



**WMarket**review '10  
1° Semestre





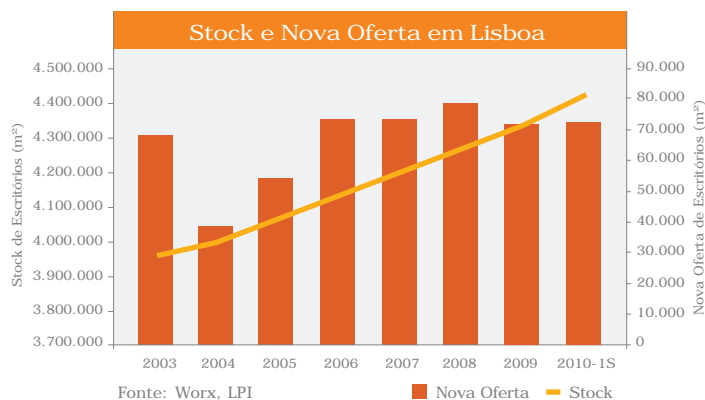
- 1 Prime CBD
- 2 CBD
- 3 Avenidas Novas
- 4 Zona Histórica
- 5 Parque das Nações
- 6 Corredor Oeste
- 7 Outras

## Introdução

- Performance do mercado fortemente marcada pela conjuntura económico-financeira com restrições e abrandamento da actividade
- Entrada de um conjunto muito significativo de imóveis devolutos o que traduz as dificuldades do mercado
- Aumento significativo da taxa de desocupação sobretudo nas zonas com maior desequilíbrio entre a oferta e a procura
- Pressão descendente das rendas tendo atingido a renda *prime* o valor mais baixo dos últimos 10 anos

## Oferta

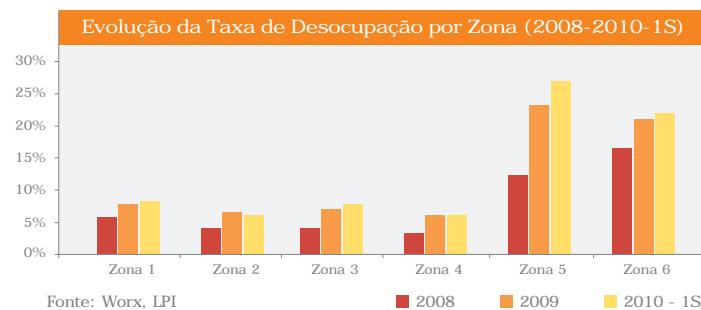
- O *stock* de escritórios de Lisboa é de cerca de 4,4 milhões de m<sup>2</sup> no 1º semestre de 2010, tendo crescido 1,6% desde o final de 2009
- A nova oferta em Lisboa neste semestre foi influenciada pela conclusão de um conjunto de edifícios, do qual se destacam os Edifícios 14 & 15 do Lagoas Park (18.393 m<sup>2</sup>), Edifícios Atlantis (8.109 m<sup>2</sup>), Espace e Explorer num total de 14.200 m<sup>2</sup> no Parque das Nações e ainda o Duo Miraflores Premium com 8.060 m<sup>2</sup> no Corredor Oeste



- A taxa de desocupação continua a tendência ascendente verificada desde 2008, atingindo no final do primeiro semestre de 2010 mais de 11%

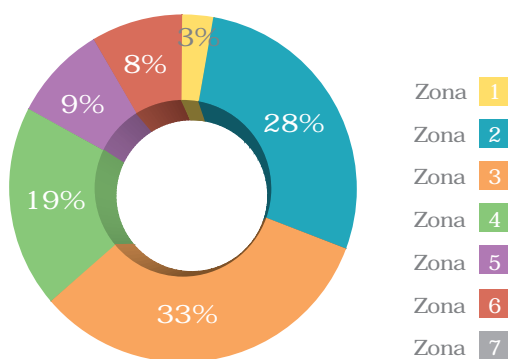


- Neste semestre registou-se a entrada no mercado de nove novos edifícios praticamente devolutos o que tem um impacto significativo na *vacancy* e evidencia a maior dificuldade de escoamento do produto
- Este aumento da taxa de desocupação é transversal a todas as zonas (com excepção da Zona 4) embora tenha maior impacto na Zona do Parque das Nações que atinge neste semestre uma taxa de desocupação de 26,7% e no Corredor Oeste uma taxa de 21,8%



- A oferta futura de Lisboa encontra-se estimada em cerca de 106 mil m<sup>2</sup> sendo a Zona 3 responsável por cerca de 30% desta oferta o que se deve maioritariamente à Torre Ocidente do CC Colombo que é o maior edifício previsto para os próximos dois anos
- Regista-se uma diminuição do volume futuro de oferta no Corredor Oeste e no Parque das Nações embora esta última zona seja ainda responsável por cerca de 20% deste volume num total de 19.900 m<sup>2</sup>

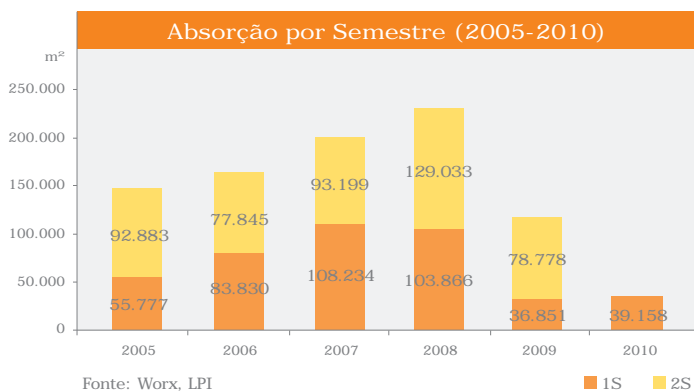
Oferta Futura em Lisboa por Zona (2010-2012)



