

**wofx**<sup>®</sup>

REAL ESTATE CONSULTANTS

**ANUAL**  
*W*MARKET  
REVIEW

2014/15

*BUILDING  
OPPORTUNITIES*

REGULATED BY RICS



# CONSOLIDAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS



**PEDRO RUTKOWSKI**

CEO

Worx Real Estate Consultants

*“A concretização de negócios de grandes carteiras de fundos de investimento imobiliário.”*

A recuperação da Europa e o cumprimento por parte do governo português do programa do FMI, deram novo alento à economia portuguesa e ao mercado imobiliário. O grande foco de 2014 foram as oportunidades de investimento que surgiram ao longo do ano e que projetaram os volumes de investimento para valores acima dos 800 milhões de euros, próximo do valor global de 2004. O grande motor deste desenvolvimento foi o grande interesse demonstrado pelos fundos de investimento internacionais em Portugal, que contribuíram com quase metade do valor investido.

A concretização de negócios de grandes carteiras de fundos de investimento imobiliário, atraiu a Portugal grandes investidores internacionais e trouxe para o mercado uma das maiores transações imobiliárias dos últimos anos. Ao mesmo tempo, negócios de grande dimensão como a venda da sede da EDP no Marquês de Pombal, ou do Freeport de Alcochete, colocaram novamente Lisboa e Portugal no radar dos investidores internacionais.

O clima de recuperação económica que se sentiu ao longo do ano teve igualmente reflexo no ressurgimento de grandes projetos imobiliários com capacidade para atrair investidores internacionais. Projetos como Heart of Lisbon (os terrenos da ex-Feira Popular), o projeto Marina Tejo (Pedrouços), Cidade da Água (Margueira), o Parque Ribeirinho Oriente, Alto da Boa Viagem (Oeiras), etc., pela sua dimensão, têm potencial para atrair grandes investidores internacionais que, através de parcerias com promotores nacionais, poderão promover o desenvolvimento de áreas anteriormente inutilizadas, mas importantes para a estrutura urbanística da Grande Lisboa.

A importância do setor do Turismo para Portugal ficou também bem evidente em operações como a venda da Lusort, proprietária de Vilamoura, aos norte-americanos Lone Star, que poderá vir a contribuir para uma retoma da atividade imobiliária, turística e económica na zona algarvia ajudando a reorganizar a oferta de uma parte importante da região. O impacto do turismo para Portugal será tanto mais importante quanto mais o país tiver condições para desenvolver infraestruturas de apoio fundamentais ao desenvolvimento do setor, como por exemplo ao nível da saúde.

Outro fator fundamental para impulsionar o desenvolvimento do sector imobiliário e da economia como um todo, será o empenho do governo e dos elementos decisores, em desenvolver uma política agressiva de incentivos fiscais para as empresas internacionais que se querem sediar em Portugal, à semelhança do que foi realizado em países como a Irlanda, que para além do impacto direto ao nível das receitas fiscais, tem também a sua importância ao nível da promoção do emprego.

# WMARKET REVIEW 2014-2015

Em 2014, o turismo em Portugal cresceu mais do dobro nos principais indicadores e face ao ano recorde de 2013, acelerando a taxa de crescimento que vinha registando há alguns anos. Mas mais do que isso, cresceu o dobro ou o triplo dos seus principais concorrentes, como Espanha, França ou Itália, e cresceu acima das médias mundial, europeia e da Europa mediterrânica (considerado um *case study* pela Organização Mundial do Turismo), num trajeto de ganho de quotas de mercado que não tínhamos conhecido na última década.

Isto só pode significar, e não me canso de o repetir, que há muita gente a fazer muita coisa bem feita: as empresas, os gestores, os trabalhadores, as autarquias, o governo atual e o anterior. Um destino turístico não se cria em três anos.

Mas se tiver de escolher um protagonista para este sucesso, não tenho dúvidas. É o sector privado, as empresas e os trabalhadores. São eles que transportam, alojam, entretêm e convencem os turistas a voltar. Quanto menos Estado uma empresa tiver de encontrar pelo caminho, mais turistas conseguirá trazer.

Esta convicção orienta as nossas políticas para três aspetos muito importantes: liberalizar, simplificar a vida às empresas e pôr a promoção do destino de Portugal ao serviço das empresas, e não da conveniência política.

Foi o que fizemos ao eliminar ou reduzir diversas taxas, ao simplificar o licenciamento de empreendimentos turísticos e de alojamento local, ao facilitar os registos de alojamento de estrangeiros, bem como a atribuição de vistos em três mercados prioritários.

Relativamente à promoção do nosso destino, optámos por despolitizá-la e colocá-la ao longo da cadeia de distribuição e de valor do turismo, procurando saber onde está e como decide o turista. Em vez de campanhas tradicionais, com anúncios pagos, passámos a trazer jornalistas estrangeiros a Portugal (mais de dois por dia) e adoptámos pelo *marketing* digital, passando a ter 400 campanhas por ano e usando as ferramentas que as grandes marcas hoje usam (mais discretas, mas mais eficazes). Reforçámos a estratégia, com a ANA, de gestão das rotas existentes e captação de novas rotas e frequências aéreas para Portugal. Este é o caminho certo para colocar Portugal no mapa, como nunca esteve.

Faço votos sinceros para que 2015 seja um ano de sucesso para as empresas, com oportunidades de negócio e de internacionalização, e que seja pelo menos tão bom quanto 2014 foi para o turismo.



**ADOLFO MESQUITA NUNES**  
*Secretário de Estado do Turismo*

*“Em 2014,  
o turismo em  
Portugal cresceu  
mais do dobro  
nos principais  
indicadores e face  
ao ano recorde  
de 2013.”*

# UM TEMPO DE OPORTUNIDADE



**SOFIA GALVÃO**

Sócia  
Sofia Galvão Advogados

*“Em Portugal, o estado da economia e o complexo feixe de expectativas que a alimenta têm um inescapável e muito impressionante reflexo no mercado imobiliário.”*

Em Portugal, o estado da economia e o complexo feixe de expectativas que a alimenta têm um inescapável e muito impressionante reflexo no mercado imobiliário. Ora, superada a fase mais crítica das diversas crises que o País atravessou, a economia vai dando sinais de poder viver um tempo novo. Há sinais de dinamismo, que revelam – transversalmente – muito maior consistência na definição dos modelos de negócio, na identificação de mercados e na estruturação financeira de suporte.

No imobiliário, tal evolução traduz-se numa retoma de mercado, mas, muito mais do que isso, na mutação desse mercado. A internacionalização crescente dos investimentos parece definir uma tendência estrutural, que altera significativamente escalas, práticas, produtos, horizontes. Num mundo global, em que os capitais afluem em função de condições favoráveis de aplicação, o mercado imobiliário tornou-se um mercado aberto à concorrência. Hoje, também no imobiliário, Portugal compete, o que significa que depende da sua própria capacidade para disputar e conquistar quota de mercado.

Portugal soube aparecer na rota de investidores relevantes, o investimento cresceu muito no último ano, mas há um enorme caminho de consolidação a fazer. Os desafios são claros: diversificar, diferenciar, ganhar competitividade.

Com a descida gradual das *yields* e uma feroz concorrência entre as principais cidades europeias, ainda que muitos investimentos tendam a concentrar-se em activos ‘core’, cada vez mais investidores olham para activos ‘value-added’ e especulativos. Em Portugal, assim como, mais especificamente, em Lisboa, no Porto, no Alentejo, no Algarve, no Douro ou na Madeira, tal tendência certamente contribuirá para o aumento dos investimentos nos próximos tempos e, em paralelo, para a compressão das *yields* em mais localizações.

O mercado já dá sinais dessa reorientação e duas oportunidades merecem destaque especial: a reabilitação urbana e o turismo.

Da urgência e da apetência pela reabilitação, falam antes de mais as nossas cidades, cujos cascos históricos e consolidados há muito requerem intervenções susceptíveis de os modernizar e qualificar. Por outro lado, a procura evidencia uma preferência inquestionável pela ocupação de tais zonas em detrimento de áreas de expansão urbana, que perdem adeptos desde a eclosão da crise de 2008.

Ora, num tal contexto objectivo, é crítico aproveitar as condições favoráveis disponíveis – designadamente, prosseguir a isenção de IMT, prosseguir a redução do IVA, prosseguir o ‘funding’ disponível no quadro do Portugal 2020, o que só se alcança programando bem a operação e a respectiva execução, dominando os instrumentos de planeamento urbanístico, licenciando em tempo e sem surpresas, construindo sem atrasos.

Do turismo, dizem os números. Com um crescimento ímpar nos últimos anos, que os primeiros dados de 2015 só vêm reforçar, o turismo em Portugal continua a ser uma aposta segura. Há inúmeros projectos a precisar de um novo impulso, localizações 'prime' a requerer novos conceitos de negócio, unidades tradicionais a recomendar novos modelos de exploração – há, em suma, um enorme potencial de retorno a depender da criação de valor distintivo. Mas, também no turismo, é decisivo conseguir responder às oportunidades: estudar a operação, aprofundar o conhecimento do contexto e das regras aplicáveis, explorar as vias abertas pelo planeamento territorial, definir o programa certo, executar em tempo, desenvolver a actividade no modelo e pelos canais adequados, tudo é chave. E o turismo é múltiplo, do hotel urbano ao 'resort', do hotel de praia ao turismo na natureza, do hotel-boutique ao aldeamento, do hotel rural à unidade em propriedade plural, cada caso é um caso e todos podem ser opção. Para alguns, o reconhecimento da 'utilidade turística' pode trazer vantagens adicionais (máxime, isenções fiscais até 9 anos), o que só reforça a necessidade de preparar rigorosa e integradamente os investimentos.

Por fim, e transversalmente, há que saber estruturar as operações, para o que é determinante conhecer as ferramentas negociais. A título de exemplo, é óbvio que o horizonte fiscal traçado para o IRC encerra, para efeitos imobiliários, vantagens a explorar (SPV's e saídas em 'share deal').

De uma maneira ou de outra, está aí um tempo de oportunidade. Provavelmente, mais interessante nos caminhos da promoção e do investimento 'value-added'. Provavelmente, recompensador sobretudo para aqueles que programem os seus investimentos com trabalho sério, apoiados em boas equipas e empenhados nas melhores práticas.

*“De uma maneira ou de outra, está aí um tempo de oportunidade. Provavelmente, mais interessante nos caminhos da promoção e do investimento ‘value-added’.”*

**ANUAL**  
*WMARKET*  
*REVIEW*  
*2014/15*

- 02 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO
- 03 ESCRITÓRIOS
- 10 RETALHO
- 13 INDUSTRIAL & LOGÍSTICA
- 17 TURISMO
- 20 INVESTIMENTO



## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

O contexto económico Português em 2014 foi marcado pela conclusão do Programa de Assistência Económica e Financeira executado em Portugal, constituindo-se como um momento de evolução na economia nacional. Esta recente evolução caracterizou-se por um crescimento tendencial, num cenário de moderação do nível dos preços e da diminuição do endividamento externo.

Em 2014, a recuperação do consumo privado, a melhoria das condições de trabalho e a diminuição do endividamento das famílias reflectiu-se na evolução dos indicadores económicos considerados importantes para uma economia dinâmica (índices de consumo, taxa de desemprego e evolução do PIB).

