONA 6	12,50€	10,49€	25,644	916,250	205,964	22,48%	0
Restante Oferta	N.D.	N.D.	11.331	778,524	43,007	N.D.	0

Totais

N.D.

N.D.

143 798

4 637 921

473 462

10,21%

39 379



No quadro acima apresentado é possível ter um panorama geral sobre o mercado de escritórios da cidade de Lisboa:

- **ZONA 1** Continua a caracterizar-se por ser a zona mais cara de Lisboa e de maior prestígio, continuando a ser aquela que, à semelhança dos anos anteriores, sinaliza a atual renda *prime* do mercado com 19€ e onde se registam as rendas médias mais elevadas.
- **ZONA 2** Continua a apresentar o maior stock da cidade com cerca de 1.1M m², com inúmeros imóveis por reabilitar, não se prevendo que esta situação se modifique a curto ou médio prazo, embora seja das zonas onde mais se têm registado reconversão de edifícios de escritórios para habitação.
- **ZONA 3** foi aquela em que a absorção de escritórios foi maior, com 43.664 m² ocupados em 2016, por ser a zona na cidade de Lisboa que ainda tinha algum espaço disponível com qualidade para acolher grandes ocupantes. Esta zona está, no entanto, na eminência de ficar numa situação muito semelhante à que encontramos na zona 5, por ter um stock disponível para comercialização de apenas 46.758 m².
- **ZONA 4** Distingue-se das restantes por ser, neste momento, a zona que mais edifícios novos vai acolher durante o ano de 2017 (3 em 5 edifícios). Dos 39.379 m² de escritórios novos que deverão chegar ao mercado no decorrer deste ano, 72% deste valor centraliza-se nesta localização. Bastante relevante ainda, é o facto de todos eles estarem desde já pré-arrendados, uma tendência que deverá manter-se.
- **ZONA 5** Apresenta a *vacancy rate* mais baixa da cidade de Lisboa. Após vários anos de elevada performance e com inúmeras operações de relevo registadas entre 2011 e 2015 sem que houvesse qualquer renovação de stock, atualmente a oferta de escritórios disponíveis para arrendamento é absolutamente marginal. Devido a esta conjuntura tornou-se a segunda zona mais cara de Lisboa com a renda *prime* a atingir os 17€/m². Este valor pode inclusivamente vir a subir durante o ano de 2017, justificado pela procura existente, por parte de diversas empresas, nomeadamente no setor das *TMT's & Utilities*.
- **ZONA 6** Apresenta a *vacancy rate* mais elevada da cidade de Lisboa, com 22,48% o que poderá trazer um maior dinamismo devido a uma maior absorção, pelo simples facto de a maioria das outras zonas não conseguirem oferecer espaços adequados a uma procura mais imediata e que não passe por pré-arrendamentos. Esta localização, apesar de registar uma elevada *vacancy rate*, possui igualmente alguns espaços que poderiam ser alvo de reabilitação, para poderem ser arrendados de forma mais célere.

Embora com preços bastante competitivos em relação às outras zonas, as modificações do perfil da procura ocorridas desde 2011, que privilegia bons acessos e uma boa rede de transportes públicos tem levado a que as empresas procurem escritórios mais centralizados, em detrimento das periferias.

ZONA

1

A zona 1 tem sido historicamente uma das mais estáveis do mercado de Lisboa, com rendas *prime* a variarem entre os 19€ e os 21€ ao longo dos últimos 11 anos, o que a torna uma das mais exclusivas da capital.

Fruto das rendas praticadas, esta zona central da cidade continua a ser capaz de oferecer alternativas a grandes ocupantes pelo menos durante o ano de 2017. No entanto e face à crescente falta de oferta de escritórios em Lisboa e apresentando a 2ª menor *vacancy rate* do mercado, estão reunidas as condições para um aumento gradual das rendas médias e *prime* durante este ano, apesar do cenário internacional de crescente incerteza.

A zona 1 que registou o 6º maior negócio do ano, manteve praticamente a performance do ano anterior com uma absorção de 21.411 m². 2016 foi marcado por uma queda significativa do número de transações de cerca de 26%, mas fundamentalmente, pelo aumento das áreas médias ocupadas.

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
LIBERDADE, 252	4 572	Havas
ALEXANDRE HERCULANO, 50	3 423	BNP Paribas
ATRIUM SALDANHA	1 995	HISCOX

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m²/mês	19,5	20,2	20,9	20,0	19,5	19,6	19,5	19,0	21,0	19,0	19,0	19,0
Renda Média €/m²/mês	17,1	16,7	15,9	18,2	17,4	17,1	15,7	15,7	16,1	14,7	15,9	14,8
Área Absorvida m²	8 530,0	31 339,7	30 123,6	22 961,1	16 552	15 155,0	9 456,3	15 431,6	9 909,5	12 216,8	21 491,6	21 411,0
Vacancy	10,6%	13,7%	6,3%	6,1%	8,5%	8,4%	8,2%	8,9%	9,8%	9,2%	8,8%	7,0%
Oferta Disponível m²	59 576,5	77 877,7	36 246,6	34 693,7	48 529,3	48 079,6	47 514,9	51 817,9	57 784,2	54 270,2	52 424,4	41 590,0
Stock Total m²	560 113	570 505	575 786	573 442	573 442	576 099	577 366	583 255	588 088	590 606	597 767	597 767

FONTE: B. PRIME/LPI

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m ² /mês	19,0	17,1	18,8	16,3	17,0	16,7	16,5	15,0	15,0	16,0	14,0	16,0
Renda Média €/m ² /mês	15,5	15,3	14,3	14,3	14,2	12,6	13,3	12,5	12,1	11,8	11,5	12,5
Área Absorvida m ²	33 185,0	34 174,7	23 591,0	18 477,7	12 011,1	16 340,4	17 401,8	8 990,8	8 783,2	36 775,4	28 220,3	29 580,0
Vacancy	7,7%	7,5%	4,9%	4,3%	6,6%	6,8%	8,4%	10,3%	11,5%	9,6%	9,5%	8,5%
Oferta Disponível m ²	79 874,5	77 538,7	51 211,9	44 722,5	68 314,5	71 474,1	88 557,4	109 215,3	122 024,7	103 595,8	103 737,2	93 317,0
Stock Total m ²	1 031 826	1 035 009	1 041 009	1 041 763	1 041 763	1 047 467	1 059 027	1 059 027	1 064 123	1 075 873	1 096 077	1 096 077

FONTE: B. PRIME/LPI

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
ÁLVARO PAIS	3 532	Grupo CGD
ÁLVARO PAIS	2 879	TelePerformance
ÁLVARO PAIS	2 623	TelePerformance

A zona 2 foi a zona da cidade que registou a 2ª maior absorção durante o ano de 2016 com 29.580m² transacionados, uma performance só ultrapassada pela absorção registada na zona 3. À semelhança desta última foi a única que registou um aumento deste indicador face a 2015.