Fonte: Worx, LPI

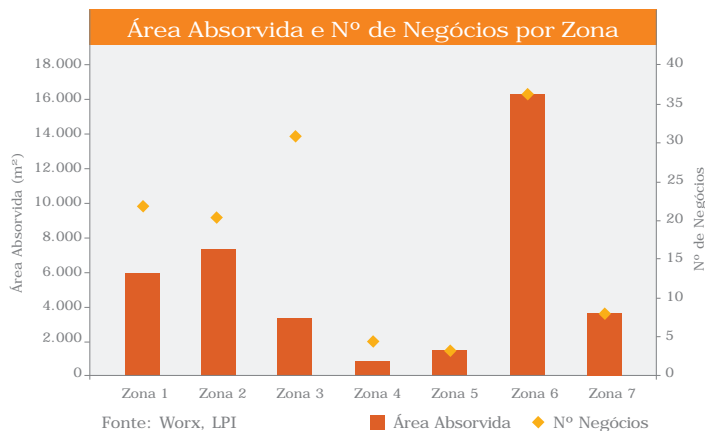
## Procura

- *Take-up* de cerca de 39 mil m<sup>2</sup> no primeiro semestre de 2010, mantendo-se deste modo o volume de ocupação registado no 1º semestre de 2009
- A manutenção deste nível de actividade terá como resultado outro ano com uma performance pouco positiva do mercado de escritórios, estimando-se um *take-up* anual com um nível similar ao do ano passado



Fonte: Worx, LPI

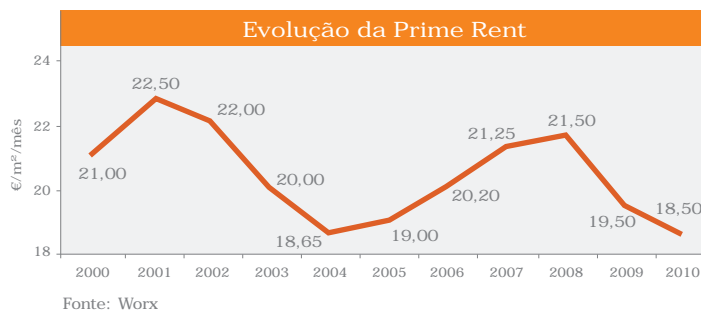
- Tendência para a diminuição das áreas médias dos negócios, assumindo os escritórios de área inferior a 300 m<sup>2</sup> um peso superior a 50%
- O maior negócio registado este semestre tem uma área inferior a 2.000 m<sup>2</sup> o que traduz a maior procura do mercado por espaços de pequena/média dimensão



Fonte: Worx, LPI

## Valores de Mercado

- Os sinais pouco animadores relativamente à economia, os níveis de absorção bastante reduzidos e o aumento da disponibilidade dos espaços indiciam que a crise no sector de escritórios ainda se encontra bastante presente
- Consequentemente, assiste-se à pressão descendente das rendas atingindo a renda *prime* no primeiro semestre de 2010, o valor de 18,50€/m<sup>2</sup>/mês, o valor mais baixo dos últimos 10 anos
- Prevê-se que não existam alterações significativas no próximo semestre, embora possam ocorrer ajustamentos nos valores em zonas com maior desequilíbrio entre a oferta e a procura



Fonte: Worx

## Tendências

- Manutenção do abrandamento do nível de actividade do mercado
- Continuação do desequilíbrio entre oferta e procura prevendo-se que a taxa de desocupação permaneça elevada
- Estratégia generalizada de contenção de custos por parte das empresas, pelo que se mantém a tendência pela procura de localizações secundárias com rendas inferiores, redução de espaços ocupados e renegociação de rendas
- Previsão de manutenção do valor da renda *prime* embora com oscilações de rendas sobretudo nas localizações com excesso de oferta como o Parque das Nações

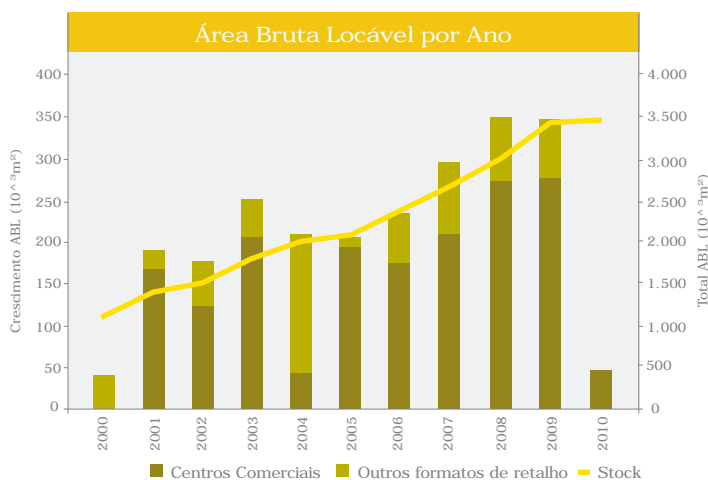


## Introdução

- Mercado com nível de maturidade elevado que tem vindo a sofrer significativamente com a actual conjuntura económico-financeira
- Maior dificuldade na colocação dos novos projectos com tempos de comercialização mais elevados e maiores incentivos concedidos por parte dos promotores para atracção de retalhistas
- Superfícies comerciais secundárias com maior dificuldade de afirmação e atracção com maior partilha do risco entre promotores e retalhistas assumindo os primeiros custos que até recentemente eram imputados na totalidade aos inquilinos
- Aprovação do diploma que alarga o funcionamento das superfícies comerciais com mais de 2.000 m<sup>2</sup> para os domingos uniformizando desta forma o licenciamento dos estabelecimentos comerciais