A taxa de desemprego diminuiu relativamente aos valores verificados nos anos anteriores, notando-se ao longo do ano uma tendência de diminuição progressiva da mesma. Avaliando o Produto Interno Bruto (PIB), durante 2014 este revelou uma evolução e demonstrou-se positivo pela primeira vez desde 2011, apresentado a percentagem mais elevada no último trimestre do ano. Esta evolução reflectiu a retoma da procura interna e um aumento das exportações.

Quanto à taxa de inflação, esta diminuiu, atingindo valores negativos no 3.º trimestre de 2014.

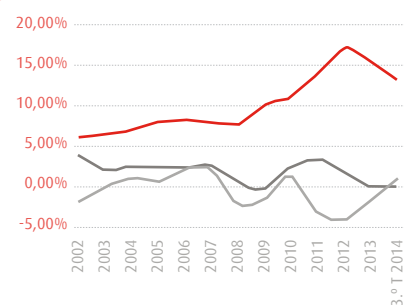
Apesar do progresso alcançado, prevalecem vulnerabilidades na economia portuguesa que requerem a continuidade e o aprofundamento do processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos verificados nos últimos anos. Em 2015, para promover o crescimento económico é essencial prosseguir com as reformas estruturais de forma a fomentar a produtividade e consequentemente neutralizar os níveis de desemprego, que ainda se mantêm elevados, e aumentar a competitividade externa da economia.

As perspetivas para a economia Portuguesa em 2015 apontam ainda para a continuação da recuperação gradual da atividade verificada em 2014, sendo espectável um crescimento das exportações, que permitirá uma melhoria da posição de investimento internacional. Os níveis de inflação continuaram a diminuir, motivados pelas pressões descendentes, internas e externas.

Por último, de destacar que apesar da recuperação no mercado imobiliário e do alinhamento dos preços dos ativos imobiliários residenciais, é possível uma diminuição dos preços que poderá estar relacionada com o processo de ajustamento dos bancos.

*“As perspetivas para a economia Portuguesa em 2015 apontam ainda para a continuação da recuperação gradual das atividades verificada em 2014, sendo espectável um crescimento das exportações.”*

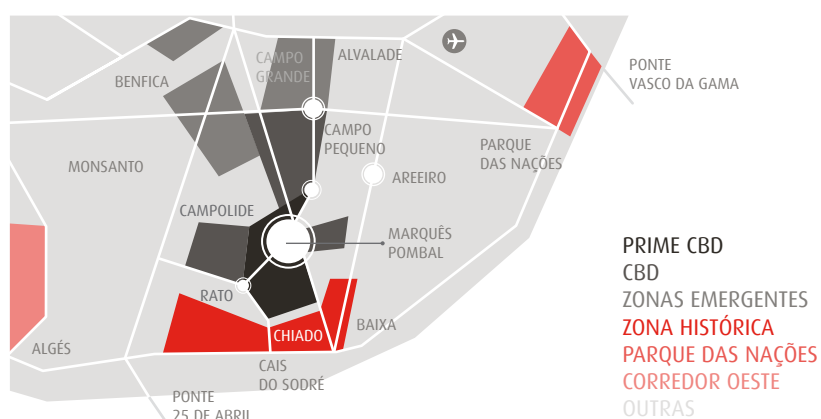
EVOLUÇÃO DOS INDICADORES ECONÓMICOS



PIB TX. INFLAÇÃO TX. DESEMPREGO  
FONTE: BANCO DE PORTUGAL; ANÁLISE: WORX

# ESCRITÓRIOS

MERCADO DA GRANDE LISBOA



## GRANDE LISBOA

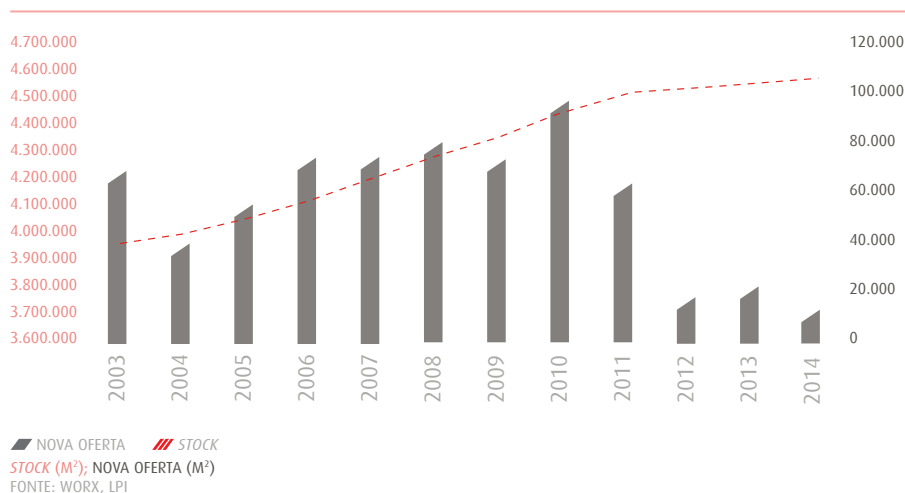
O ano de 2014 afirma-se como o ano da inversão do ciclo negativo vivido pelo segmento de escritórios nos últimos anos. Pela primeira vez, em três anos, assiste-se a um aumento do *take-up*, atingindo em Lisboa os 126.529 m<sup>2</sup>, e uma pressão descendente da taxa de desocupação, a par do crescimento dos valores de mercado.

A afirmação de Portugal como centro de Shared Services e BPO manteve-se. Com a entrada de novas empresas, dadas as condições vantajosas oferecidas pelo país.

Consolida-se a tendência de reabilitação de edifícios no centro de Lisboa para escritórios, com um número muito significativo de projetos previstos para a próxima década, muitos dos quais emblemáticos como a atual sede da EDP no Marquês de Pombal, ou o projeto “Torre da Cidade” na Av. Fontes Pereira de Melo.

No entanto, regista-se a escassez de oferta nova para 2015 e 2016 o que pode condicionar o número de transações nos próximos anos. Efetivamente não existe oferta para ocupação imediata (6-10 meses) para empresas que procurem espaços a partir de 3.000 m<sup>2</sup>, em zonas centrais da cidade.

STOCK E NOVA OFERTA EM LISBOA



## STOCK E OFERTA

O *stock* de escritórios de Lisboa atingiu, no final de 2014, um total de 4,56 milhões de m<sup>2</sup>, que se deve maioritariamente à entrada no mercado do edifício Duarte Pacheco 7 (16.750 m<sup>2</sup>).



A taxa de desocupação inverteu a tendência crescente que vinha a apresentar nos últimos 5 anos, tendo atingido no final de 2014 um valor de 12,11%, que se deve maioritariamente a uma redução dos espaços novos e uma redução residual dos espaços usados.

A nova oferta prevista para os próximos anos (2015–2016) é de apenas 32.161 m<sup>2</sup> dos quais 13.900 m<sup>2</sup> correspondem à sede da EDP. Deste modo, existe um total de cerca de 18.260 m<sup>2</sup> disponíveis no mercado, o que é bastante diminuto face à procura existente. Após 2016 não são ainda conhecidos novos projetos o que indicia uma possível carência de oferta num futuro próximo.

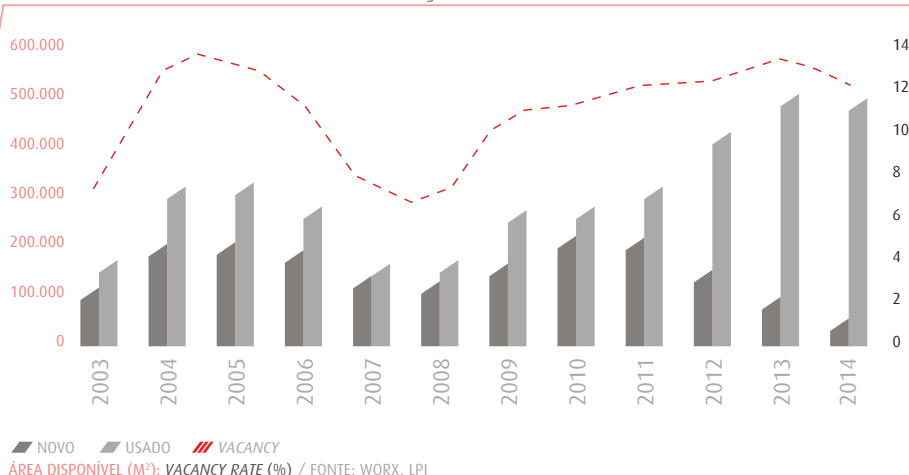
Com exceção da sede da EDP localizada na Zona 4, a oferta futura encontra-se predominantemente focada no Prime CBD e CBD. A reabilitação de edifícios nestas zonas continua a ser uma realidade que tenderá a persistir, uma vez que o património edificado nesta zona tem um enorme potencial de valorização.

## PROCURA

O ano de 2014 registou uma absorção total de 126.529 m<sup>2</sup>, o que significa um aumento de 63% nos espaços de escritórios ocupados face ao ano anterior. Embora se esteja longe das performances de 2007 e 2008, estes valores, por se tratarem dos valores mais elevados dos últimos 6 anos, vêm consubstanciar o sentimento de maior confiança sentido pelo mercado em 2014.

Este sentimento de maior confiança é igualmente visível na dimensão das transações, uma vez que em 2014 se regista um aumento importante do número de operações de maior dimensão, existindo mesmo algumas acima dos 5.000 m<sup>2</sup>.

## VACANCY RATE E DISPONIBILIDADE DE ESPAÇOS NOVOS E USADOS

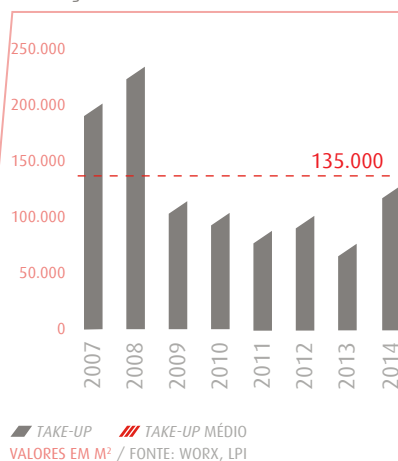


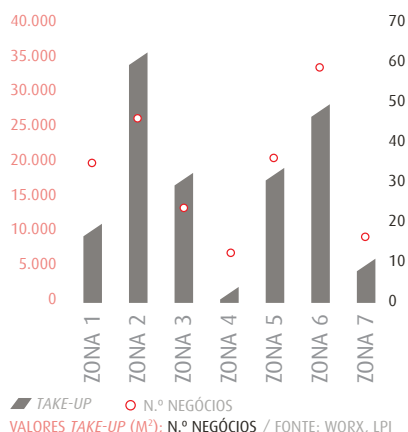
## OFERTA FUTURA – NOVOS EDIFÍCIOS

EDIFÍCIO	ENTRADA NO MERCADO	ZONA	ÁREA (M²)
República, Paço do Saldanha	2015	2	6.100
Marquês de Pombal 14	2016	1	5.000
Sede EDP	2015	4	13.900
Castilho 24	2015	1	7.161
<b>TOTAL</b>			<b>32.161</b>

FONTE: WORX, LPI

## EVOLUÇÃO DO TAKE-UP



TAKE-UP E ÁREA MÉDIA DE TRANSAÇÃO  
POR ZONA

A área média por negócio é de 529 m², o que representa um acréscimo de 26,7% face à área média de 2013.