Dada ser a zona de maior stock da cidade e com uma vacancy rate de 8,5%, esta localização deverá ser procurada por parte de empresas nas áreas da TMT's & Utilities que procuram espaços de menor dimensão e com bons acessos.

A progressão de preços na zona deverá seguir o padrão registado em 2016, com aumentos das rendas médias e prime.

ZONA

2

ZONA

3

A zona 3 registou em 2016 uma performance excecional com um aumento de 300,66% de área absorvida, em relação ao ano de 2015. Com um aumento de uma quota de mercado de cerca de 30,00%, esta zona acolheu os 4 maiores negócios: o novo edifício do Santander Totta, com 9.800 m², Manpower nas Torres de Lisboa, com 7.887 m², BNP Paribas na Torre Ocidente com 6.122 m² e Global Media com 5.137 m². Era exetável que, durante o ano de 2016 esta fosse das zonas mais dinâmicas do mercado tendo em conta a área que se encontrava disponível, assim como é expetável que durante o ano de 2017 esta performance não se repita, porque as áreas ainda disponíveis já não têm dimensão para acolher grandes ocupantes

A zona 3 registou 43.664 m² de área transacionada. Em consequência desta forte absorção, a *vacancy rate* caiu de 13,1% para 9,3% num único ano com consequente aumento das rendas *prime* e médias.

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
SANTANDER TOTTA	9 800	Santander Totta
TORRES DE LISBOA	7 887	Manpower
TORRE OCIDENTE	6122	BNP Paribas

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m ² /mês	19,5	16,9	18,3	17	17,0	17,0	15,0	16,5	14,8	14,5	12,0	15,0
Renda Média €/m ² /mês	15,1	14,3	14,5	13,8	16,6	13,3	14,3	13,6	11,3	12,1	10,9	12,6
Área Absorvida m ²	16 119,5	19 667,0	41 658,7	28 831,0	26 957,5	6 746,4	12 185,2	29 876,3	6 465,2	19 449,1	10 898,0	43 664,0
Vacancy	18,7%	11,8%	5,8%	4,2%	7,2%	8,6%	13,5%	12,8%	16,4%	14,3%	13,1%	9,3%
Oferta Disponível m ²	75 440,6	47 970,3	23 687,4	16 943,3	31 185,3	37 718,1	63 650,1	61 846,1	79 266,1	69 373,7	64 487,8	46 758,0
Stock Total m ²	403 404	405 704	405 704	405 704	434 704	439 304	471 601	484 017	484 017	484 017	491 247	502 350

FONTE: B. PRIME/LPI

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m ² /mês	12,0	10,6	13,1	n.d	n.d	13,0	n.d	n.d	n.d	15,0	10,5	15,0
Renda Média €/m ² /mês	11,2	12,0	11,7	12,3	11,0	13,6	12,0	11,7	9,5	8,7	11,6	14,4
Área Absorvida m ²	3 916,0	1 893,0	7 835,0	12 684,6	19 174,0	2 941,6	1 060,9	3 127,6	4 643,7	1 950,4	16 668,0	4 246,0
Vacancy	5,9%	6,1%	3,6%	3,3%	6,6%	6,9%	7,2%	5,7%	7,4%	6,1%	5,8%	7,7%
Oferta Disponível m ²	26 302,2	27 263,8	15 828,1	14 797,6	30 817,6	32 251,7	33 385,8	21 881,6	28 648,0	23 066,0	22 737,1	30 053,0
Stock Total m ²	444 664	444 664	444 664	446 264	466 264	466 264	466 264	384 975	384 975	376 325,1	390 225,1	387 804,1

FONTE: B. PRIME/LPI

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
D. LUIS I	3 429	Sitel
D. CARLOS I, 44	275	Habitat Invest
D. CARLOS I, 44	275	Swipe News

A zona 4 registou um dos comportamentos mais interessantes no mercado de escritórios em 2016: uma queda de cerca de 75% na procura, paralelamente com um dos maiores aumentos de preços de rendas médias e prime comparativamente a 2015.

Estes dados podem ser explicados, porque esta zona da cidade sempre esteve muito mal equipada para responder aos requisitos da procura, devido aos prédios envelhecidos e com acessos limitados e condicionados. Devido a estas características, sempre foi uma zona secundária de escritórios.

A mudança da sede da EDP e um crescimento exponencial do turismo na cidade, fez com que esta zona se tornasse mais dinâmica, atrativa e esteja a ser alvo de vários investimentos de reabilitação urbana.

A absorção registada na zona justifica-se quase na íntegra pela deslocação da Sitel Corporation para o edifício D. Luís I, num negócio que ascendeu a 3.429 m².

Devido a esta evolução, esta é precisamente a zona onde a maior parte da oferta de edifícios de escritórios novos irá surgir, todos eles com contratos de pré arrendamento. A curto/médio prazo prevê-se um aumento sustentado do stock e das rendas média e prime na zona, tendência que se iniciou em 2015.

ZONA

4

ZONA 5

A zona 5 preferida por grandes ocupantes durante vários anos, deixou de conseguir responder à procura existente, devido à falta de espaço. Face a este cenário, a *vacancy rate* desceu de 24,8% em 2010 para 3,6% em 2016. Na prática com um stock de apenas 359.000 m², o Parque das Nações não tem imóveis disponíveis e por isso não se preveem alterações durante o ano de 2017.

De referir que, embora a zona tenha registado uma enorme procura as rendas médias e *prime* não sofreram grande evolução devido ao facto de esta ter sido a zona, por excelência, onde os grandes *call centers* se vieram instalar.

Embora com um stock disponível residual e consequente baixa absorção, será de esperar um incremento das rendas *prime* e médias à medida que a rotação de carteira de inquilinos for sendo feita e os contratos de arrendamento celebrados entre 2011 e 2014 forem sendo revistos pelos proprietários dos imóveis. Esta alteração será concretizada a médio/longo prazo.

Relativamente à zona 5, a queda registada de cerca de 69% é justificada com o colapso da oferta na zona. Não existem neste momento praticamente alternativas de localização na área do Parque das Nações e é, sem dúvida, a zona mais afetada pela crescente falta de escritórios que se vai sentindo na cidade de Lisboa. Conforme verificámos nenhum dos 10 maiores negócios registados na cidade durante o ano de 2015 foi concluído nesta zona, não por falta de procura, muito pelo contrário, mas sim pela falta de espaços adequados aos requisitos de grandes ocupantes.