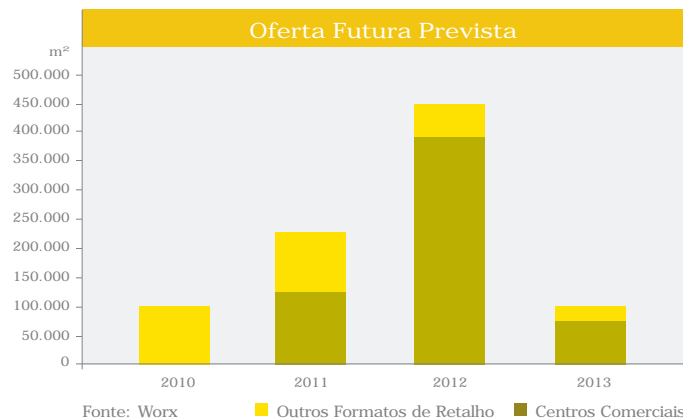
## Superfícies Comerciais

- Área bruta locável atingiu no 1º Semestre de 2010 cerca de 3,4 milhões de m<sup>2</sup>



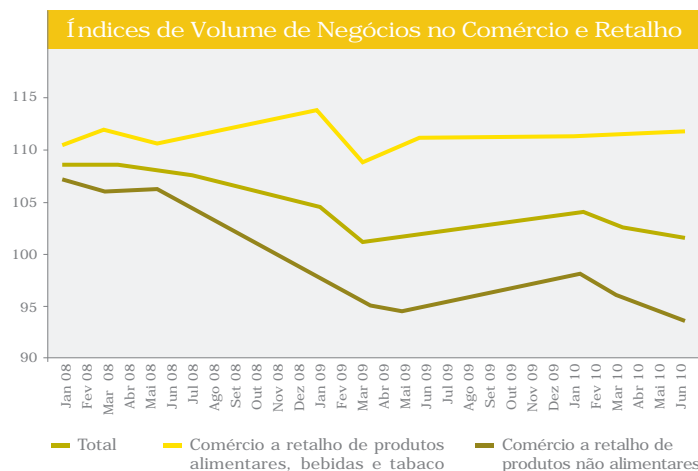
Fonte: Worx

- Entrou no mercado apenas um novo centro comercial – o Leiria Shopping – resultante da remodelação e ampliação do antigo Continente de Leiria num total de 43.000 m<sup>2</sup> de ABL
- Este crescimento é o mais reduzido dos últimos anos o que reflecte a contracção do investimento neste sector e a reavaliação dos projectos em *pipeline* para os próximos anos
- Constata-se ainda que o formato de *retail parks* tem vindo a perder algum protagonismo e que o crescimento tem sido feito sobretudo através dos centros comerciais
- Nos *stand-alones* é de destacar a abertura da loja do IKEA em Loures, a terceira em Portugal, com um total de 38.500 m<sup>2</sup> de ABL mantendo a empresa um auspicioso plano de expansão para o nosso país
- A oferta futura estimada de retalho ascende a cerca de 870 mil m<sup>2</sup> de ABL entre 2010 e 2013, sendo o formato de centros comerciais proeminente nesta estimativa
- Os números apontados revelam um decréscimo face a estimativas pré-existentes o que se deve à indefinição e adiamento de um conjunto de projectos e à maior precaução no avançar de novas superfícies comerciais



Fonte: Worx

- O mercado encontra-se perto da saturação com uma cobertura muito expressiva do território nacional o que aliado a decréscimos no índice de consumo, sobretudo de bens não alimentares, torna o mercado cada vez mais competitivo e selectivo



Fonte: INE, índices ajustados dos efeitos de calendário e da sazonalidade

- Consequentemente, a inovação e modernização das superfícies comerciais tem sido uma aposta dos grandes *players* de mercado bem como a aproximação ao cliente através de campanhas de comunicação e marketing sofisticadas

## Comércio de Rua

- Afirmação do comércio de rua como alternativa real aos centros comerciais com número crescente de insígnias “típicas” destes formatos, a apostar neste conceito
- Simultaneamente, existe uma maior procura por parte de investidores particulares na criação de novos conceitos e lojas singulares as quais privilegiam as zonas históricas de Lisboa e sobretudo o Chiado e a Baixa
- O comércio de rua tem vindo a afirmar-se como motor de regeneração urbana pela criação de emprego, promoção de crescimento económico, atracção de pessoas para uma determinada área e revitalização de espaços e áreas da cidade

- O Chiado é presentemente, uma das áreas com maior dinamismo da cidade de Lisboa a que se deve o contributo do comércio de rua pela presença de um conjunto de insígnias prestigiantes e pela presença de um conjunto de estabelecimentos de restauração que prolongam a vida desta área para além das horas tradicionais do comércio local
- No primeiro semestre de 2010 abriram no Chiado, uma nova loja Lanidor na Rua Garrett, a Sixty Store na Rua Nova do Almada, a loja da Nespresso foi ampliada ficando numa posição estratégica no gaveto entre a Rua Garret e a Rua do Carmo e um Starbucks na Estação do Rossio
- A Av. da Liberdade continua a ser uma das artérias comerciais mais importantes da cidade onde se localizam as insígnias internacionais mais prestigiantes sendo de destacar neste semestre a abertura da primeira loja Prada em Portugal