O crescimento do *take-up*, apesar de estar muito ligado ao crescimento do número de transações, que passou de 186 em 2013 para 239 em 2014 (28,5% de crescimento), também foi fortemente influenciado pelas grandes transações registadas, fazendo aumentar a área média.

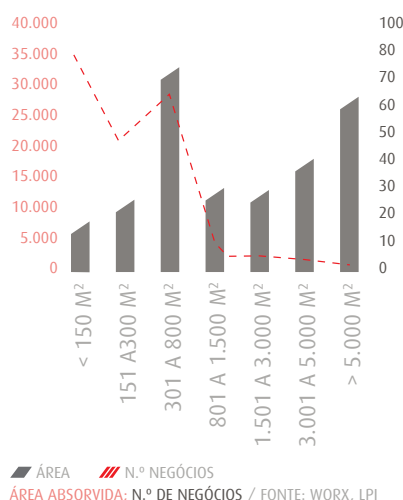
Apesar da tendência de redução das áreas ocupadas pelos inquilinos de pequena e média dimensão, decorrente da racionalização dos custos e otimização

da área ocupada se continuar a registar, a recuperação da economia nacional tem levado a um crescimento da área ocupada.

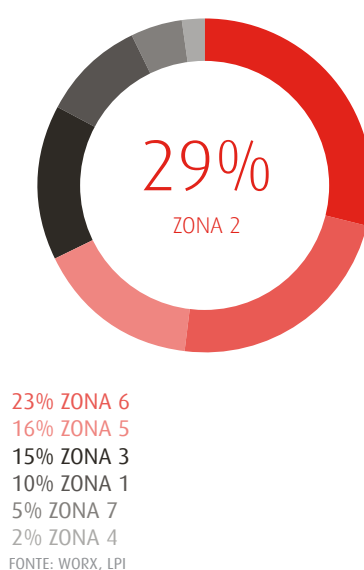
Ainda em termos de áreas, pode-se constatar que 58% do volume absorvido equivale a transações superiores a 800 m², o que corresponde a apenas 11% do número de transações efetuadas.

As áreas superiores a 3.000 m² atingem um valor *record* dos últimos anos, representando 37% da área absorvida e correspondendo a oito negócios, dos quais três apresentam uma área superior a 5.000 m².

## ÁREA ABSORVIDA E N.º DE NEGÓCIOS



## ÁREA ABSORVIDA POR ZONA



Em termos de dinamismo, a Zona 2 destaca-se das demais com 29% (36.775 m²) do total de área ocupada, o que representa uma inversão da tendência dos últimos anos em que as Zonas 5 e 6 eram as mais ativas. Todavia, dada a dimensão do *stock* disponível, a Zona 6 posiciona-se no segundo lugar da colocação de escritórios da Grande Lisboa com 23% (29.465 m²) da área absorvida. Importa globalmente destacar que o centro da cidade, correspondendo às Zonas 1 e 2, representa 39% do total da ocupação (48.992 m²), o que demonstra um crescimento do interessadas empresas pela centralidade, em que a aposta na reabilitação de edifícios, não é alheia.

O maior negócio de 2014 foi o arrendamento da Deloitte no Edifício Duarte Pacheco, 7 num total de 12.294 m², seguido da ocupação do BNP Paribas na Torre Ocidente do Colombo, com 10.146 m². Estas duas transações acima de 10.000 m² representam uma tendência de relocalização, que se tem vindo a intensificar no último ano, com otimização e concentração de espaço de grandes ocupantes, com clara preferência por imóveis novos ou com grande flexibilidade de utilização, que permitam crescimento das suas atividades.

## MAIORES TRANSAÇÕES DE 2014

ZONA	NOVO/USADO	EDIFÍCIO	OCUPANTE	ÁREA (M²)
2	Novo/Usado	Duarte Pacheco 7	Deloitte	12.294
3	Novo	Torre Ocidente - Colombo	BNP Paribas	10.146
2	Usado	Santa Maria	ADENE	5.972
2	Novo	Duarte Pacheco 7	Miranda Correia Amendoeira & Associados	3.888
1	Novo	Liberdade 194	Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	3.885
6	Usado	Edifício Q51 - D. Sebastião	Whitestar	3.835
2	Novo	5 de Outubro 125	Reditus	3.283
5	Usado	Art's	BNP Paribas	3.191

FONTE: WORX, LPI

A análise por setor de atividade mostra que “Consultores e Advogados”, “Serviços Empresas” e “Serviços Financeiros” representam, na totalidade, mais de 55% do total da área ocupada, o que equivale a uma inversão da tendência dos últimos anos, em que “TMT’s & Utilities” e “Farmacêuticas e Saúde” representavam os setores mais dinâmicos do mercado.

A tendência de mudança de instalações continua a ser uma evidência de mercado muito marcada desde 2011. Cerca de 72% da área absorvida prende-se com a relocalização de empresas (91.028 m<sup>2</sup>) e 20% com a expansão (25.690 m<sup>2</sup>). Em 2014 o peso das novas empresas representa 8% do total do *take-up*, com 9.811 m<sup>2</sup>, o que equivale a um decréscimo de 7% face ao ano anterior.

A Zona 7 teve a maior capacidade de atração de novas empresas, representando 32% do total de área absorvida, o que pode ser explicado pelos valores competitivos que apresenta. As Zonas 5 e 6 foram as zonas preferenciais para a expansão de área, tendo representado, cada uma, cerca de 30% do total da área absorvida.

A Zona 2 apresenta uma grande atratividade para a mudança de instalações com 36% da ocupação. O facto de as novas conclusões de edifícios estarem bastante concentradas nesta zona, com mais de 46% no total de m<sup>2</sup> novos dos últimos 2 anos, estará seguramente na base deste resultado.

#### VALORES DE MERCADO

A maior confiança no mercado, o crescimento do nível de absorção e a redução da taxa de desocupação, estiveram inversamente relacionados com uma compressão dos valores de arrendamento, com exceção para a renda prime do Prime CBD que subiu.

Tornou-se evidente que existe uma lacuna significativa na oferta em termos de espaços de grande dimensão no centro de Lisboa, o que tem empurrado as empresas para as zonas menos centrais, beneficiando da contração das rendas.

Consequentemente, no final de 2014 a renda *prime* atingiu os 19,00€/m<sup>2</sup>/mês, invertendo a tendência de decréscimo que se vinha a sentir desde 2008.

Nas restantes zonas da cidade, registou-se um decréscimo na renda *prime*, com valores entre os 14 e os 15 €/m<sup>2</sup>/mês nas Zonas 2, 3 e 5.

#### ÁREA ABSORVIDA POR SETOR DE ATIVIDADE



19% SERVIÇOS EMPRESAS  
17% SERVIÇOS FINANCEIROS  
15% TMT'S & UTILITIES  
9% ESTADO, EUROPA E ASSOCIAÇÕES  
8% PRODUTOS DE CONSUMO  
7% OUTROS SERVIÇOS  
5% FARMACÊUTICAS E SAÚDE  
2% CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO

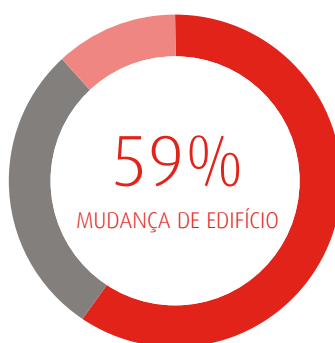
FONTE: WORX, LPI

#### EVOLUÇÃO DA RENDA PRIME (2000 - 2014)

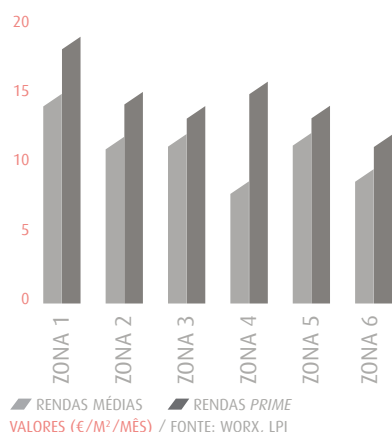


VALORES €/M<sup>2</sup>/MÊS / FONTE: WORX

#### TIPOLOGIA DA OPERAÇÃO



29% EXPANSÃO  
12% NOVA EMPRESA  
FONTE: WORX, LPI

RENDAS PRIME E RENDAS MÉDIAS POR  
ZONA EM LISBOA

A análise das rendas médias por zona permite perceber que, com exceção da Zona 3, assistiu-se a uma descida generalizada dos valores de mercado médios em todas as zonas. A renda média mais baixa (8,66 €/m²/mês) registou-se na Zona 4, seguida pela Zona 6 com 9,44 €/m²/mês enquanto a Zona 1 se mantém com a renda média mais elevada, com 14,74 €/m²/mês.

Com os níveis de negócios registados e com a pressão da procura é possível concluir que muito certamente os ajustamentos dos valores de mercado poderão encontrar um ponto de inflexão em 2015.

## GRANDE PORTO STOCK E OFERTA

O volume de oferta total no mercado de escritórios do grande Porto manteve-se similar à dos anos anteriores, situando-se aproximadamente nos 860.000 m², dada a escassez de nova oferta.

Este segmento de mercado continua a revelar uma dinâmica reduzida e um baixo grau de maturidade, sendo transmitido por diversos operadores de mercado que o volume de procura se mantém reduzido e o mercado estagnado, uma vez que os negócios têm sido concretizados de uma forma bastante dispersa e para imóveis com áreas reduzidas.

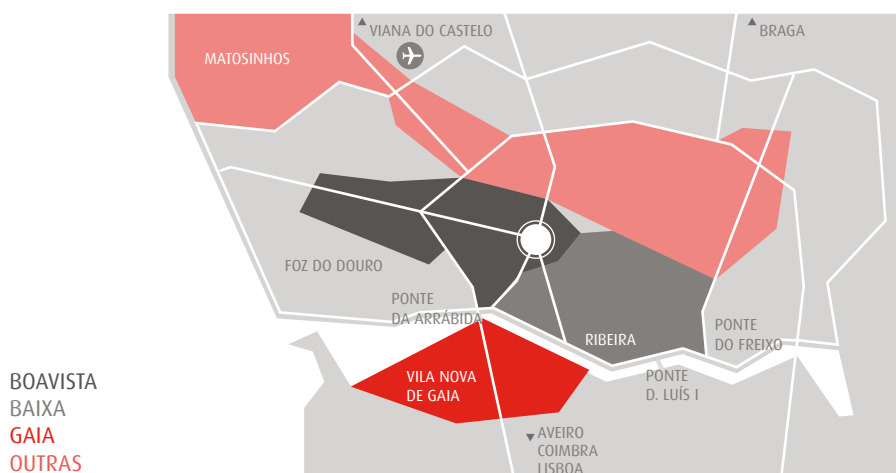
A oferta existente divide-se entre oferta não qualificada e qualificada. A oferta não qualificada corresponde a imóveis inseridos em empreendimentos antigos, sendo maioritariamente obsoleta e adaptada a função residencial. Por outro lado, a oferta qualificada corresponde a imóveis novos ou de construção relativamente recente caracterizados por um padrão qualitativo ajustado às exigências atuais.

O ritmo de absorção é lento, sendo o período de exposição no mercado elevado, tal como o Edifício Burgo, o Trindade Domus, e atualmente o empreendimento Boavista Prime.