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
LISBOA	1 561	Cabovisão
TORRE FERNÃO DE MAGALHÃES	1 384	Webhelp
ART'S	780	BNP Paribas

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m ² /mês	18,0	17,4	17,8	17,5	17,5	16,5	16,3	16,5	15,0	15,0	16,5	17,0
Renda Média €/m ² /mês	16,9	16,3	15,7	16,6	15,3	15,6	15,3	13,8	12,5	12,1	13,3	13,7
Área Absorvida m ²	4 565,6	15 753,0	28 770,4	85 326,4	4 797,7	25 609,0	18 157,5	15 423,2	15 754,3	20 080,3	25 220,2	7 922,0
Vacancy	24,8%	20,8%	15,2%	12,4%	21,5%	24,8%	18,4%	15,5%	11,4%	8,2%	4,8%	3,6%
Oferta Disponível m ²	42 382,8	43 491,4	35 376,2	36 476,8	66 119,8	87 064,7	65 796,1	55 701,9	40 890,1	29 338,8	17 414,0	12 773,0
Stock Total m ²	170 765	208 765	232 385	294 385	307 385	350 649	356 649	359 149	359 149	359 149	359 149	359 149

FONTE: B. PRIME/LPI

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renda Prime €/m ² /mês	15,0	14,5	14,1	14,2	13,0	13,6	13,6	12,8	12,5	11,5	11,5	12,5
Renda Média €/m ² /mês	12,2	11,8	11,7	12,1	11,8	11,9	11,0	10,0	9,5	9,4	9,4	10,5
Área Absorvida m ²	46 573,0	51 879,6	65 557,8	61 971,7	27 568,2	33 125,8	22 890,5	24 202,8	27 255,4	29 464,8	28 020,5	25 644,0
Vacancy	24,2%	22,4%	15,7%	16,8%	18,8%	22,1%	23,7%	25,5%	26,1%	24,6%	23,1%	22,5%
Oferta Disponível m ²	188 801,8	179 163,0	131 129,8	143 919,8	161 849,1	196 312,4	213 105,9	229 185,3	237 333,3	223 615,2	210 165,2	205 964,0
Stock Total m ²	781 459	801 395	837 756	855 855	861 217	889 382	898 417	898 417	908 775	908 775	909 036	916 250

FONTE: B. PRIME/LPI

A zona 6 registou um comportamento atípico. Enquanto que nas outras zonas a área disponível tem diminuído drasticamente, esta região que tem uma vacancy rate superior, tem perdido competitividade devido à rigidez dos preços verificados ao longo dos anos e a uma alteração no perfil da procura.

Os setores mais ativos na procura de novos escritórios (TMT's & Utilities, Serviços Financeiros e Serviços de Empresas) são precisamente aqueles com menor propensão para se localizarem na zona 6. As empresas de sector de TMT's & Utilities competem entre si para contratar mão de obra qualificada e privilegiam cada vez mais localizações com bons serviços de apoio e acesso aos transportes públicos. A realização de mais uma edição do Web Summit, em Lisboa, é sintomática da crescente representatividade do setor no mercado.

Por último o sector dos Serviços Empresas é dominado em grande parte por BPO's. Pela própria natureza da atividade, são empresas cujo custo de mão de obra é um fator estratégico no sucesso da atividade e como resultado procuram normalmente localizações bem servidas por transportes públicos para facilitar a contratação de pessoal mais jovem.

Estas limitações não deverão ser decisivas no crescimento da procura na zona 6, que deverá a curto-médio prazo registar um crescimento significativo dos volumes de área absorvida e isto porque o parque de escritórios ainda devoluto nas outras zonas, para além de escasso, é na sua maioria desadequado às necessidades das empresas. Este aspeto deverá provocar uma natural migração da procura para esta zona, que apesar das limitações apresentadas consegue oferecer um parque de escritórios, moderno e com um assinalável rácio preço/qualidade.

Com uma área colocada de 25.644 m², a zona 6 registou uma quebra de 8.48%, face a 2015, tendência que se tem agravado desde 2013. O centro da cidade continua a afirmar-se como uma clara opção face a outras zonas mais periféricas, o que levou a que a se tenha tornado na 3ª zona mais procurada quando, historicamente, sempre foi aquela que maior absorção registava, ano após ano.

PRINCIPAIS NEGÓCIOS

Edifício	Área	Ocupante
ALFRAPARK	5 889	Nokia Solutions
ARQUIPARQUE I	1 977	Accenture
ARQUIPARQUE I	1 501	Accenture

ZONA

6



INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL

O continente europeu continua a ser percecionado como sendo um destino seguro, com boas infraestruturas logísticas e tecnológicas, mão-de-obra altamente qualificada e regime legal estável. Continua a captar o interesse dos investidores que procuram aplicar os seus investimentos com uma menor taxa de risco, apesar dos riscos geopolíticos que se têm acentuado, mercado laboral pouco flexível, custos elevados da mão-de-obra e políticas tributárias complexas.

Com taxas de juro nulas e elevada liquidez, o mercado imobiliário europeu tem tido uma forte procura por parte dos investidores, que procuram melhores *yields* e diversificação do risco.

A eventual aplicação de políticas protecionistas pela nova administração norte-americana, o Brexit, a instabilidade política em Itália e Polónia e as eleições que se aproximam tanto em França, como na Alemanha tem gerado um clima de potencial instabilidade, aumentando o risco inerente a transações de investimento e obrigando a uma redefinição das estratégias, por parte dos investidores, ou pelo menos uma maior prudência na avaliação dos investimentos.