### Valores de Mercado

- A situação económica nacional, o aumento da carga fiscal com a consequente perda do poder de compra aliado à reduzida confiança dos consumidores teve um impacte significativo no segmento de retalho que se tem vindo a ressentir fortemente da actual conjuntura
- As dificuldades são sentidas quer pelos retalhistas quer pelos promotores. Se os primeiros, sobretudo os independentes, têm vindo a expressar a sua dificuldade em cumprir com as suas obrigações contratuais; os segundos têm vindo a cada vez mais assumir custos adicionais para ajudar os retalhistas e evitar o encerramento de unidades nas superfícies comerciais
- Os centros comerciais *prime* e consolidados têm conseguido manter estável o nível das rendas enquanto nos secundários ou em consolidação se tem vindo a rever em baixa o valor das rendas, existindo mesmo retalhistas cujo pagamento das mesmas se encontra apenas indexado ao volume de vendas

Valores de Mercado		
Formato de Retalho	Localização	Renda (€/m <sup>2</sup> /mês)
Centro Comerciais (Lojas Média Dimensão)	Grande Lisboa	35-70
	Grande Porto	25-60
	Cidades Médias	20-40
Retail Parks	Grande Lisboa	8-11
	Grande Porto	7-10
	Cidades Médias	8-10
Comércio de Rua	Lisboa (Av. Liberdade/Chiado)	50-85
	Lisboa (Av. Novas)	25-45
	Lisboa (Parque das Nações)	20-30
	Porto (Sta Catarina)	30-50
	Porto (Boavista)	20-40

Fonte: Worx

### Tendências

- Reavaliação de projectos em *pipeline* e possível cancelamento de projectos em localizações secundárias e com oferta concorrencial já implementada
- Manutenção da tendência de partilha de riscos e custos entre promotores e retalhistas
- Tentativa de fidelização e atracção de clientes com campanhas de marketing e comunicação sofisticadas e agressivas
- Manutenção da atractividade do comércio local e dos níveis de procura por localizações *prime*, funcionando como importante motor de regeneração urbana
- Revisão em baixa dos valores de arrendamento sobretudo em superfícies comerciais secundárias

Oferta	Procura	Rendas	Yields
↓	↓	↓	=



## Introdução

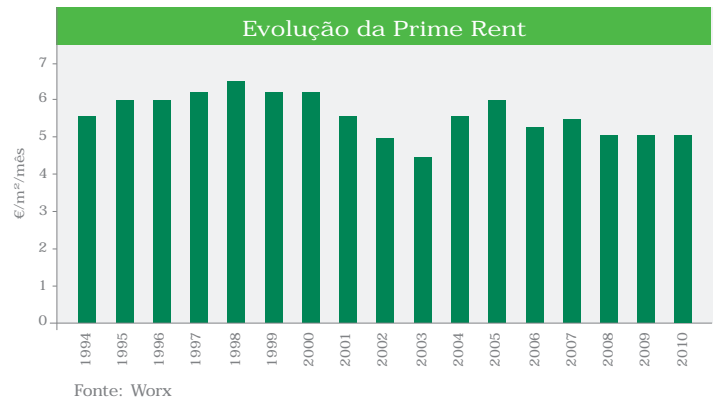
- Reduzida dinâmica do mercado resultado da actual conjuntura económica, não se perspectivando alterações conjunturais significativas nos próximos anos
- Apesar dos sinais de estagnação, os projectos industriais e logísticos que vão surgindo adequam-se à cada vez maior maturidade do mercado e às exigências dos operadores
- Redução da construção especulativa e tendência crescente para a construção *built to suit* com os promotores a construírem após garantia de pré-arrendamento de acordo com as exigências dos ocupadores
- Revisão em baixa dos valores de arrendamento dada a tendência de renegociação das rendas por parte dos inquilinos ou a reorganização dos operadores, o que permite ganhos de eficiência em termos de espaço e custos

## Oferta e Procura

- Mercado com sinais de estabilização cujo crescimento tem sido muito moderado, à base de construção *built to suit* e muito devido à reorganização dos operadores logísticos já presentes no mercado e não à entrada de novos operadores ou à expansão dos já existentes
- Esta reorganização do mercado tem levado à concentração num único parque logístico das actividades dos operadores logísticos que frequentemente se encontravam dispersas, o que contribui para uma maior eficácia e racionalização do espaço
- A oferta continua a exceder a procura, facto que pode ser agravado pela construção das plataformas logísticas anunciadas e nomeadamente, a de Castanheira do Ribatejo e do Poceirão, já em curso
- A maioria dos projectos é uma resposta efectiva a necessidades concretas e a especificidades próprias sendo a construção especulativa muito diminuta na actual conjuntura
- A reduzida dinâmica do mercado e a preferência pela negociação prévia antes do início dos projectos é uma consequência da retracção da procura e embora seja uma prática de mercado já há alguns anos terá tendência a perpetuar-se
- Necessidade de sincronização entre as durações dos contratos imobiliários com os das operações logísticas dado a actual estratégia das empresas ser a curto prazo e os operadores logísticos exigirem maior flexibilidade nos contratos
- Assiste-se ao aumento de oferta pouco qualificada e de difícil escoamento resultado da libertação de espaços pelas empresas que concorre com espaços novos com valores atractivos
- O fraco dinamismo do mercado traduz-se num número reduzido de transacções neste segmento. Na zona de Lisboa destaca-se o protagonismo do eixo Montijo-Alcochete com a ocupação de 10.000 m<sup>2</sup> no Parque Logístico do Passil pela Garcias e a ocupação de 4.000 m<sup>2</sup> pela Concentra no Logispark Montijo
- Embora apresentando sinais de estagnação, o mercado tem crescido em maturidade e sofisticação existindo uma cada vez maior preocupação pela qualidade das estruturas construídas, pela eficiência e operacionalidade dos espaços

