

Expresso

Economia

07-01-2012

Periodicidade: Semanal**Classe:** Informação Geral**Âmbito:** Nacional**Tiragem:** 131300**Temática:** Construção/Imobiliário**Dimensão:** 856**Imagem:** S/Cor**Página (s):** 26

O Corredor Oeste abrange a Quinta da Fonte (na foto), o Tagus Park e o Lagoas Park
FOTO JORGE SIMÃO



Qualidade alta e preços baixos ditam sucesso do Corredor Oeste

O mercado de escritórios ficou marcado em 2011 pela **procura de espaços baratos mas de alto nível**. O eixo Cascais-Oeiras-Lisboa foi imbatível no preço

Em 2011, a crise e a necessidade de reduzir custos levou a que as empresas tivessem procurado opções mais baratas para sediar os seus serviços, sem perderem qualidade nas instalações.

Contas feitas e em tempo de balanço, a Zona 6 (o chamado Corredor Oeste que abrange o eixo A5 Lisboa-Cascais e espaços como a Quinta da Fonte, Tagus Park ou o Lagoas Park) destacou-se folgadoamente em comparação com as restantes zonas de escritórios da capital, ao fechar o ano com 20.146 m² de área arrendada. Aqui, o preço oferecido pelo espaço disponível é o mais baixo do mercado: uma média de €10,5 euros/m²/mês e uma renda *prime* não superior a €12,5/m²/mês. Valores competitivos e que ditaram os níveis de absorção já mencionados, muito acima da segunda melhor zona em termos de desempenho e que foi assegurada pelo Parque das Nações (zona 5) com 12.507 m² (segundo o índice LPI).

Porém, e apesar do dinamismo de certos espaços empresariais, a verdade é que o ano passado fechou com saldo ne-

gativo, com uma área ocupada na ordem dos 80.000 m², menos 25% face ao ano anterior que contabilizou 106.000 m².

"Atualmente a redução da ocupação deve-se à indisponibilidade financeira das empresas para a mudança de instalações, optando assim por renegociar o seu espaço tanto a nível de valor como de área. Quem muda de instalações procura áreas mais eficientes e com uma melhor qualidade tentando manter ou reduzir os custos", realça Pedro Salema Garção, responsável pela área de escritórios da consultora Worx.

A mudança de zona ou redução do espaço ocupado (o chamado *downsizing*) levou a que "o mercado de escritórios de Lisboa fosse dominado por operações de reduzida dimensão, na ordem dos 200-300 m²", acentua Mariana Seabra, diretora de agência de escritórios e soluções corporativas da Jones Lang LaSalle (JLLS).

Em 2011, acrescenta, registou-se um dos mais baixos volumes de absorção da última década. "A atual crise económica fez com que o país estivesse parado durante quase quatro meses. O nível de confiança desceu para patamares muito baixos e, além de serem poucas as empresas que equacionaram ou concretizaram a mudança de escritório, as tomadas de decisão tornaram-se muito demoradas com tendência a que os negócios caíssem a meio do processo", sustenta Mariana Seabra.

No final do ano, o mercado dinamizou com as principais operações a serem fechadas nos últimos dois meses, mas a

PERSPETIVAS DO SECTOR

2012 com inquilinos mais poderosos

Em 2012, os inquilinos deverão continuar as suas políticas de redução de custos e otimização dos espaços "com tendência cada vez mais forte para a ocupação oportunista, ou seja, ocuparem espaços de qualidade a preços mais baixos", vaticina Mariana Seabra, da Jones Lang LaSalle. As empresas vão acentuar a pressão para renegociarem as condições contratuais e o "aumento dos incentivos por parte dos proprietários serão cada vez mais comuns", como é o caso dos maiores períodos de carência. Segundo a especialista "poderá ainda assistir-se a uma ligeira compressão da renda *prime* e das rendas nas zonas secundárias de escritórios, já que estas terão maiores dificuldades para escoar o produto".

atividade não foi suficiente para que se atingissem os níveis de arrendamento de anos anteriores.

Dinamismo das multinacionais

Das operações registadas no mercado, cerca de 33% enquadram-se nas mudanças de instalações e apenas 3% são operações de expansão de área. O restante, mais de 60% das operações - e apesar da crise - referem-se à instalação de novas empresas na região de Lisboa. Muitas delas estrangeiras. "Assistimos à entrada de empresas internacionais que escolhem Portugal para as suas sedes ou apoio internacional devido à relação custo/qualidade dos escritórios", reforça Pedro Garção.

Uma boa parte tem especial preferência pela Zona 1, que abrange o eixo da avenida da Liberdade à praça do Saldanha. É aqui que os preços das rendas são mais elevados mas não falta procura. Há é escassez de oferta.

Entretanto, no Porto, a Zona 1 (Boavista) continua a ser a mais procurada, seguida pela Zona 3 (Gaia), já com uma procura média/baixa. A Zona 2 (Baixa) encontra-se em terceiro lugar, também com uma procura média/baixa. "Verificamos que o mercado tem uma dinâmica reduzida, com um baixo grau de maturidade, onde a oferta é maioritariamente antiga e pouco qualificada. Apesar da oferta nova ser caracterizada por um superior padrão qualitativo, esta é escoada de forma lenta", remata o responsável da Worx.

MARISA ANTUNES
mvantunes@impresa.pt