O funcionamento deste segmento de mercado, aliado à conjuntura económica e financeira que o país tem atravessado nos últimos anos, conduziu à estagnação do mercado. No que diz respeito à oferta, não são expectáveis a curto prazo alterações substanciais, pelo que o cenário vigente incentiva à prudência na promoção de novos edifícios. Ainda a penalizar este segmento de mercado imobiliário está a deslocalização das empresas de maior dimensão que tendem a construir as próprias sedes concentrando-se em Lisboa.

*“Com os níveis de negócios registados e com a pressão da procura é possível concluir que muito certamente os ajustamentos dos valores de mercado poderão encontrar um ponto de inflexão em 2015.”*

MERCADO DO GRANDE PORTO



Na Zona 1 – Boavista mantém-se em destaque o Edifício Burgo com uma taxa de ocupação aproximada de 85%; o Edifício Boavista Prime com uma taxa de ocupação inferior a 60%; e o Boavista Palace com uma componente de serviços ainda sem ocupador.

Na Zona 2 – Baixa o empreendimento de referência para a função de serviços continua a ser o Trindade Domus, com aproximadamente 10.548 m<sup>2</sup> de ABL, mantendo uma taxa de absorção inferior a 50%.

Na Zona 3 – Gaia destaca-se o empreendimento Gaiart's Plaza Centrum, com um total de 90.000 m<sup>2</sup> de ABL destinados a comércio e serviços. A construção do empreendimento esteve suspensa desde 2012, tendo sido concluída apenas a área destinada a Health Club Solinca. Em 2013 foi retomada a construção e terminada a área afeta ao Hospital Privado de Gaia (Grupo Trofa Saúde), sendo expectável a conclusão das restantes valências do empreendimento no decorrer de 2015. De destacar o Arrábida Lake Towers localizado nos Jardins d'Arrábida em Gaia, composto por duas torres de escritórios com aproximadamente 18.000 m<sup>2</sup>, no entanto, com vários espaços devolutos que contribuíram para um aumento da *vacancy rate*, atualmente superior a 20%.

#### PROCURA

Segundo os dados apurados a procura, apesar de continuar reduzida, foi substancialmente superior à verificada em 2013. Notou-se um acréscimo no número de visitas com intenção de concretização de negócios, nomeadamente no caso do mercado de arrendamento, o que conduziu a um aumento do volume de transações e arrendamentos ainda que ocorram de forma esporádica e para áreas de pequena expressão (escritórios pequenos e dispersos por diferentes localizações).

Apesar do ligeiro acréscimo registado na procura, o mercado de escritórios no Grande Porto continua a ser caracterizado por um funcionamento pouco dinâmico, pouco organizado, e disperso por diferentes zonas do território.

#### VALORES DE MERCADO

Ao longo de 2014, os valores de transação e arrendamento pedidos para escritórios novos não registaram alterações substanciais, mantendo-se relativamente idênticos aos valores pedidos no ano anterior.

De acordo com o estudo efetuado, a ideia da existência de uma elevada margem negocial incluída nos valores solicitados mantém-se, pelo que os potenciais compradores e arrendatários formalizam as propostas com valores inferiores aos pretendidos pelos promotores e proprietários, podendo em alguns casos chegar a incluir descontos superiores a 30%.

Muitas empresas continuaram a aplicar políticas de diminuição de custos, influenciando os proprietários para a revisão em baixa dos valores de arrendamento, sendo na maioria dos casos bem-sucedidas.

No caso dos arrendamentos, tem-se verificado, por um lado, a inclusão da opção de compra com as rendas pagas durante os contratos e a contarem para o preço de venda estipulado, e por outro, casos de inclusão de um período de isenção de rendas, servindo como garantia do negócio imobiliário para os promotores e proprietários.

*“Ao longo de 2014, os valores de transação e arrendamento pedidos para escritórios novos não registaram alterações substanciais.”*

#### PRINCIPAIS INDICADORES DO MERCADO DO GRANDE PORTO

ZONA	VALORES DE TRANSAÇÃO (€/M <sup>2</sup> )	VALORES DE RENDA (€/M <sup>2</sup> /MÊS)
1 – Boavista	1.300 – 2.600	7,50 – 16,00
2 – Baixa	800 – 1.600	6,50 – 11,50
3 – Gaia	825 – 1.800	6,00 – 13,00
4 – Outras	800 – 1.300	6,00 – 10,00

FONTE: WORX

**TENDÊNCIAS**

As perspetivas para o segmento de escritórios 2015 são bastante positivas, embora a escassez de oferta nova possa condicionar significativamente a performance do mercado, uma vez que a oferta existente não corresponde aos requisitos da procura, sobretudo em termos de dimensão.

A reabilitação de edifícios de escritórios no Prime CBD e CBD manter-se-á como uma realidade, existindo um número significativo de projetos emblemáticos que poderão surgir no mercado na próxima década e que trarão nova dinâmica ao centro de Lisboa.

Num contexto de maior dinamismo, verifica-se uma maior tendência para os contratos de pré-arrendamento para grandes empresas (com prazos de 12 a 24 meses), de projetos chave-na-mão, de forma a garantir o espaço e o inquilino.

Simultaneamente, a flexibilidade dos proprietários tende a diminuir nas re-negociações de contratos, uma vez que existe a perceção de que o mercado está a mudar, pelo que são menos recetivos na revisão em baixa das rendas, bem como ao pacote de incentivos oferecidos como seja o período de carência ou comparticipação no *fitting out*.

**TENDÊNCIAS**

A Zona 4 tem vindo a conquistar, da parte dos promotores e ocupantes, uma importância crescente. A construção da nova sede da EDP a realocização do novo Hospital CUF do Grupo José de Mello e o desenvolvimento de vários projetos de escritórios, fazem prever uma extensão natural da zona 4 para Alcântara e uma grande dinamização desta área nos próximos anos.

Perspetiva-se assim que em 2015 se possa continuar a sentir uma pressão ascendente do valor das rendas, dada a pressão da procura e a escassez de oferta esperada.

*“As perspetivas para o segmento de escritórios em 2015 são bastante positivas embora a escassez de oferta nova possa condicionar significativamente a performance do mercado, uma vez que a oferta existente não corresponde aos requisitos da procura, sobretudo em termos de dimensão.”*



## RETALHO

O mercado de retalho de Portugal foi alvo de profundas alterações nos anos mais recentes, motivadas não só pela crise económica e financeira do País, mas também, e de não menos importância, pela mudança de comportamentos e padrões de consumo (motivados ou não pela crise) que vieram alterar profundamente este segmento de mercado.

Embora os centros comerciais continuem a manter a sua atratividade como centros de consumo, o investimento nos mesmos sofreu uma contração abrupta nos últimos anos não tendo sido inaugurada qualquer nova superfície comercial desde 2011, tendência esta interrompida em 2014 com a abertura do Alegro Setúbal, mesmo tratando-se de uma expansão.

A oferta de Centros Comerciais em *pipeline* inclui um conjunto de projetos ainda com futuro incerto como sejam o Dolce Vita Braga (cuja inauguração tem vindo a ser sistematicamente adiada) e o Évora Shopping. Por outro lado, encontram-se anunciados outros projetos como o Setúbal Center e o Forte Center em Carnaxide muito virados para um conceito de maior proximidade.

Ainda assim, mantém-se a tendência de modernização e renovação não apenas de superfícies comerciais existentes mas também das próprias lojas, que procuram tornar-se cada vez mais atrativas e oferecer experiências de consumo diferenciadas aos seus clientes.

Inversamente, o investimento na dinamização do comércio de rua tem apresentado um crescimento significativo nos últimos anos não apenas em termos de marcas de luxo mas também no surgimento de novos conceitos e lojas, bem como na criação de novos destinos de compras, como é o caso do Príncipe Real em Lisboa.

### VALORES DE MERCADO

Os valores de mercado traduzem a atual situação, verificando-se uma tendência de estabilização face a anos anteriores. Nas superfícies comerciais *prime* o valor das rendas mantém-se relativamente inalterado, embora existam casos de revisão em baixa em lojas ou cadeias menos consistentes.

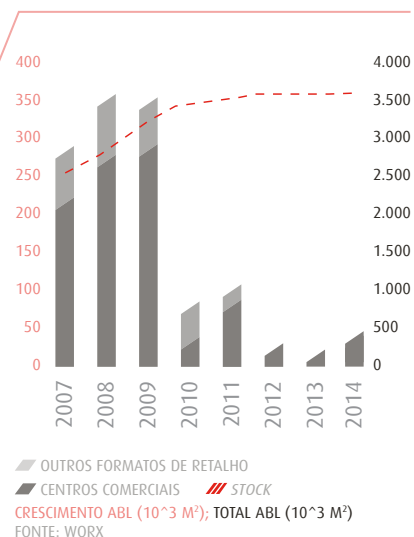
Nos centros comerciais secundários bem como nos *retail parks*, as dificuldades sentidas nos anos anteriores mantêm-se, justificando a revisão em baixa do valor das rendas.

Tal como nos anos anteriores, o comércio de rua, sobretudo nas zonas mais atrativas, mantém a sua trajetória em contraciclo pelo que os valores de arrendamento permanecem elevados registando-se uma pressão ascendente da renda *prime* sobretudo nas artérias com maior escassez de oferta.

### GRANDE LISBOA

Apesar da abertura do Alegro Setúbal, resultado da expansão e remodelação das Galerias Jumbo em Setúbal, num total de cerca de 41.500 m<sup>2</sup> de ABL, o *stock* nacional de superfícies comerciais mantém-se estável em cerca de 3,6 milhões de m<sup>2</sup> de ABL.

ÁREA BRUTA LOCÁVEL POR ANO



*“Relativamente ao Porto, na zona prime da cidade a rotatividade dos espaços é reduzida e a taxa de ocupação elevada, aproximando-se dos 100%.”*

Em 2014 é igualmente de referir a abertura do “Entre Tanto – Indoor Market” no Príncipe Real, que há semelhança do “Embaixada” (inaugurado em 2013), é o resultado da reabilitação do Antigo Palácio Condes do Restelo/Palacete Castilho que, com 23 lojas, procura tornar-se um espaço de conveniência para os moradores da região, com valores bastante atrativos e que vem consolidar esta zona da cidade como um destino alternativo de compras.

A oferta de experiências de qualidade e diversidade, tem sido o motor de promoção do comércio de rua. Embora a Av. da Liberdade se mantenha como o destino privilegiado e de luxo de Lisboa, outras áreas da cidade têm vindo a ganhar protagonismo e a vincar um carácter próprio, melhorando significativamente a sua atratividade.

São de destacar neste contexto o Chiado que continua a ser uma das zonas mais *trendy* e ecléticas da cidade, mas também o Príncipe Real que tem vindo afirmar-se cada vez mais como um destino alternativo de consumo pela variedade e diversidade da oferta aí instalada.

Simultaneamente, a reabilitação de edifícios ou espaços antigos e/ou devolutos para a instalação de novos conceitos de comércio tem sido muito positiva. Os casos de sucesso da reabilitação do Mercado de Campo de Ourique, e mais recentemente do Mercado da Ribeira, têm tido efeitos multiplicadores na zona envolvente criando novas centralidades e atraindo um número cada vez maior de consumidores e até de moradores, o que é essencial para a vivência e regeneração urbana da cidade.