## Valores de Mercado

- Os valores de arrendamento *prime* do mercado mantêm-se relativamente estáveis rondando os 5€/m<sup>2</sup>/mês para áreas médias entre os 1.000 e os 1.500 m<sup>2</sup>



- Revisão em baixa dos valores de arrendamento fruto da renegociação de rendas bem como do maior *gap* entre os valores pedidos e os valores efectivamente contratualizados
- A análise por zona revela a estabilidade do mercado não se registando alterações significativas desde o final do ano passado embora existam algumas variações na amplitude dos intervalos com a descida dos valores mínimos e máximos registados

Rendas por Zona (Grande Lisboa)	
Mercado Industrial e Logística	Renda (€/m <sup>2</sup> /mês)
Lisboa - Centro	4,5 - 6,5
Amadora - Sintra - Cascais	3,5 - 5,0
Azambuja - Alverca	3,0 - 4,75
Loures	3,5 - 5,0
Almada - Setúbal	3,0 - 4,5
Montijo - Alcochete	3,0 - 4,5

Fonte: Worx

## Tendências

- Sector estagnado com pouca dinâmica dada a conjuntura económica e a maior retracção da procura num cenário de incerteza
- Tendência de crescimento do mercado através de projectos *built to suit* mesmo em projectos de maior dimensão como as plataformas logísticas de Castanheira do Ribatejo e do Poceirão cujo faseamento se encontra dependente da prévia contratualização de espaços
- Fase de reestruturação do mercado com os operadores logísticos a tentarem racionalizar espaço e custos e a tentarem concentrar as suas actividades no mesmo complexo, tendência que se espera que se mantenha no curto-médio prazo

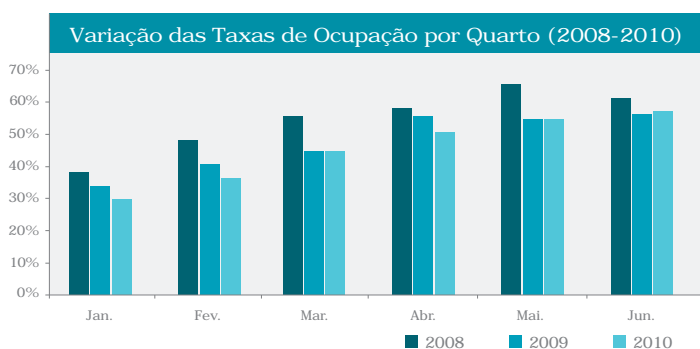
Oferta	Procura	Rendas	Yields
=	=	=	=

## Introdução

- Fase de ponderação e adaptação do sector turístico em face de uma nova realidade que trouxe uma nova abordagem ao mercado colocando-lhe novos desafios em termos de inovação e racionalização
- Ligeira recuperação dos principais indicadores estatísticos o que pode indiciar uma recuperação, ainda que ténue, do sector
- Retracção da procura turística internacional sobretudo no turismo residencial o que implica necessariamente o repensar de projectos para o mercado nacional
- Margem de crescimento do turismo interno que tendo sido relegado para segundo plano na fase anterior do mercado, tem vindo a ganhar um espaço cada vez maior

## Hotelaria

- Aumento do número de passageiros desembarcados nos aeroportos portugueses no primeiro semestre de 2010 quando comparado com igual período no ano passado (+3,3%) e primeiro aumento dos voos internacionais tradicionais e *low-cost*, numa clara inversão da tendência sentida desde 2009
- Manutenção de tendência de descida das taxas de ocupação por quarto no semestre embora com ligeira recuperação nos meses de Maio e Junho
- Hotéis com políticas mais competitivas com valores inferiores de tarifas/quarto ainda que compensadas por outros gastos em serviços adicionais ou com estratégias de manutenção de valores mas com aumento de serviços oferecidos, o que conduz à manutenção dos proveitos globais quando comparados os dois primeiros semestres de 2009 e 2010



- A hotelaria continua a ser um mercado apetecível o que se comprova pela entrada no mercado de nove novas unidades hoteleiras com predominância das de 5 ★
- Equilíbrio entre hotéis de grande dimensão e de charme/design, acentuando-se, nos últimos, uma maior preocupação na criação de produtos inovadores dirigidos para nichos de mercado com enfoque na sustentabilidade, design e saúde e bem-estar