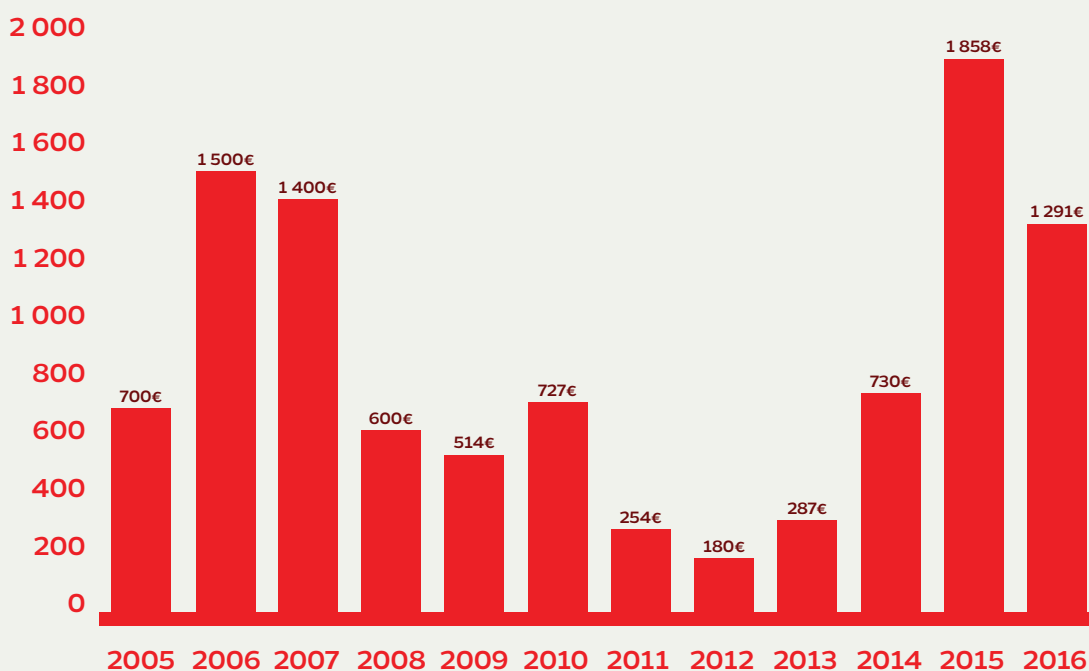
PERSPECTIVAS GLOBAIS 2017



Segundo o último relatório, publicado pela PWC e *Urban Land Institute*, que aborda as mais recentes tendências no mercado imobiliário, todas estas alterações de contexto político-económico traduziram-se numa reclassificação do ranking das cidades europeias mais apelativas ao investimento, colocando diversas cidades alemãs em lugares cimeiros e Lisboa numa destacada 7ª posição, estando à frente de cidades como Madrid, Barcelona ou até mesmo Paris.

Este posicionamento da capital portuguesa é, como foi referido, um reflexo da alteração da estratégia de investimento dos principais investidores direcionando-os para destinos menos *core*. O imobiliário nacional, que oferece aos investidores *yields* superiores comparativamente a outros países europeus, apresenta imóveis de qualidade, uma situação política e económica estável e um potencial de crescimento das rendas, apesar de todos os eventuais riscos que a situação macroeconómica ainda fragilizada comporta.

VOLUME DE INVESTIMENTO EM PORTUGAL (M€)



FONTE: B. PRIME

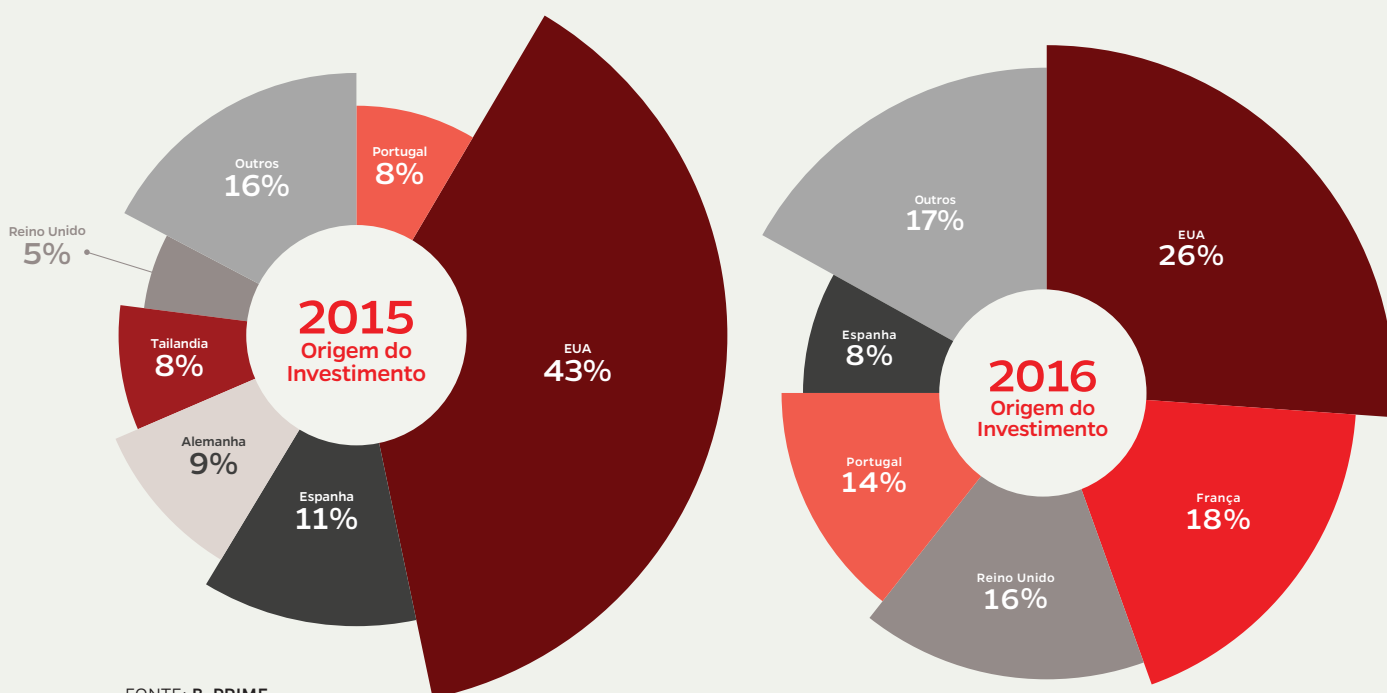
O investimento em imobiliário comercial português atingiu, em 2016, cerca de 1300M€ a segunda melhor prestação, desde 2007. Este resultado não ultrapassou o valor atingido em 2015, pelo facto de terem havido diversos processos em negociação que transitaram para 2017 dada a dimensão dos portfólios em causa e o clima de maior prudência que se vive internacionalmente, devido ao Brexit e à nova administração norte-americana.

Apesar desta quebra de 30%, face a 2015, o mercado de investimento manteve-se bastante ativo, o que confirma o interesse dos investidores nos ativos imobiliários portugueses.