Em 2014 é de destacar um conjunto alargado de aberturas de novas lojas na Av. da Liberdade tais como a Hackett London (na anterior loja da Ermenegildo Zegna), a Lacoste, a *flagship* store da Tricana, a COS (Collection of Style), bem como a expansão da Hugo Boss, que abre uma nova loja

exclusiva para senhora e a remodelação da Burberry. Simultaneamente, a Ermenegildo Zegna realoca-se, passando para o nº 177 da avenida, num espaço com cerca de 900 m².

No Chiado continuam a aparecer novos conceitos inseridos no espírito *trendy* da zona, sendo de referir a Skunk Funk, a Apple Reseller, o Chiado Factory, o Lisbon Lovers, bem como a primeira pastelaria Sacolinha da cidade de Lisboa.

Apesar do forte dinamismo, a oferta de qualidade (em termos de espaços disponíveis e localização) continua a ser insuficiente para a procura crescente. No entanto, os resultados da revisão da Lei do Arrendamento Urbano, ocorrida no final de 2012, começam a surgir, com a substituição de negócios que se mantinham apenas pelas baixas rendas que lhes estavam associadas, por novas lojas e conceitos que vêm dar novo ímpeto às zonas urbanas mais centrais da cidade. Se esta tendência se mantiver sobretudo nas zonas com maior centralidade e atratividade, acredita-se que a prazo se possa estender a outras zonas da cidade com os benefícios daí inerentes.

## GRANDE PORTO

Relativamente ao Porto, na zona *prime* da cidade a rotatividade dos espaços é reduzida e a taxa de ocupação elevada, aproximando-se dos 100%. Observa-se que a tendência de perda de prestígio na oferta comercial foi alterada podendo verificar-se uma maior dinamização comercial desta artéria, sendo expetável alguma melhoria na oferta comercial existente. No último ano importa referir a abertura de uma nova loja da Massimo Dutti (com 2 pisos), destacando-se também a comercialização do edifício onde se localiza a FNAC e C&A.

### PRINCIPAIS ABERTURAS DE LOJAS DE RUA EM 2014

AV. DA LIBERDADE	CHIADO
Luis Onofre	Sacolinha
Ermenegildo Zegna	Skunk Funk
Cos (Collection of Style)	Apple Reseller
Hackett London	Chiado Factory
Guess	Lisbon Lovers
Hugo Boss	
Tricana	
Boutique dos Relógios Plus	
Burberry	
Juliana Herc	
Lacoste	

FONTE: WORX

Continuam a operar os dois Centros Comerciais existentes o “Via Catarina” e o “Porto Grand Plaza”, no primeiro a taxa de ocupação mantém-se próxima dos 100%, com elevado nível de afluência; já no segundo o desempenho comercial continua a ser fraco, sendo vários os estabelecimentos devolutos (inclusivamente uma das âncoras continua encerrada).

Ainda no centro destaca-se o projeto “Passeio dos Clérigos”, em frente à torre dos Clérigos (Praça de Lisboa), um projeto de galerias com uma ABL de aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> e uma taxa de ocupação de 100%. Ainda de referir, o “Quarteirão das Cardosas” junto à Avenida dos Aliados e Estação de São Bento, cuja taxa de ocupação aumentou no último ano, posicionando-se próximo dos 70%.

Segundo os *players* de mercado, a zona da Baixa começa a ganhar importância no dinamismo comercial que havia perdido para a zona da Boavista. Assim, a procura existente mostra preferência pela localização na zona histórica da cidade, fortemente impulsionada pela crescente dinamização turística.

## TENDÊNCIAS

As perspetivas para 2015 não diferem substancialmente das dos últimos anos e encontram-se sobretudo alicerçadas nos novos hábitos e experiências de consumo, muito interligadas com o conceito de proximidade e de qualidade.

O regresso à vivência de proximidade e de bairro tenderá a manter-se e a consolidar-se, o que já se tem vindo a notar pela abertura de diversos espaços de restauração e conveniência em diversas zonas da cidade.

No entanto e nas zonas mais procuradas como a Av. da Liberdade e o Chiado, acredita-se que a escassez de espaços tenderá a refrear o crescimento potencial nestas zonas, apesar do

número considerável de investidores interessados.

Acredita-se que a forte procura existente na Av. da Liberdade terá um efeito positivo e multiplicador. A médio prazo, a escassez de oferta nesta zona tenderá a prolongar a zona de comércio dos Restauradores até ao Terreiro do Paço, o que permitiria a reabilitação comercial da Baixa lisboeta e a ligação ao Chiado, criando um “centro comercial” ao ar livre no centro da cidade.

Os centros comerciais tenderão a manter o seu percurso em termos de reconversão e adaptação enquanto destinos de consumo, com a contínua aposta na remodelação dos espaços existentes, quer por parte dos lojistas, quer por parte dos proprietários.

Num cenário de contração do consumo, o *e-commerce* tem vindo a ganhar espaço pela conveniência da compra (em qualquer lugar e a qualquer hora), pela poupança inerente que proporciona e pelo âmbito geográfico alargado inerente o que exige que o ato da compra num estabelecimento comercial seja cada vez mais uma experiência muito qualificada e atrativa e por isso, eleva os padrões de serviço quer nas superfícies comerciais quer no comércio de rua, com o que isso acarreta de positivo. Esta continuará a ser uma tendência que no futuro próximo se irá consolidar.

*“No entanto e nas zonas mais procuradas como a Av. da Liberdade e o Chiado, acredita-se que a escassez de espaços tenderá a refrear o crescimento potencial nestas zonas, apesar do número considerável de investidores interessados.”*

## TENDÊNCIAS



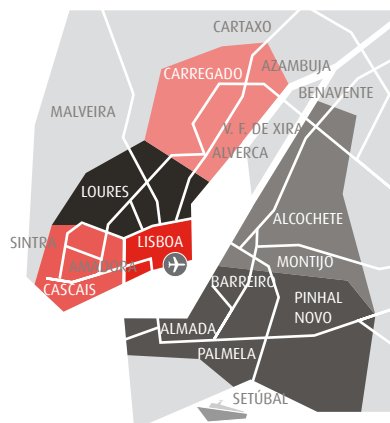
## VALORES DE MERCADO

FORMATO DE RETALHO	LOCALIZAÇÃO	RENDA (€/M <sup>2</sup> /MÊS)
Centros Comerciais (Lojas de média dimensão)	Grande Lisboa	20-85
	Grande Porto	20-55
	Cidades Médias	10-25
Retail Parks		5-8,5
Comércio de Rua	Lisboa (Av. da Liberdade/Chiado)	50-95
	Lisboa (Av. Novas)	10-25
	Lisboa (Parque das Nações)	10-20
	Porto (Sta. Catarina)	17,5-35
	Porto (Boavista)	14-30

FONTE: WORX

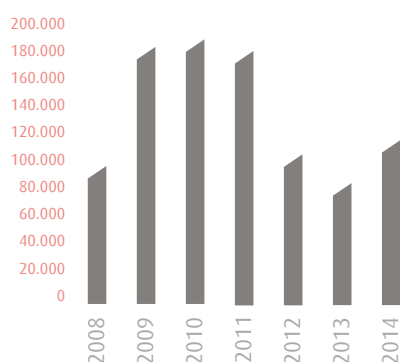
# INDUSTRIAL & LOGÍSTICA

## GRANDE LISBOA



**LISBOA CENTRO**  
**AMADORA, SINTRA E CASCAIS**  
**AZAMBUJA E ALVERCA**  
**LOURES**  
**MARGEM SUL – POENTE/SUL**  
**MARGEM SUL – NASCENTE/NORTE**

## TAKE-UP



VALORES EM M²; FONTE: WORX, LPI

O mercado de industrial & logística tem sido dos mais afetados pela conjuntura económica e financeira do país nos últimos anos. Os sinais positivos registados em 2014, como o aumento da confiança dos consumidores e uma melhor *performance* económica, ainda não tiveram repercussões significativas, embora existam indícios de que esta realidade está a mudar.

Ainda assim, o *stock* de espaços industriais e logísticos é maioritariamente obsoleto, o que terá implicações na *performance* do mercado. Deste modo, tem-se assistido ao desenvolvimento de plataformas próprias das empresas para que as instalações correspondam aos seus requisitos.

A obsolescência da oferta tem implicações mais vastas, uma vez que são usualmente grandes áreas de uso industrial/logístico que poderão ser reconvertidas para outros usos, com os benefícios que daí advêm, ou mesmo reabilitados para o mesmo fim mas de forma a cumprirem os atuais padrões de instalação das empresas.

Em 2014, a escassez da procura conduziu a que este segmento se mantivesse estagnado e que os valores de transação e arrendamento voltassem a ser ajustados em ligeira baixa. A maioria dos proprietários e arrendatários optam por não proceder a alterações nos valores solicitados, preferindo assumir a existência de uma margem de negociação implícita, podendo em muitos casos ultrapassar os 25%.

Também tem ganho alguma expressão, no caso dos arrendamentos, a inclusão

de opção de compra, com as rendas pagas durante os contratos a contarem para o preço de venda estipulado, e noutros casos, a inclusão de um período promocional no valor das rendas, servindo como ferramentas utilizadas pelos promotores e proprietários para assegurar o negócio imobiliário.

## GRANDE LISBOA

O *stock* de espaços industriais e logísticos tem permanecido relativamente estável ao longo dos últimos anos, fruto da contração da oferta de novos espaços e da residual construção especulativa. Ainda assim, assiste-se a algum investimento em espaços logísticos por parte de alguns grupos empresariais que autopromovem as suas próprias instalações.

Verifica-se que estas situações se encontram sobretudo em empresas de transitórios que necessitam de maior espaço para as suas operações em localizações estratégicas.

A absorção em Lisboa atingiu 115.256 m², ainda longe dos anos 2009/2011, mas revelando já um crescimento de 35% face a 2013. A maior concentração verificou-se na zona 3 – Alverca/Azambuja, com 53% do total da absorção do ano. Das 29 operações realizadas, verifica-se que 69% se referem a mudanças de instalações, contra 21% destinadas a expansão de área.

Destacam-se pela dimensão, os negócios da Logiters em Palmela (13.000 m²), a Plataforma Rangel na Póvoa de S. Iria (15.000 m²) e a Torrestir na Azambuja (15.000 m²).

Embora a absorção se mantenha em níveis reduzidos, assiste-se a um aumento da área média. Em 2014 registaram-se 8 negócios acima dos 5.000 m², que representaram 75% do total da área ocupada.

Relativamente aos espaços ocupados, a renegociação dos contratos de arrendamento segue a tendência dos dois últimos anos pelo que se assiste a uma descida dos valores de arrendamento, com o correspondente aumento da duração de contrato, o que se traduz numa maior partilha de risco entre proprietário e inquilino.

Em termos de valores de mercado, assiste-se a um ligeiro decréscimo da renda *prime* em 25 cêntimos, atingindo um valor de 3,75€/m²/mês.

## GRANDE PORTO

Em 2014 a oferta de imóveis novos com função industrial e logística manteve-se idêntica à dos anos anteriores, não se registando um aumento de novos empreendimentos com dimensão relevante.

Ao nível do investimento público não se verificaram alterações nas políticas de ordenamento ou de apoio ao investimento por parte das autarquias, pelo que o stock de oferta de produtos novos não sofreu alterações.

Este segmento de mercado continua a atravessar um período de estagnação, não sendo expectável o surgimento de novos projectos no futuro imediato.