## Abertura de Unidades Hoteleiras (1ºS - 2010)

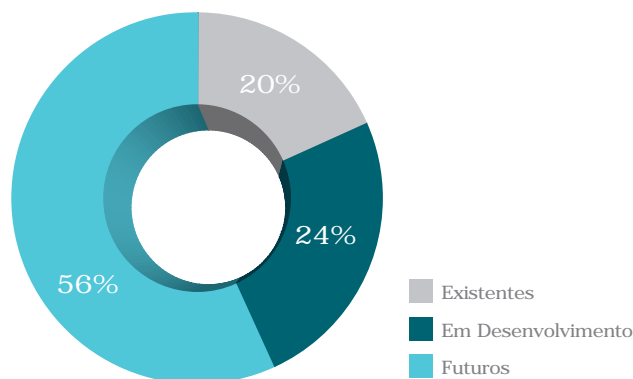
Designação	Localização	Categoria	Nº Quartos
CS Vintage Lisboa Hotel	Lisboa	5 ★	56
Altis Avenida	Lisboa	5 ★	68
Hotel Martinhal	Sagres	5 ★	38
Meliá Braga Hotel & Spa	Braga	5 ★	182
Eden Resort Hotel	Algarve	5 ★	152
Vila Galé Coimbra	Coimbra	5 ★	229
HF Fénix Urban	Lisboa	4 ★	148
Hotel The Vine	Funchal	5 ★	79
Areias do Seixo Charm Hotel & Residences	Oeste	ND	10

Fonte: Worx

## Turismo Residencial

- O Turismo Residencial é um produto nacional de enorme valor acrescentado e que, na actual conjuntura adversa, necessita de se reinventar e renovar, procurando adaptar-se a um novo paradigma do mercado
- As alterações no mercado do lado da procura prendem-se com a retracção da procura internacional na qual estavam ancorados a maioria dos projectos, a exigência de encontrar novas formas de comercialização do produto através de soluções que permitam o acesso a mais consumidores, diminuição significativa das vendas em planta e alteração do perfil do comprador que está mais avesso ao risco e procura acima de tudo a realização de experiências
- Para o promotor, a actual conjuntura coloca outros desafios nomeadamente, a falta de liquidez e dificuldades de financiamento o que impõe uma maior exigência de capitais próprios, uma maior necessidade de repartição de custos e de diluição dos mesmos no tempo, diminuição da margem de promoção e período mais longo de retorno do investimento, diferenciação do produto e procura de novos mercados
- A oferta actual de *resorts* em Portugal ascende a cerca de 50 projectos em diferentes fases de desenvolvimento, estando anunciados aproximadamente outros 50 projectos, embora exista uma grande indefinição sobre o desenvolvimento dos mesmos

## Oferta de Resorts por Região



- Embora com concentração maioritária no Algarve e Costa Oeste, existe uma tendência crescente para a descentralização procurando as diversas regiões tirar partido das suas condições naturais, como é o caso do Douro ou do Alentejo
- Existência de um desequilíbrio entre a oferta e a procura e necessidade de se repensar os projectos em *pipeline* e mesmo os em desenvolvimento de modo a que possam responder aos requisitos da procura e estarem numa posição competitiva aquando da retoma do mercado
- Importância crescente da necessidade de estudar o perfil dos potenciais compradores em termos de *lifestyle*, idades, gostos e apetências, hábitos de lazer e de consumo, meios de comunicação utilizados, *budget* disponível para investimento, com vista ao desenvolvimento de produtos imobiliários apelativos
- A sustentabilidade como âncora dos projectos vai tender a ser uma exigência de base com a crescente sensibilização do utilizador para as suas diversas vertentes – ambiental, económica, social e ética – valorizando as sinergias e as experiências vividas na região como um todo
- Manutenção da tendência para o ajustamento em baixa dos valores de mercado tendo em consideração as actuais condições de mercado e a necessidade de alargar o espectro da procura potencial
- Necessidade de encontrar novos formatos de comercialização e rentabilização do produto estando alguns dos projectos em desenvolvimento a oferecer diferenciadas soluções de aquisição (*fractional, time share*) que até há pouco tempo não eram equacionadas ou pouco utilizadas

## Tendências

- Diversificação e complementaridade da oferta existente em mercados consolidados por nova oferta que tem surgido ancorada em novos produtos e regiões nomeadamente: Douro, Serra da Estrela, Litoral Alentejano e Alqueva
- Alteração da perspectiva do negócio com a redução dos investidores “puros” o que se traduz numa maior aversão ao risco pelos compradores (sejam utilizadores finais sejam investidores/ utilizadores) que se preocupam com a sustentabilidade do produto e a sua rentabilização
- Preocupação crescente com o cliente em termos de *client care and management*, serviços pós-venda, capacidade de fidelização, promoção de experiências únicas e criação de valor
- Consolidação do mercado hoteleiro nacional. Embora se tenha registado a saída de marcas de referência do país (*Orient-Express* e do *Le Meridien*) existe manifestação de interesse por parte de outras cadeias internacionais (*Hyatt, Hilton, Alila Hotels & Resorts*) a par da proliferação de outras unidades de menor dimensão mas de grande qualidade

Oferta	Procura	Valores de Venda
↑	↓	↓

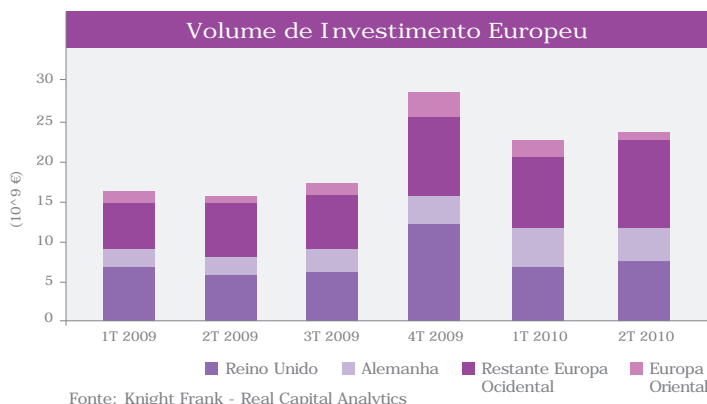


## Introdução

- Retoma ainda que moderada da actividade do mercado com volumes de investimento mais elevados que nos dois últimos semestres
- Aumento da liquidez do mercado embora se mantenham as dificuldades e a onerosidade do acesso ao financiamento e as transacções sejam precedidas de longos períodos de análise e negociação
- Tendência generalizada de manutenção das *yields* em todos os segmentos embora com ajustamentos de subida em activos *non prime*

