

Vida Económica

20-01-2012

Periodicidade: Semanal

Classe: Economia/Neócios

Âmbito: Nacional

Tiragem: 26000

Temática: Construção/Imobiliário

Dimensão: 775

Imagem: S/Cor

Página (s): 36/37

# Alemanha impulsiona crescimento do investimento imobiliário euro



Apesar da incerteza económica, o volume de investimento europeu cresceu em 2011, impulsionado por um forte aumento de atividade na Alemanha, de acordo com o último estudo da Knight Frank/ Newmark divulgado pela Worx.

Os investidores europeus permanecem cautelosos e procuram essencialmente propriedades "prime" de baixo risco em localizações "core", devido ao panorama económico atual.

De acordo com o estudo, nos primeiros três trimestres do ano, foram investidos cerca de 83 mil milhões de euros em propriedades comerciais europeias, mais 28% que no mesmo período do ano passado, segundo a Real Capital Analytics. A atividade tem sido consistente ao longo de 2011, registando em cada trimestre transações entre 25 e 30 mil milhões de euros. A procura foca-se sobretudo em imóveis numa boa localização, com bons inquilinos e contratos de longa duração, tendo-se, no entanto, prolongado o prazo de conclusão dos negócios devido à maior cautela dos investidores e das instituições financeiras que se encontram empenhados na realização de cuidadosas due diligence. O financiamento está fortemente restrito, colocando assim investidores financeiramente estáveis numa posição favorável no mercado atual.

A Alemanha liderou o aumento do volume de investimento durante os três primeiros trimestres com +65% do que no mesmo período do ano passado, França com +40%, países nórdicos com +50% e Europa Central e Europa do Leste com +45%. Contudo, registou-se uma redução do volume de investimento em Espanha

com -33% e Portugal com -63%, sublinhando assim a polarização permanente entre os níveis de atividade nas economias periféricas mais fracas da Europa e os países que conseguiram manter um crescimento económico relativamente bom e permaneceram imunes aos piores efeitos da crise.

O volume de investimento alemão foi impulsionado por um crescimento significativo no investimento de retalho com 8,9 mil milhões de euros investidos nos primeiros nove meses. Os imóveis de retalho alemães têm atraído investidores, que veem o sector como sendo seguro, com retornos estáveis e oportunidades de gestão de ativos. Prevê-se que, em 2012, a compressão das yields seja mínima e como tal, qualquer aumento no valor dos imóveis terá que ser impulsionado pelo crescimento do valor das rendas. Em imóveis "non prime" e nos mercados periféricos, as "yields" e o valor dos imóveis poderão enfraquecer durante o ano.

## Paris e Munique assistem a crescimento do "take-up"

Segundo a Worx, a performance durante o ano de 2011 variou nos mercados europeus, com crescimento do "take-up" em cidades como Paris e Munique e uma reduzida atividade em Londres e Madrid.

to  
peu



No mercado de escritórios, a ocupação foi forte, embora marcada por comportamentos opostos nos dois maiores mercados de escritórios europeus. Ao longo dos três primeiros trimestres do ano, o “take-up” no mercado de Paris (Île de France) totalizou 1.960.000 m<sup>2</sup>, um aumento positivo de cerca de 20% em relação ao ano anterior. Inversamente, o “take-up” de escritórios no Centro de Londres nos três primeiros trimestres foi de 724.000 m<sup>2</sup>, quase 25% abaixo do registado no mesmo período de 2010.

Em Varsóvia e em Praga, o “take-up” de escritórios durante os primeiros nove meses ultrapassou o total registado em 2010. Verificou-se um “take-up” reduzido nos principais mercados do Benelux, Bruxelas e Amesterdão, bem como em mercados cujas economias enfrentam problemas de dívida pública, nomeadamente Lisboa e Madrid. As rendas prime cresceram ao longo de 2011, embora no terceiro trimestre do ano um conjunto de países registou um aumento.

No terceiro trimestre, as rendas “prime” de escritórios em Paris atingiram os 800€/m<sup>2</sup>/ano, um aumento de 6% em relação ao registado no início de 2011. Após uma subida de 9% nos dois primeiros trimestres, as rendas de escritórios no West End de Londres permaneceram inalteradas no terceiro trimestre em 1.144€/m<sup>2</sup>/ano. No terceiro trimestre, as rendas “prime” mantiveram-se inalteradas na maioria dos mercados alemães, na sequência de aumentos modestos registados no primeiro semestre do ano.

Devido à escassez de edifícios que entraram no mercado, as taxas de desocupação de escritórios decresceram ao longo de 2011 na maioria dos mercados europeus. Apesar deste controlo da oferta, a incerteza relativamente à economia tem travado o crescimento das rendas e as expectativas do crescimento em 2012 foram adiadas.