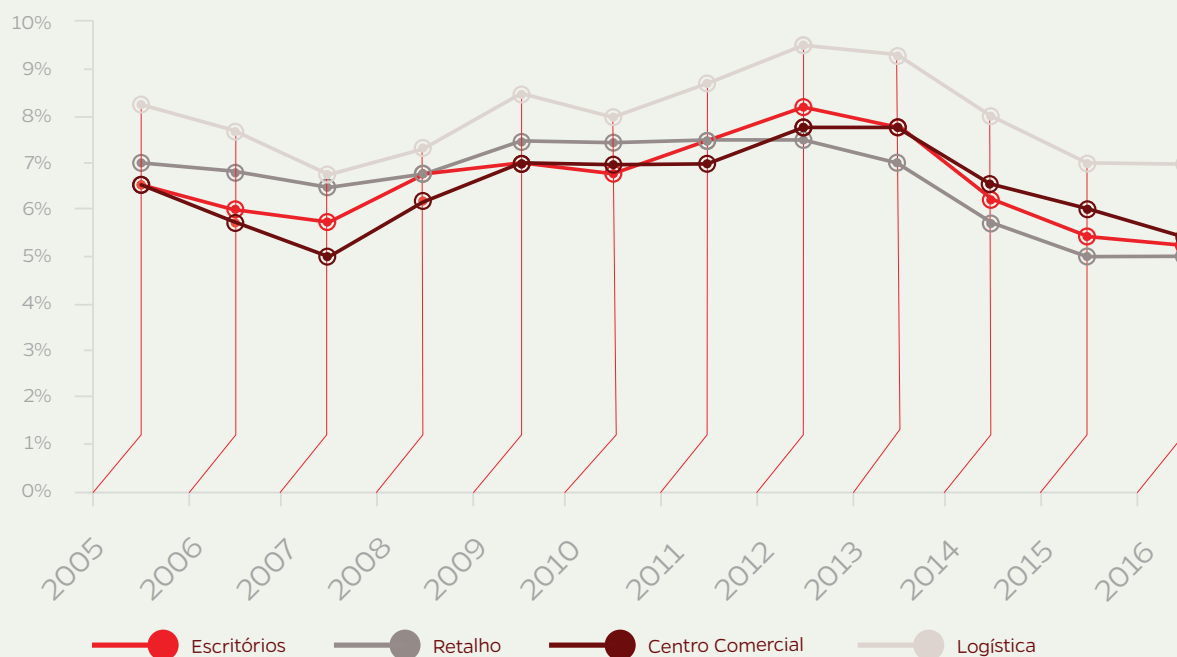
A manutenção do interesse, de investidores no mercado português, derivou da conjugação de diversos fatores:

- A continuação do programa de *Quantitative Easing* do BCE que mantém as taxas de juro “historicamente” baixas na Europa e origina uma elevada liquidez no mercado de investimento;
- A estabilização da economia nacional, com o regresso ao crescimento, a redução do défice e das taxas de desemprego;
- O diferencial entre as taxas da O.T. (Obrigações do Tesouro) e as *yields* do mercado imobiliário que ascendem a 200 p.b.. Em 2016 as OT a 10 anos, situaram-se nos 3,17%, enquanto se verificou uma compressão da *prime yield*. Este cenário parece confirmar a tendência de subidas da taxa das OT's, a estabilização da *prime yield*, e uma compressão deste *spread*.
- A oferta de ativos com dimensão e qualidade adequada ao perfil dos investidores, na sua maioria institucionais que procuram edifícios *core* (bem localizados, totalmente ocupados e com bons contratos de arrendamento) ou edifícios *core plus* (mais periféricos, parcialmente devolutos em que existe uma taxa de risco maior).

Fora do âmbito do mercado imobiliário comercial, mas atraindo também investidores internacionais que pretendem diversificar as suas carteiras, o mercado de promoção para reabilitação esteve igualmente mais dinâmico. Os centros históricos das cidades de Lisboa e do Porto são os principais alvos dos investidores, sendo a maioria dos projetos canalizados para o mercado residencial de luxo e turismo. O valor dos edifícios para reabilitar tem crescido fortemente desde 2013, atingindo máximos de cerca de 3500€/m² em Lisboa, o que se tem refletido nos valores pedidos na venda de apartamentos de luxo que atingiram os 10.000€/m², em 2016.



O investimento estrangeiro continua a ser determinante no mercado imobiliário nacional, com os norte-americanos a comprarem diversos imóveis de referência. Pelo 2º ano consecutivo são a nacionalidade mais ativa na conclusão de negócios, em Portugal e lideram a lista de 2016 com 26% das transações efetuadas, verificando-se, no entanto, uma quebra face aos 43% atingidos em 2015. Por outro lado, os investidores franceses continuam a apostar fortemente em Portugal, subindo para 18% a sua participação no mercado.



FONTE: B. PRIME/LPI

No que diz respeito às *prime yields*, assistimos a uma compressão das taxas de escritórios (5,25%) e de centros comerciais (5,5%) e uma estabilização das *yields* de comércio de rua e de logística. Os valores atuais encontram-se em mínimos históricos ou próximo na maioria dos segmentos.

Ao analisar os diversos segmentos que compõem o mercado imobiliário comercial, pode concluir-se que o sector de escritórios com um peso de 46% foi o segmento que angariou o maior volume de investimento, correspondendo a um volume *record* de 594 milhões de euros. O retalho, sector historicamente dominante, representou em 2016 cerca de 45,3% do investimento total.

Esta alteração, prende-se com a transação do Campus de Justiça, uma operação de elevado volume no segmento de escritórios, representando 182.000m² e o decréscimo de transações de centros comerciais que afetaram o ranking do sector de retalho. Ambos os setores (retalho e escritórios) representam 91% dos negócios realizados.

Mantém-se o reduzido interesse dos investidores pelo mercado industrial/logístico português, que em 2016 apenas representou cerca de 3% do total, talvez por este segmento ser o único que ainda não recuperou totalmente do período difícil, pelo qual o imobiliário passou.

No segmento de escritórios, Lisboa acolheu a maioria das preferências, tendo o Parque das Nações sido a zona com maior volume de negócios transacionados (devido ao peso do Campus de Justiça), seguida da zona 1 que apresentou diversas transações de dimensão relevante (acima de 30 Milhões de euros). Ao analisar o perfil dos imóveis transacionados, estes apresentam a sua maioria características *core/core+*: edifícios modernos, bem localizados, totalmente ou quase totalmente ocupados, com bons inquilinos e bons contratos de arrendamento.

Relativamente ao retalho, registaram-se vários investimentos que incluem centros comerciais, *retail park*, lojas de rua e supermercados. Neste setor, as transações que envolveram o Grupo Sonae tiveram uma forte influência, dado que foi a entidade que alienou a maioria dos centros comerciais e supermercados transacionados durante o ano. Quanto às lojas de rua, a Av. da Liberdade e o Chiado foram as zonas preferidas pelos investidores, refletindo o crescimento do peso das lojas de rua no mercado.