A oferta de imóveis direccionados para o segmento de logística é considerada de elevada qualidade e ajustada às atuais exigências de mercado e ao tipo de ocupação a que se destinam, encontrando-se maioritariamente localizada em zonas planeadas de raiz. Também o estado de conservação da generalidade do parque

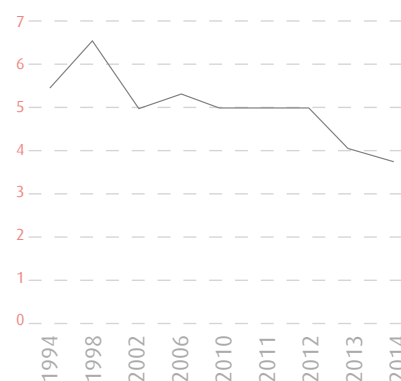
imobiliário edificado é de qualidade.

Apesar disto, o número de insolvências continua a crescer, o que aliado às políticas de contenção de custos promovidas por diversas empresas, conduz a um acréscimo na oferta de imóveis usados nas diferentes zonas que compõem a amostra analisada.

O número de negócios (transacções e arrendamentos) foi reduzido, sendo também escasso o volume de visitas e informações sobre disponibilidade de imóveis colocados no mercado.

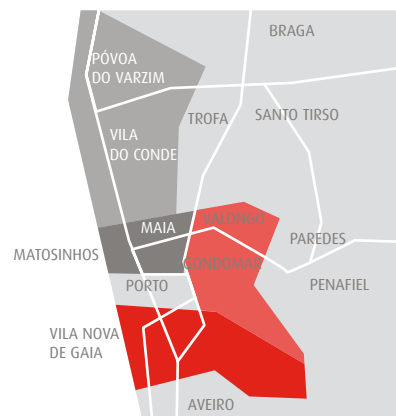
Assim, ao longo do ano as operações concretizadas foram escassas e o ritmo de absorção novamente negativo, ou seja, o volume de imóveis desocupados foi superior àqueles que foram ocupados durante o ano.

## EVOLUÇÃO DA RENDA *PRIME*



VALORES €/M²/MÊS / FONTE: WORX

## GRANDE PORTO



VILA DO CONDE E PÓVOA DO VARZIM  
MAIA E MATOSINHOS  
VALONGO E GONDOMAR  
VILA NOVA DE GAIA

*“Apesar da performance pouco animadora do setor industrial e logístico, existe algum otimismo para que uma recuperação do setor empresarial venha criar um aumento da necessidade de ocupar novos espaços, e em particular aqueles que associam a qualidade, a flexibilidade e a localização.”*

## TENDÊNCIAS

O mercado industrial e logístico encontra-se, à semelhança de anos anteriores, pouco dinâmico e a recuperação económica é crucial para que o mesmo possa crescer. As principais tendências de mercado mantêm-se idênticas às verificadas em 2014 e referem-se à racionalização e flexibilidade das instalações, contratos e custos, em busca de uma maior eficiência operacional. A procura por espaços mais novos e modernos é igualmente uma variável importante no mercado.

Apesar da *performance* pouco animadora do setor industrial e logístico, existe algum otimismo para que uma recuperação do setor empresarial venha criar um aumento da necessidade de ocupar novos espaços, e em particular aqueles que associam a qualidade, a flexibilidade e a localização.

Dada a elevada dimensão e qualidade da oferta face à diminuta procura, perspetiva-se que os espaços existentes levarão um razoável período de tempo a serem escoados, pelo que a construção especulativa se deverá manter em níveis residuais e a ser progressivamente substituída por produtos *tailored made*.

### TENDÊNCIAS



Perspetiva-se que o crescimento do *e-commerce*, já um dos principais drivers do mercado no curto/médio prazo, possa aumentar a atividade logística devido à necessidade de novos centros de distribuição. Em oposição, a introdução das novas tecnologias e robótica poderá vir a diminuir as necessidades das empresas em novos espaços.



## TURISMO

O turismo em Portugal tem vindo a consolidar-se como um sector estratégico para a economia portuguesa, pelo contributo significativo que tem no PIB nacional e pela notoriedade que tem dado ao país, com todos os benefícios que daí advêm.

Efetivamente, 2014 foi um ano ímpar em termos de projeção internacional do país. Se 2013 foi um ano bastante positivo para o turismo nacional, 2014 registou uma *performance* excecional, a par de uma visibilidade externa muito consistente, não apenas pelas menções e prémios de turismo obtidos, mas também pelas publicações internacionais sobre o país, das quais se destaca o suplemento da revista *Monocle*, inteiramente dedicado a Portugal. Além disto, a cidade de Lisboa, em particular, recebeu grandes eventos, como a final da Champions, o Rock in Rio e grandes congressos, que consolidaram a imagem de Portugal no estrangeiro.

O Governo tem feito um esforço de projeção nacional do turismo centrado não apenas nas condições paisagísticas e climatéricas privilegiadas mas também na qualidade da oferta hoteleira, nos conceitos inovadores, em preços competitivos e na atração que o país tem apresentado junto de investidores internacionais, quer no mercado hoteleiro, quer no mercado de segundas residências.

Deste modo, o turismo em Portugal começa a afastar-se do tradicional “sol e mar” e a diversificar-se, conseguindo Lisboa e Porto vantagens significativas como destinos muito atrativos de

Turismo de Cidade, o que permite que se tornem um cartão-de-visita para o resto do país.

### HOTELARIA NACIONAL

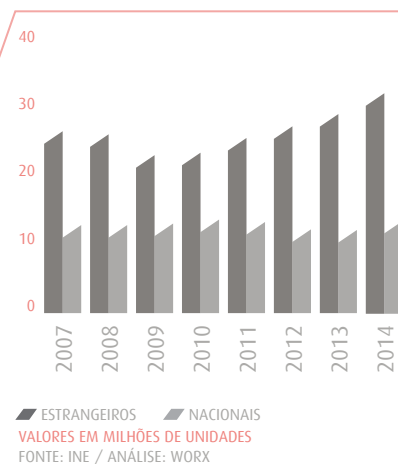
Em 2014, em Portugal, verificou-se um aumento de 12% do número de hóspedes (16 milhões) comparativamente a 2013 (14,4 milhões), e um aumento de 5% no número de dormidas.

Relativamente às dormidas, e que no se refere ao mercado interno, estas ascenderam a 13,8 milhões (mais 13% do que 2013), invertendo a tendência dos anos anteriores em que se verificou uma contração do turismo interno. Este número de dormidas do mercado interno em 2014 foi idêntico ao ano de 2010.

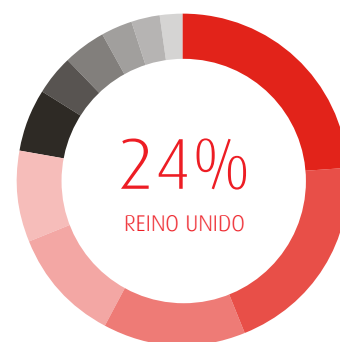
Analisando o número de dormidas dos turistas estrangeiros, verifica-se que apresentou um crescimento de 10,2% em 2014 (32,3 milhões) face a 2013, sendo este crescimento mais acentuado quando comparado com os dois anos anteriores (mais 7,7% em 2013 face a 2012 e mais 4,8% em 2012 relativamente a 2011) e aproximando-se ao crescimento verificado em 2011.

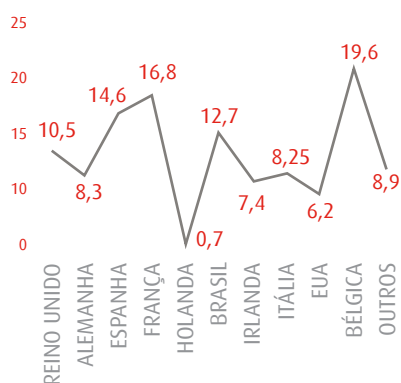
Numa análise às dormidas por país de residência, pode concluir-se que o crescimento verificado se deve sobretudo à atratividade turística de Portugal junto das grandes economias europeias como o Reino Unido, Alemanha e França.

NÚMERO DE DORMIDAS EM PORTUGAL (2007 – 2014)

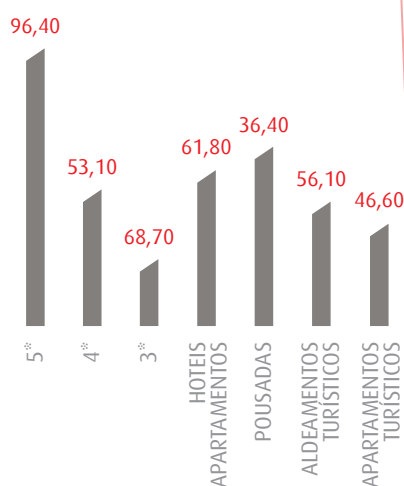


DORMIDAS POR PAÍS EMISSOR



TAXA CRESCIMENTO ANUAL – MERCADO  
EMISSION (2013 – 2014)VALORES EM %  
FONTE: INE / ANÁLISE: WORX

REVPAR 3.º TRIMESTRE 2014

VALORES MÉDIOS EM EUROS(€)  
FONTE: INE / ANÁLISE: WORX

Em termos individuais, as alterações mais significativas verificaram-se no mercado Belga, com um aumento de 19,7%, no mercado Francês com mais 16,8% relativamente a 2013 e no mercado Espanhol onde se verificou um acréscimo de 14,6%.

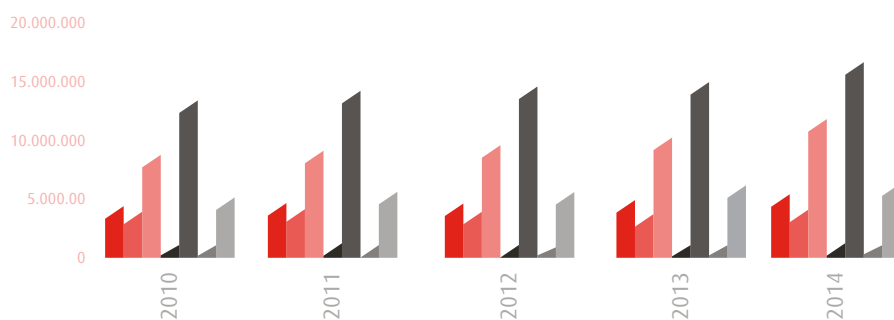
Em termos absolutos, os mercados mais expressivos no turismo nacional continuam a ser o mercado Inglês e Alemão.

Numa análise regional observa-se um crescimento expressivo das dormidas em todas as regiões do Continente, destacando-se o Alentejo com um acréscimo de 17% e Lisboa com um aumento de 15%. Nos Açores e na Madeira o aumento das dormidas foi menos significativo, de 2013 para 2014 (1% e 5% respetivamente). Em termos absolutos continuam a ser as regiões do Algarve e de Lisboa que registam uma maior concentração de turistas, com 16,4 milhões e 11,5 milhões respetivamente.

Ao nível das receitas, o ano de 2014 foi bastante positivo, atingindo 2,2 milhões de euros de proveitos totais e 1,5 milhões de euros de proveitos de aposento, correspondendo a acréscimos de 12,8% e 13,5% respetivamente.

De um modo geral, entre 2013 e 2014 o aumento das receitas foi igualmente acompanhada pelo aumento do RevPAR (indicador que mede as receitas geradas por quarto disponível) verificando-se um crescimento de 9,5%, correspondente a 33,5 euros.