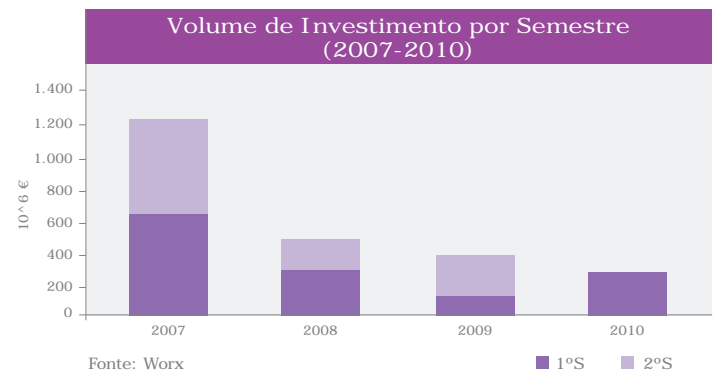
## Perspectiva Internacional

- A economia europeia continuou a sua recuperação embora os reduzidos níveis de consumo e as preocupações sobre o excesso de dívida, tenham dificultado o crescimento efectivo
- O mercado entrou num período de estabilização e na maioria dos mercados de escritórios europeus, as *prime rents* permaneceram inalteradas ou revelaram apenas pequenos decréscimos na primeira metade de 2010. O mercado de Londres foi a excepção, sendo o primeiro a registar um aumento substancial de rendas
- O volume de investimento no primeiro semestre de 2010 foi superior aos níveis registados no mesmo período de 2009. No entanto, muitos investidores permanecem cautelosos e a actividade continua restrita devido à incerteza da recuperação económica e à carência de *prime stock*
- O interesse pelos mercados de Londres e Paris permanece elevado e imóveis *prime* de escritórios com garantia de retorno registam um nível elevado de procura nas duas cidades
- No entanto, a oferta destes activos é diminuta e a maioria dos proprietários encontra-se relutante em vender nesta altura do mercado. Este facto, tem contraído a actividade de investimento, fez subir os preços e incentivou o investimento em imóveis de segunda linha
- O fluxo de capital asiático na Europa tem sido limitado embora existam sinais de que a relativa robustez das economias asiáticas tenha influenciado o investimento na Europa
- As *prime yields* estabilizaram ou iniciaram a descida na maioria das cidades europeias. A cidade de Londres foi a primeira a registar uma significativa compressão das *yields* com a *yield* do mercado de escritórios no *West End* a descer de 6,00% no princípio de 2009 para 4,25% no segundo trimestre de 2010. Uma redução mais modesta foi a de Paris na ordem dos 50 p.p. no mesmo período, atingindo a *prime yield* os 5,25%



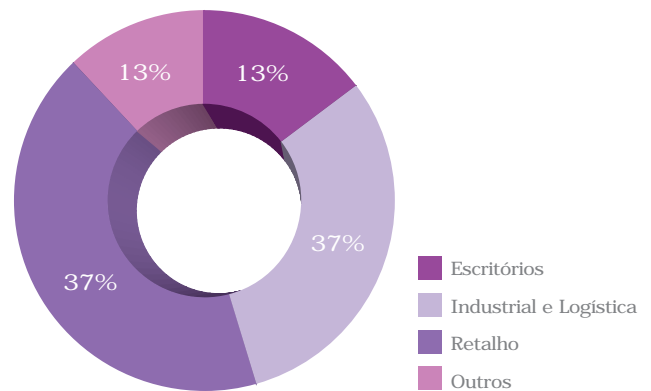
## O Mercado Nacional

- Apesar da conjuntura adversa, o investimento nacional no 1º semestre de 2010 ascendeu a cerca de 326 milhões de Euros, valor bastante aquém do registado em anos anteriores mas acima do valor registado no período homólogo do ano passado (143 milhões de Euros)
- Esta retoma do mercado com valores mais positivos, embora longe dos níveis registados em 2007 e 2006, fizeram-se notar no final de 2009 com resultados no primeiro semestre deste ano



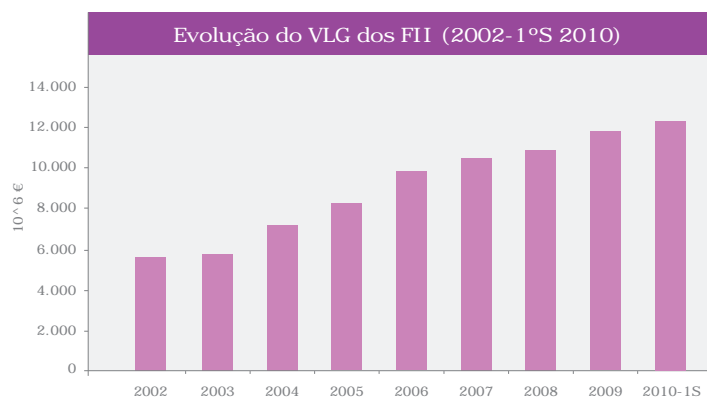
- O retalho foi o sector com maior volume de investimento, com a contribuição da alienação do Espaço Guimarães à Corio por 91 milhões de Euros
- O sector de industrial e logística registou igualmente uma performance positiva com cerca de 120 milhões de Euros, enquanto os escritórios representam apenas 13% do total de investimento