MAIORES TRANSAÇÕES



Sector	Imóvel	Localização	Área	Vendedor	Comprador	Nacionalidade
Escritórios	Campus de Justiça	Lisboa	182 271	Office Park Expo	Castel Group	Francês
Retalho	Portfólio Sonae (12 Lojas)	Portugal	n.d	Sonae Sierra	M&G	Reino Unido
Retalho	Algarve Shopping	Algarve	44 791	Sierra Fund	CBRE Global Investment Partners	EUA
Retalho	Aquisição de 25% do Fundo Sierra Portugal	Portugal	n.d	Sonae Sierra	Madison	EUA
Escritórios	Edifício Monumental	Lisboa	22 450	Lonestar	Merlin Properties	Espanhol
Retalho	Estação Viana Shopping	Viana do Castelo	19 182	Sierra Fund	CBRE Global Investment Partners	EUA
Escritórios	Edifício NOS	Lisboa	11 131	Multi (Blackstone)	Fundo de Investimento Asiático	Asiático
Escritórios	Torres Lisboa - Torre A (Galp)	Lisboa	13 700	Lonestar	Merlin Properties	Espanhol
Retalho	Portfólio Sonae (4 Lojas)	Portugal	23 000	Sonae Sierra	Aberdeen European Balanced Property Fund	Reino Unido
Escritórios	Edifício de Escritórios	Lisboa	12 900	Confidential	Confidential	Português
Escritórios	Edifício Camilo Castelo Branco 43	Lisboa	9 800	Global Asset Capital Fund	BPI Gestão Ativos	Português

FONTE: B. PRIME



MERCADO DE ESCRITÓRIOS

594 M



CENTROS COMERCIAIS

295.5 M

SUPERMERCADO

225 M

LOJAS DE RUA

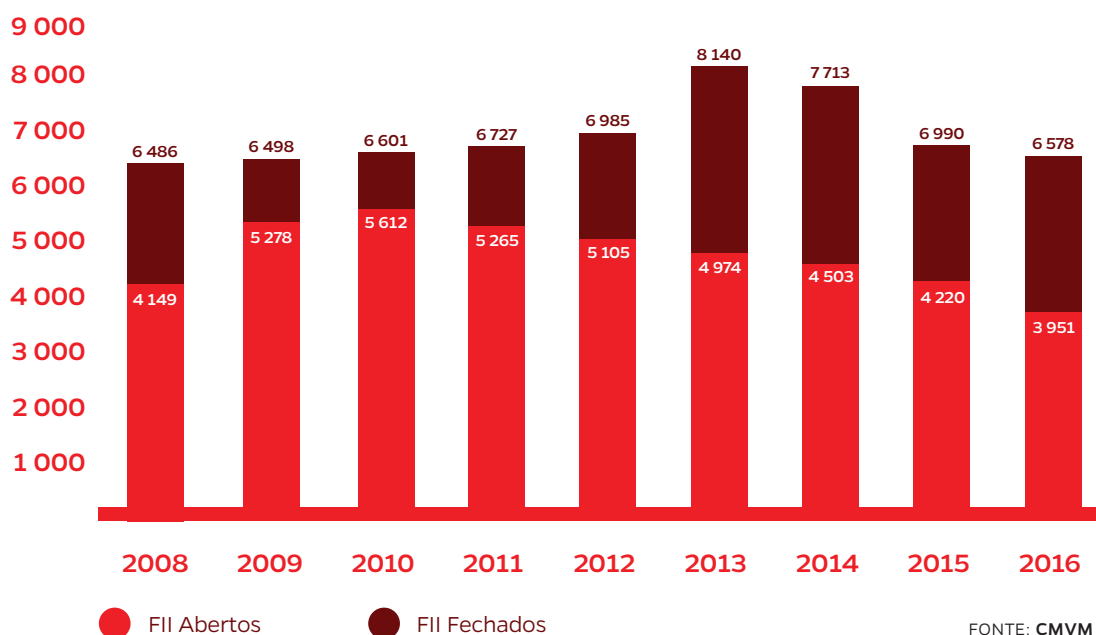
47.4 M

RETAIL PARK

17.5 M

ATIVIDADE DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS EM PORTUGAL

ATIVOS EM CARTEIRA (MILHÕES DE EUROS)



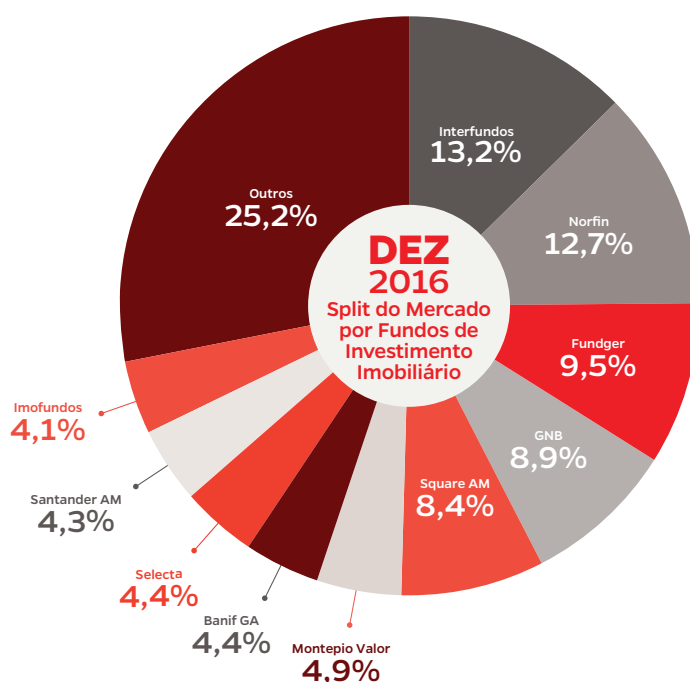
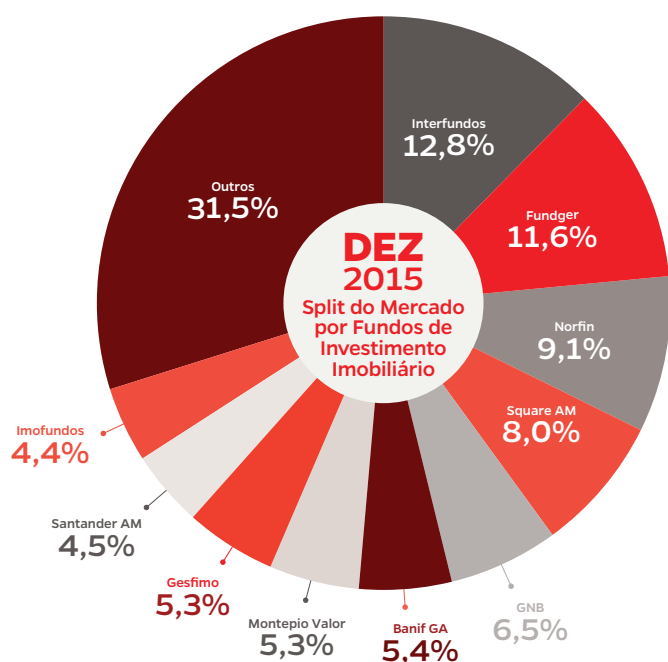
Os valores sob gestão dos fundos de investimento imobiliário em Portugal continuam a descer pelo quarto ano consecutivo. Em 2016 fixaram-se em 10.529 milhões de euros, representando uma queda de 6,09%, em termos homólogos.

Estes dados revelam que os Fundos de Investimento Imobiliário mantêm uma estratégia vendedora. Por um lado, vendem ativos não estratégicos para as suas carteiras e por outro aproveitam a dinâmica da procura e colocam ativos core que lhes permitem liquidez financeira.