NÚMERO DE DORMIDAS – ANÁLISE REGIONAL



VALORES DE DORMIDAS DE ESTRANGEIROS / FONTE: INE / ANÁLISE: WORX

## ABERTURA DE UNIDADES HOTELEIRAS EM 2014

O ano de 2014, no que respeita a abertura de novas unidades hoteleiras, não se revelou tão expressivo quanto 2013, notando-se uma quebra relativamente à oferta total de quartos. No entanto, foram inauguradas 20 novas unidades hoteleiras com classificações entre 5\* e 2\*, num total de 1.130 novos quartos.

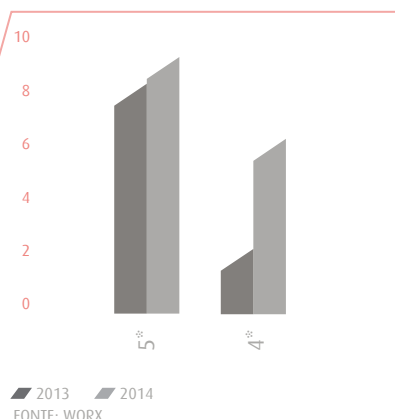
Em termos regionais a maior concentração de novos quartos foi sentida em Lisboa e na região Norte (ambos 36% do total). No entanto, apesar da percentagem de novos quartos nestas regiões ser equivalente, em Lisboa a abertura de novas unidades hoteleiras foi menor mas com um número superior de quartos comparativamente às novas unidades hoteleiras do Norte. Das aberturas em Lisboa, destaca-se o Hotel Turim Avenida da Liberdade que representou um acréscimo de 165 novos quartos na cidade.

A região Centro teve um peso de apenas 15% nas aberturas de novos quartos, com destaque para o Eurostars Oásis Plaza de 4\* na Figueira da Foz, que aumentou a oferta da região Centro com 160 novos quartos. No Alentejo e Algarve os novos quartos foram pouco significativos (6% e 7% respetivamente).

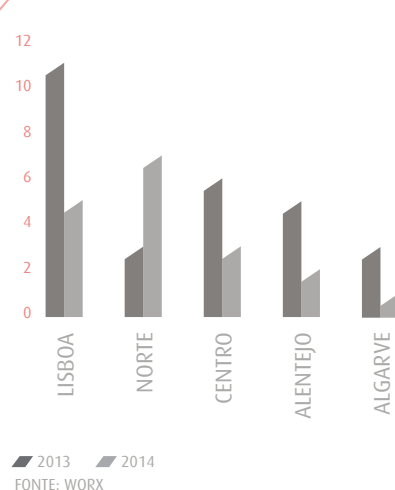
De referir ainda que as novas unidades hoteleiras de Lisboa se localizam essencialmente na Avenida da Liberdade e nas áreas adjacentes à mesma, o que reflete o incremento da requalificação dos edifícios na área mais central e antiga da cidade e a atratividade da mesma.

Em termo de cadeias, destaque para o InterContinental Hotels Group, grupo hoteleiro com mais quartos em todo um mundo que protagonizou um dos negócios mais relevantes do ano de 2014 ao assumir a gestão do antigo Tiara Park Lisboa – atual InterContinental Lisbon – e do antigo Tiara Park Atlantic Porto – atual Crowne Plaza Porto. Para além destas unidades, em 2014 o grupo contou ainda com a abertura do Holiday Inn Express Lisbon, unidade hoteleira de 3 estrelas com 108 unidades de alojamento, localizado na Rua Alexandre Herculano. Para 2015, prevê a abertura de mais uma unidade hoteleira de 4 estrelas na Baixa Lisboa – o Intercontinental Indigo Lisbon Old Town, localizado na Rua dos Fanqueiros, contando com 139 unidades de alojamento. Além dos projetos acima referidos existe também interesse da cadeia em desenvolver outros novos projetos na Baixa Lisboa.

## ABERTURA DE NOVAS UNIDADES HOTELEIRAS EM LISBOA (5\* E 4\*)



## ABERTURA DE NOVAS UNIDADES HOTELEIRAS



## PRINCIPAIS ABERTURAS DE UNIDADES HOTELEIRAS EM 2014

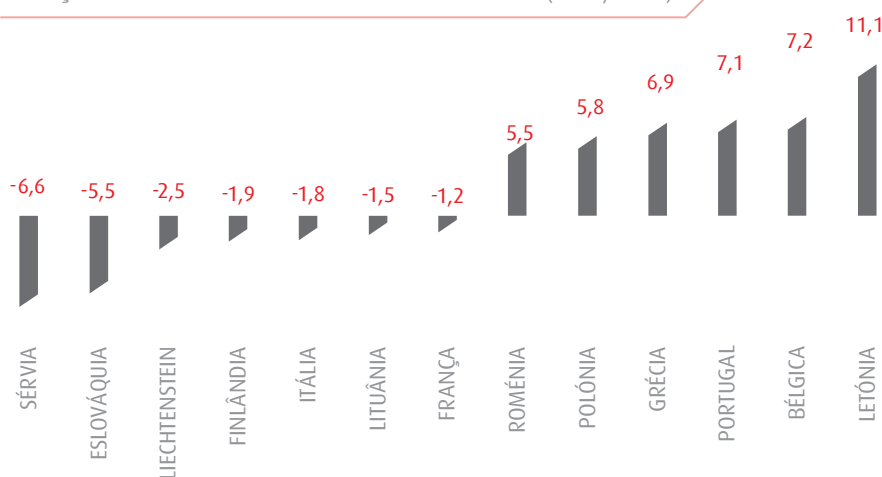
CLASSIFICAÇÃO	DESIGNAÇÃO	CONCELHO	N.º QUARTOS
5*	Evolutee - Royal Óbitos SPA & Golf Resort	Óbidos	40
5*	Torre da Palma Wine Hotel	Monforte	19
5*	Hotel Valverde	Lisboa	25
Pousada	Pousada da Serra da Estrela	Covilhã	92
4*	Lisotel	Leiria	38
4*	Hotel Portugal	Lisboa	53
4*	Tempus Hotel & Spa	Ponte da Barca	28
4*	Hotel Fábrica do Chocolate	Viana do Castelo	18
4*	Hotel Turim Av. Liberdade	Lisboa	165
4*	The Artist Porto Hotel & Bistrô	Porto	17
4*	Boticas Hotel - Arte & Spa	Boticas	44
4*	Holiday Inn Express Lisboa	Lisboa	108
4*	Hotel do Templo Bom Jesus	Braga	42
4*	Eurostars Oásis Plaza	Figueira da Foz	160
4*	Vitória Stone Hotel	Évora	48
3*	Ribeira do Porto Hotel	Porto	18
3*	Rossio Garden Hotel	Lisboa	56
2*	Ibis Budget Braga (reconversão)	Braga	82
4*	Ozadi Tavira Hotel (reconversão)	Tavira	77
<b>Total</b>			<b>1.130</b>

Fonte: WORX

## PORTUGAL NO CONTEXTO EUROPEU

O número de dormidas em 2014 nos países Europeus aumentou 2,7 mil milhões relativamente a 2013. Portugal contribuiu para este aumento com um crescimento de 7,1% no total do número de dormidas, sendo o terceiro país com a maior variação de 2013/2014. São de destacar os resultados da Letónia com um crescimento de 11,1%, da Bélgica com 7,2% e da Grécia com 6,9%. Pela negativa, há que referir os decréscimos registados na Sérvia (-6,6%), na Eslováquia (-5,5%), Finlândia (-1,9%) e Itália (-1,8%).

VARIAÇÃO DO NÚMERO TOTAL DE DORMIDAS EUROPEIAS (2013/2014)



VALORES EM % / FONTE: EUROSTAT / ANÁLISE: WORX

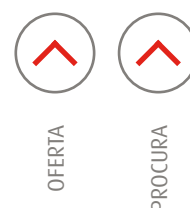
## TENDÊNCIAS

O ano de 2015 será um ano expressivo no que respeita a abertura de novas unidades hoteleiras, já que as previsões apontam para um aumento relativamente a 2014. Perspetiva-se a abertura de 34 novas unidades hoteleiras maioritariamente de 5\* e 4\*, num total de 2.757 quartos.

Do total de novos quartos, 57% irão localizar-se em Lisboa, sobretudo na zona mais antiga da cidade (Baixa, Avenida da Liberdade e áreas adjacentes), o que confirma por um lado a crescente atratividade da região e por outro o forte investimento que está a ser realizado nesta área da cidade. A região Centro irá ser a região com o menor número de novos quartos, prevendo-se a abertura de apenas 8% do total.

Em 2015, a renovação do parque hoteleiro incrementará a visibilidade do turismo nacional e a atração dos mercados. Deste modo, prevê-se que seja um ano positivo, com a manutenção da atratividade do turismo nacional, com um crescimento ao nível dos investimentos em unidades hoteleiras e consequente aumento das receitas, das dormidas e do número de hóspedes. Apesar da escassez de uma oferta que se enquadre nas exigências de localização e das características específicas dos imóveis pretendidos pelas unidades hoteleiras internacionais de referência, perspetiva-se a continuação da procura e interesse por parte das mesmas, essencialmente em Lisboa.

## TENDÊNCIAS



*“O ano de 2015 será um ano expressivo no que respeita a abertura de novas unidades hoteleiras, já que as previsões apontam para um aumento relativamente a 2014.”*

# INVESTIMENTO

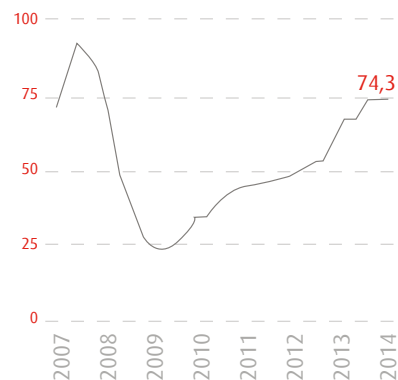
## PERSPETIVA INTERNACIONAL

O volume de investimento em imobiliário comercial na Europa Ocidental atingiu em 2014 os 74,3 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 11% face ao ano anterior, confirmando o dinamismo que o mercado tem vindo a verificar desde o último trimestre de 2013. A taxa de crescimento foi consistente ao longo do ano, mas foi no último trimestre que se verificou um maior volume de transações. Analisando o volume do investimento nestes mercados, verifica-se que 2014 foi o ano com melhor *performance* desde 2008.

Contrariamente ao ano anterior, em que a origem do investimento foi maioritariamente de investidores europeus, em 2014 verificou-se um domínio dos investidores americanos, representando mais de 30%, do total do volume investido.

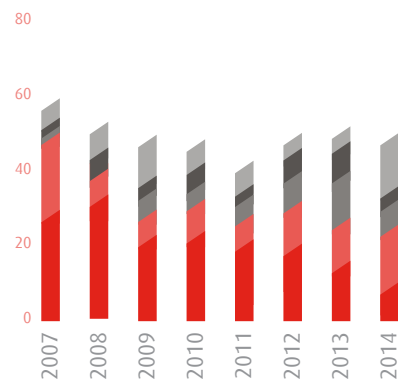
O aumento de capital e de liquidez na Europa tem pressionado a descida das *yields* em todos os sectores do imobiliário, com destaque para os ativos de *retail*. Em escritórios, a tendência é também de descida, com destaque para o mercado *prime* Londrino, onde as *yields prime* de escritórios atingiram os 3,5%, menos 25 p.p. comparativamente com igual período do ano anterior.