## Investimento por Sector de Actividade



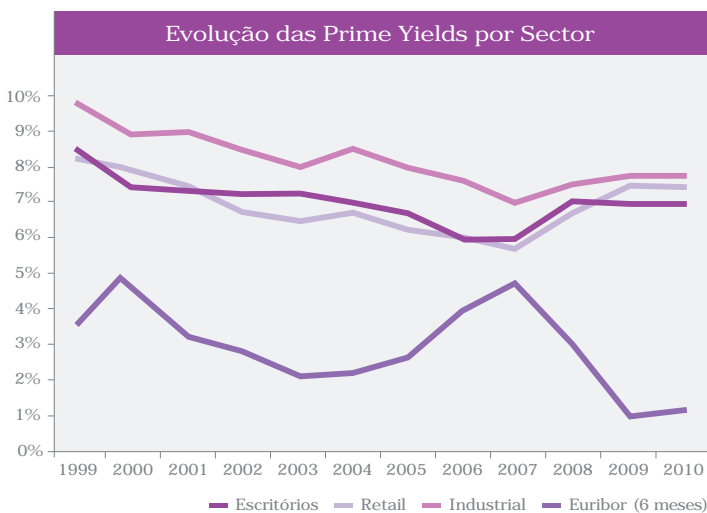
- Importa frisar que os fundos de investimento nacionais continuam a ser os principais *players* do mercado, sendo ainda incipiente a atracção de investidores internacionais pelo mercado nacional
- Das transacções internacionais são de destacar a aquisição do Espaço Guimarães pela Corio numa transacção de 30% do portfolio da MultiDevelopment que inclui este centro comercial e o *sale & leaseback* do Centro de Distribuição Modelo-Continente na Azambuja pelo Apriose Real Estate Investment

- O Volume Líquido sob Gestão continua a aumentar, tendo atingido os 12.289 milhões de Euros, distribuídos por 253 fundos, o que representa um acréscimo de cerca de 4,4% face ao final do ano passado



Fonte: CMVM

- Apesar dos sinais positivos do primeiro semestre deste ano, mantém-se o período dilatado de tempo para a concretização de transações decorrente da postura mais cautelosa dos investidores e das dificuldades de financiamento que se mantêm, apesar do aumento de liquidez no mercado
- As *prime yields* têm vindo a ajustar-se gradualmente, mantendo-se relativamente estáveis desde o final do ano passado embora existam ajustamentos pontuais e subidas mais significativas em activos *non prime*



Fonte: Worx, Banco de Portugal

## Tendências

- Manutenção do nível de actividade do mercado de investimento nacional no segundo semestre com sinais positivos de retoma, ainda que moderada, do mercado
- Períodos longos para a tomada de decisões de investimento pelo que a concretização é precedida por longos períodos de avaliação e negociação entre as partes
- Manutenção das restrições ao nível do financiamento que se tornou mais difícil e mais oneroso, limitando o investimento e o próprio consumo interno
- Carência de *stock* adequado para investimento embora se perspetive a entrada no mercado de alguns novos activos resultante da reestruturação e consolidação de carteiras imobiliárias
- O novo enquadramento das Sociedades de Investimento Imobiliário vem potenciar a existência de uma alternativa para o investimento em activos imobiliários com uma lógica accionista que permite a autogestão e deste modo, a agilização de procedimentos o que em conjunto com um regime fiscal favorável, pode constituir um elemento importante para a dinamização do mercado de investimento

Prime Yield Escritórios	Prime Yield Retail	Prime Yield Industrial	Volume de Investimento
=	=	=	=



A **worx** fornece serviços em diversos ramos do mercado imobiliário nomeadamente Investimento, Agência (Escritórios - Retalho - Industrial), Project Management, Arquitectura, Avaliações, Research & Consulting, Gestão de Imóveis e Marketing & Comunicação. A **worx** associada com a *Knight Frank/Newmark*, encontra-se representada em mais de 37 países distribuídos pelo Continente Europeu, Americano, Asiático, Africano e Oceânia.

#### **América**

USA  
Bermudas  
Brasil  
Caraíbas

#### **Austrália**

Austrália  
Nova Zelândia

#### **Europa**

Reino Unido  
Bélgica  
República Checa  
França  
Alemanha  
Hungria  
Irlanda  
Itália  
Polónia  
Portugal  
Rússia  
Espanha  
Holanda  
Ucrânia

#### **África**

Botsuana  
Quênia  
Malauí  
Nigéria  
África do Sul  
Tanzânia  
Uganda  
Zâmbia  
Zimbabué

#### **Ásia**

China  
Hong Kong  
Índia  
Indonésia  
Macau  
Malásia  
Singapura  
Tailândia



**WORX - Real Estate Consultants**

Edifício Taurus  
Campo Pequeno 48, 4º Esq.  
1000-081 Lisboa - Portugal  
Tel .: +351 21 799 99 60  
Fax.: +351 21 799 99 65  
worx@worx.pt

***www.worx.pt***