Em Portugal, os fundos de investimento imobiliários gerem ativos destinados a serviços, comércio, logística, residencial e terrenos (rústicos e urbanos). Até dezembro de 2016 existiam 230 fundos de investimento imobiliário (FII) e fundos especiais de investimento imobiliário (FEII), para além de três fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), geridos por 51 sociedades gestoras.

Nos FII e FEII observou-se que os imóveis destinados a serviços são os que tem maior peso no total das carteiras, representando 48% e 30.8%, para os abertos e fechados respetivamente.

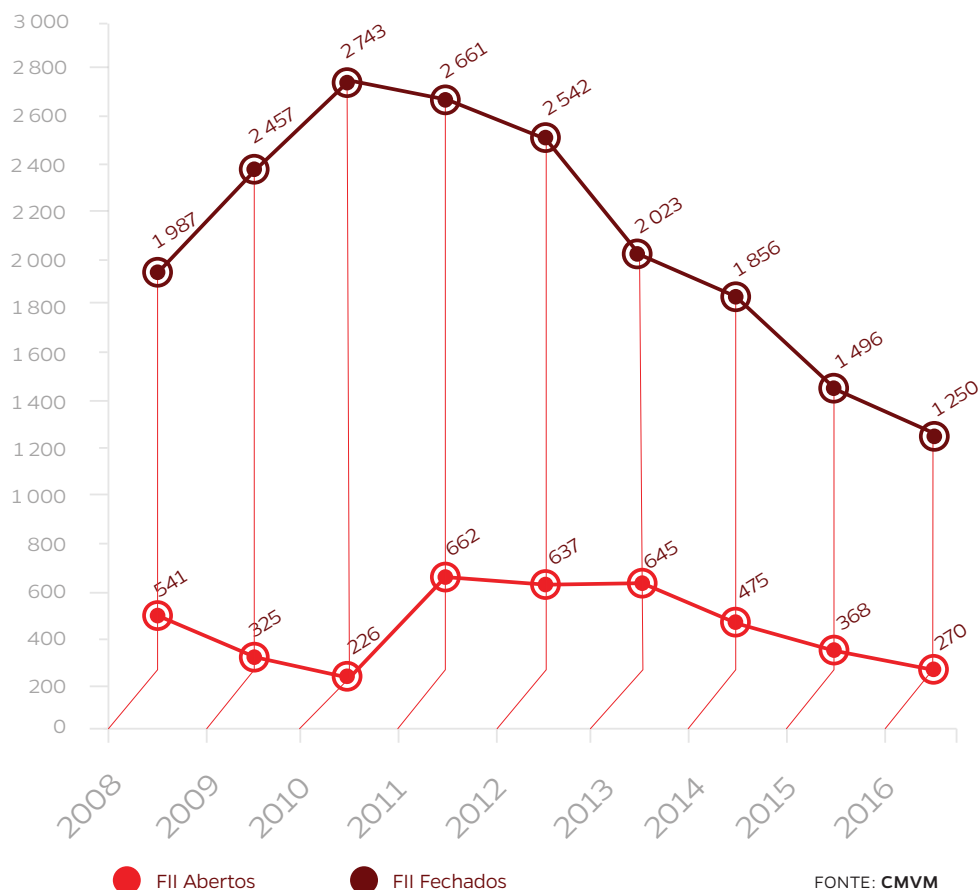
A contínua venda de ativos, tanto nos fundos abertos como fechados, revela que ambos se mantêm vendedores, aproveitando a compressão das *yields* e o interesse dos investidores em Portugal.



FONTE: CMVM

A Interfundos mantém-se como a maior sociedade gestora do mercado, com uma quota de mercado de 13.2%. A 2ª posição passa a ser ocupada pela Norfin que reforça a sua posição com um crescimento de 40% (passando de 9.1% para 12.7%), pelo facto de ter assumido a gestão de três fundos de investimento fechado, anteriormente sob a alçada da Fundger. Em 3º lugar, com uma queda de 18%, a Fundger tem sob gestão 951 milhões de euros.

ENDIVIDAMENTO DOS FII (MILHÕES DE EUROS)



FONTE: CMVM

A dívida dos fundos de Investimento Imobiliários Abertos e Fechados tem vindo a decrescer, situando-se atualmente nos 1.520 mil milhões de euros, em linha com a estratégia seguida pelas Sociedades Gestoras que pelo quinto ano consecutivo baixam os valores do endividamento.

Esta tendência demonstra que os fundos têm direcionado a receita para amortização das dívidas em detrimento da rentabilidade.

	JAN - NOV 2015	JAN - NOV 2016
1 ANO	-3,86%	-3,36%
2 ANOS	-3,47%	-3,61%
3 ANOS	-3,28%	-3,43%
5 ANOS	-1,27%	-2,45%
10 ANOS	0,82%	0,11%

FONTE: APFIPP (ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS)

Tratando-se de investimento de longo prazo, verificamos que, para a maturidade a 10 anos, os FII apresentam rentabilidades positivas, embora marginais. Para as restantes maturidades, as rentabilidades são negativas, o que reflete a volatilidade e exposição do mercado imobiliário ao período de crise que atravessámos. As alterações legislativas com impacto nos benefícios fiscais dos fundos, também condicionam esta rentabilidade.

Numa análise aos fundos imobiliários abertos que registaram as melhores rentabilidades em 2016, para maturidade de um ano, destaca-se o AF Portfólio Imobiliário que detém uma rentabilidade de 3.7%, o Fundo Imopoupança com um desempenho de 3.38% e o Fundo CA Património Crescente com uma rentabilidade de 3.21% (geridos respetivamente pela Interfundos, Fundiestamo e pela Square Asset Management).

Relativamente ao nível de risco do investimento, de acordo com os cálculos da APFIPP, verifica-se que os Fundos CA Património Crescente, gerido pela Square Asset Management, o Fundo Novimovest gerido pelo Santander Asset Management, Fundo VIP da sociedade gestora Silvip e o Fundo Imofumento gerido pelo BPI Gestão Ativos apresentam baixa volatilidade na categoria 1 com correspondência a 0% a 0,5% de risco.

2016 foi um bom ano para o Investimento imobiliário comercial português, apesar de não ter ultrapassado os valores recorde de 2015. Os 1300 milhões alcançados estão ao nível dos volumes de 2006 e 2007 (anos pré-crise) e representam uma consolidação da aposta dos investidores internacionais no mercado português. Este valor poderia ter sido substancialmente melhor se não tivessem ocorrido atrasos em transações de grandes portfólios durante o final do ano passado. Prevê-se assim que 2017 venha a registar um forte volume de transações no primeiro semestre e que se possa vir a ultrapassar os 2 mil milhões de euros atingidos em 2015.

As alterações de contexto político no EUA e o Brexit têm vindo a provocar uma alteração da estratégia de investimento dos principais players internacionais, que têm direcionando as atenções para a Europa continental.

A elevada liquidez, resultante da política de juros (historicamente) baixos perpetuada durante um longo período de tempo pelo Federal Reserve (FED) e pelo BCE, são aspetos determinantes para Portugal, que mantém um diferencial interessante face aos principais mercados imobiliários europeus.

Prevemos uma mudança de comportamento por parte de alguns investidores, passando de uma estratégia de investimento centrada na "Qualidade" (ativos mais core, com yields inferiores) para uma estratégia assente no "Valor" (ativos de maior yield, em localizações mais periféricas, com necessidade de reabilitação ou reposicionamento).

A escassez e o preço dos ativos de matriz "core" no mercado, potencia também o investimento em edifícios com potencial de remodelação/conversão, sendo que os edifícios menos apropriados para serviços serão na sua maioria convertidos em apartamentos e hotéis. Em paralelo a oferta limitada e o aumento esperado das rendas, poderá desencadear um retorno à promoção especulativa.

Um outro nicho que acreditamos vir a ser explorado, dada a crescente manifestação de interesse por diversos players, é o mercado das residências de estudantes e residências sénior de luxo, que pelas suas especificidades, poderão incitar à promoção de raiz.

CARLOS DOMINGOS
INVESTIMENTO



15

CONCLUSÃO

Para 2017, a nossa perspetiva é que a dinâmica se irá manter em boa parte do ano, e só mais para o final, poderemos assistir a algum abrandamento, no que ao investimento diz respeito, por efeito da provável subida das taxas de juro e a acrescida concorrência de outros ativos de investimento.

O mercado de escritórios, será o mais difícil, principalmente pela falta de oferta de qualidade, embora saibamos, que havendo procura, o mercado se ajustará e procurará soluções, que neste momento poderão não ser óbvias, mas que com a pressão das empresas, acabarão por ser encontradas e desenvolvidas.

Os principais constrangimentos à atividade imobiliária em Portugal, e em Lisboa, em particular, são a envolvente económica, que se mantém instável e muito suscetível aos acontecimentos internacionais (e este ano, prevêem-se alguns) e a contínua falta de financiamento bancário para novos projetos imobiliários, principalmente especulativos.

O mercado da reabilitação continua bastante ativo, embora com os preços atuais possa já não haver muita margem de crescimento, quer pelas limitações à criação desenfreada de soluções de alojamento local (que foram um dos principais motores deste setor), quer na habitação, que poderá estar a atingir o limite de preços que a economia suporta em Portugal, apesar de uma crescente procura por parte de residentes estrangeiros que têm influenciado positivamente esta atividade.

Em suma, apesar das condicionantes e de algumas circunstâncias que poderão influenciar negativamente o mercado imobiliário, acreditamos que 2017 será um ano positivo, mais uma vez!



JORGE BOTA
MANAGING PARTNER

6

SERVIÇOS

A B. Prime é uma consultora imobiliária nacional fortemente especializada no mercado local e com acesso aos principais agentes económicos que querem investir em Portugal. A nossa área de atuação centraliza-se no segmento de propriedade comercial, oferecendo serviços integrados de imobiliário tanto aos proprietários, como utilizadores finais, promotores e investidores.



Asset e Property Management



Em Asset e Property Management, a B. Prime aposta numa abordagem integrada e estratégica, focada na competitividade e desempenho do imóvel em todas as componentes essenciais à exploração imobiliária (patrimonial, financeira, comercial, administrativa, técnica, legal e operacional).

Alinhamos os nossos objetivos com os objetivos do cliente.

A nossa missão é contribuir para o desenvolvimento e concretização de espaços e serviços imobiliários de excelência, que potenciam o sucesso a quem com eles interage: investidor, ocupante, fornecedor e individuo.

Avaliações



A B. Prime através do seu profundo conhecimento do mercado nas áreas de agência e investimento avalia todo o tipo de imóveis em Portugal Continental e Ilhas, nomeadamente escritórios, comércio, bens industriais, terrenos urbanos e rústicos, empreendimentos imobiliários e habitacionais, quer para fins comerciais, quer contabilísticos. Permite por isso, a ocupantes, investidores, gestores, fundos imobiliários, promotores e instituições bancárias ter acesso a informação rigorosa e de mercado para os seus ativos imobiliários, sejam aquisições, alienações, desinvestimento, fusões, financiamento de operações imobiliárias e operações de *sale & leaseback*, entre outras.

Os relatórios de avaliação são desenvolvidos de acordo com os requisitos e normas publicadas pela avaliação imobiliária da CMVM, nomeadamente o regulamento nº 2/2015, pelo IVSC (International Valuations Standards Council) e pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Arquitetura e Project Management



Área vocacionada para a análise de ocupação de espaço, estudos de layout, projeto de arquitetura de interiores e gestão de projeto, tendo em conta a otimização do rácio utilizador/ocupação, para uma melhor gestão de instalação dos escritórios. Este departamento também é responsável pela elaboração de projetos de reabilitação do interior dos edifícios, de modo a adequá-los às exigências do mercado, nomeadamente das zonas comuns, com vista a uma comercialização mais célere.

Due Diligence

A B. Prime fornece *Due Diligence* técnica e comercial de modo a apoiar as decisões sobre bens imobiliários, quer se trate de um único ativo ou de um portfólio.



Consultoria e Research

O Departamento de Consultoria e Research efetua análises económicas, estudos de viabilidade, relatórios de mercado e gestão de portfólios, apoiando promotores, investidores, proprietários, fundos e ocupantes a formarem as melhores decisões baseadas no amplo conhecimento que a B. Prime tem do mercado.



Investimento

O Departamento de Investimento da B. Prime presta assessoria estratégica nas vertentes de venda ou compra de ativos imobiliários ou portfólios, congregando os interesses comuns dos intervenientes nacionais ou internacionais num determinado projeto, sejam eles promotores, construtores, empresas, fundos ou particulares. A B. Prime apoia os clientes desde a fase de procura de oportunidades, incluindo a *due diligence* até à conclusão da operação, procurando identificar potenciais parceiros de negócio nacionais ou internacionais.



Agência

Este departamento encontra-se vocacionado para encontrar a melhor solução para o negócio dos seus clientes, seja ela, a procura de novas instalações, renegociações contratuais, *sale & leaseback* ou simplesmente a comercialização de espaços, em representação de proprietários, inquilinos, investidores e empresas.





PRIME WATCH

MARÇO 2017

RELATÓRIO DO MERCADO
DE ESCRITÓRIOS DE **LISBOA**



b.
PRIME
PROPERTY ADVISORS

Av. da Liberdade, nº 180 E, 3º Dto
1250-146 Lisboa
+351 211 570 000
bprime@bprime.pt
www.bprime.pt