VOLUME DO INVESTIMENTO EUROPEU – EUROPA OCIDENTAL (14 MERCADOS)



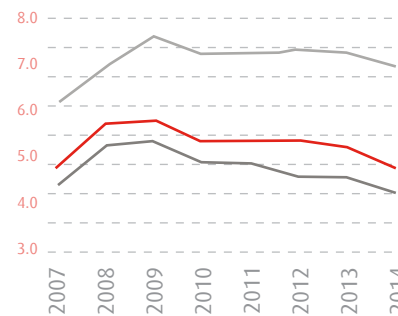
VALORES € 10<sup>9</sup> / FONTE: BNP PARIBAS REAL ESTATE RESEARCH

VOLUME DE INVESTIMENTO EUROPEU



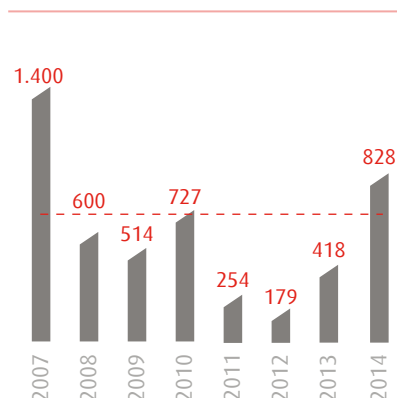
EUROPA AMÉRICAS ÁSIA  
MÉDIO ORIENTE OUTRO  
VALORES EM %  
FONTE: BNP PARIBAS REAL ESTATE RESEARCH

EVOLUÇÃO DAS PRIME YIELDS MÉDIAS NA EUROPA



ESCRITÓRIOS RETALHO INDUSTRIAL  
VALORES EM %  
FONTE: BNP PARIBAS REAL ESTATE RESEARCH

## VOLUME DE INVESTIMENTO EM PORTUGAL



■ VOLUME ■ MÉDIA ANUAL (2007-2014)  
VALORES 10^6€ / FONTE: WORX

## INVESTIMENTO EM PORTUGAL

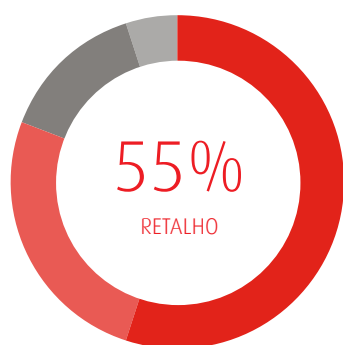
A *performance* do mercado de investimento em Portugal reforçou o clima de retoma que se sentiu noutros países, registando um volume total de cerca de 828 milhões de euros. Este valor representa um acréscimo de cerca de 98% quando comparado com o registado em 2013 e situa-se perto dos valores registados em 2004.

Este dinamismo é um sinal bastante positivo da recuperação da confiança no mercado de investimento português e na atratividade que este exerce nos investidores internacionais, que foram responsáveis pela conclusão da maioria das operações mais relevantes do ano.

Modelo Continente. O comércio de rua teve igualmente um ano expressivo, sendo de realçar a aquisição da Fnac/C&A da Rua de Santa Catarina no Porto, a antiga loja da Lanidor (agora Ermenegildo Zegna) e a Rimowa Store na Av. da Liberdade.

Os Escritórios assumem uma quota de mercado de cerca de 26%, sendo de destacar a venda do complexo da EDP no Marquês de Pombal que foi adquirido por um montante de 55M€ pelo fundo americano GA. Ainda no Marquês de Pombal destaca-se a venda do Marquês de Pombal 14, da AXA Portugal, dos edifícios Camilo Castelo Branco 44 e 46 e o edifício Duque de Palmela 23.

## VOLUME DE INVESTIMENTO NACIONAL POR SETOR DE ATIVIDADE



26% ESCRITÓRIOS  
14% INDUSTRIAL & LOGÍSTICA  
5% OUTROS  
FONTE: WORX

Tal como em 2013, o Retalho foi o segmento dominante, representando mais de 55% do volume total de investimento, tendo como negócios dominantes a venda do Freeport em Alcochete à Via Outlets, a maior transação de 2014, num total de cerca de 130 milhões de euros. Em retalho destaque ainda para a compra de 50% do Centro Comercial Alegro Alfragide, pelos americanos da APFC. O ano é também marcado pela aquisição pela Blackstone de um portfolio da ESAF de cerca de 200 milhões de euros em que se inclui um conjunto de supermercados

O segmento industrial e logístico apresenta este ano um peso igualmente significativo (14%) ao invés dos anos anteriores, onde mais uma vez se destaca a venda da carteira de ativos da ESAF, ao fundo Americano Blackstone.

A análise das maiores operações de investimento permite-nos constatar o aumento do interesse dos investidores internacionais por Portugal. O interesse dos investidores internacionais pelo mercado português, sentido no ano anterior é reforçado em 2014, dada a qualidade dos ativos imobiliários, os valores competitivos e as rentabilidades elevadas apresentadas pelo mercado português, a par de uma recuperação económica animadora.

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE INVESTIMENTO

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	SETOR	COMPRADOR
Freeport Alcochete	Alcochete	Retalho	VIA Outlets
Alegro Alfragide (50%)	Alfragide	Retalho	Alaska Permanent Fund Corporation
Marques Pombal (EDP)	Lisboa	Escritórios	GA Capital+Garisson Investments
ESAF	Várias	Retalho/ Logística	Blackstone
Portfolio Supermercados Pingo Doce	Várias	Retalho	FII
Portfolio Lojas IZI	Carteira Inteira	Retalho	Prebuild
Imóveis CML - Offices	Lisboa	Escritórios	Investidor Privado
Centro Comercial Twin Towers	Lisboa	Retalho	The Edge Group
Imóveis CML - Outros	Lisboa	Outros	Investidor Privado
Marquês Pombal 14	Lisboa	Escritórios	Investidor Privado

FONTE: WORX



O dinamismo do mercado português deve-se efetivamente à atividade dos investidores internacionais, uma vez que mais de 83% do volume transacionado se deve aos mesmos. A análise do investimento nacional vs. estrangeiro nos últimos 5 anos mostra claramente que 2014 foi o ano do investimento internacional por excelência em Portugal, o que é um sinal muito positivo da confiança, não apenas do mercado imobiliário mas do país como um todo.

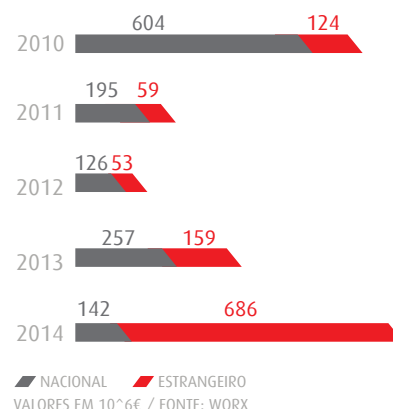
Em relação ao tipo de investidor, os investidores privados têm uma representatividade significativa somando cerca de 38%. Por outro lado, as Empresas Imobiliárias e os Fundos de Investimento representam 50% do volume transacionado.

Pode assim concluir-se que 2014 foi um ano muito positivo em termos da *performance* do mercado de investimento em Portugal, aproximando-se dos valores de investimento de anos anteriores e reforçando a inversão do ciclo de redução do volume transacionado iniciado em 2013.

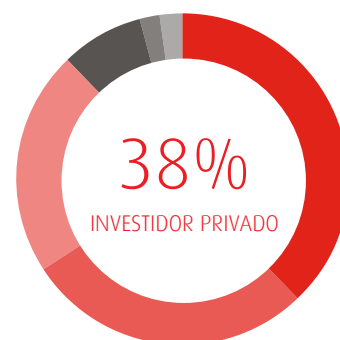
A entrada de bons produtos imobiliários, alguns dos quais fruto da situação do Banco Espírito Santo, trouxeram um interesse acrescido ao mercado por parte de investidores internacionais, bem como um conjunto de ativos muito interessantes que, no contexto atual, vieram reforçar a atratividade do mercado nacional.

Por outro lado, assiste-se ao retorno dos investidores a projetos de *development* que estiveram durante vários anos, postos de parte. A promoção de novos projetos imobiliários é hoje uma realidade sobretudo em zonas *prime* com tendência a ser reforçada nos próximos anos.

#### VOLUME DE INVESTIMENTO NACIONAL VS. ESTRANGEIRO



#### VOLUME DE INVESTIMENTO POR TIPO DE INVESTIDOR



28% FUNDOS  
22% EMPRESAS IMOBILIÁRIAS & REITS  
8% CORPORATES  
2% CONSÓRCIOS  
2% OUTROS  
FONTE: WORX

*“Pode assim concluir-se que 2014 foi um ano muito positivo em termos da performance do mercado de investimento em Portugal, aproximando-se dos valores de investimento de anos anteriores e reforçando a inversão do ciclo de redução do volume transacionado iniciado em 2013.”*

*“A performance do mercado em 2014 foi muito positiva, pelo que as expectativas para 2015 são elevadas. Espera-se que o mercado mantenha o seu grau de atratividade dado que há um conjunto de operações em análise que não tendo sido fechadas em 2014, é expectável que se venham a concretizar em 2015.”*

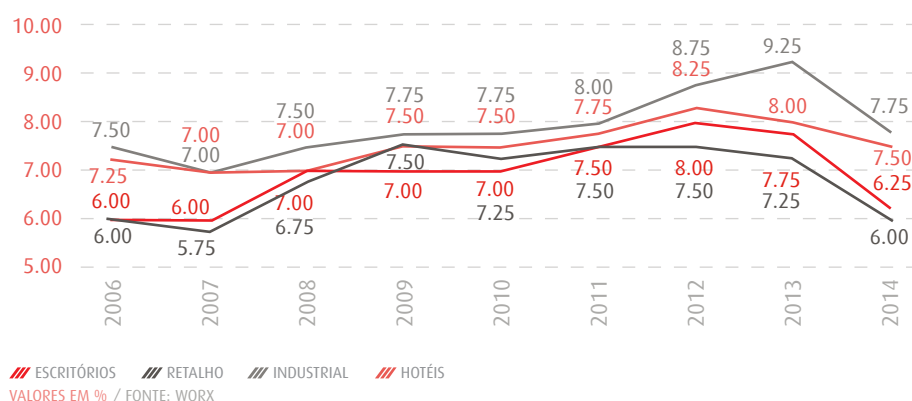
Deste modo, no último trimestre de 2014 foi o de maior dinamismo, representando 65% do volume transacionado no último ano. O interesse dos investidores internacionais, o grande número de compradores, os valores dos ativos e a grande atividade do mercado, geraram uma compressão muito significativa das *yields* no último ano. Neste contexto, as *yields prime* de escritórios sofreram uma contração atingindo os 6,25%, as de retalho os 6,00%, as de industrial e logística os 7,75% e as de hotelaria 7,50%.

### TENDÊNCIAS

A performance do mercado em 2014 foi muito positiva, pelo que as expectativas para 2015 são elevadas. Espera-se que o mercado mantenha o seu grau de atratividade, dado que há um conjunto de operações em análise que, não tendo sido fechadas em 2014, é expectável que se venham a concretizar em 2015.

No entanto, a dimensão do mercado é reduzida, o que pode condicionar a sua performance. O *stock* existente que reúne as características exigidas pelos investidores internacionais é diminuto, pelo que a tendência será a diversificação do portfolio e a concretização de operações em ativos não *core* e zonas secundárias atrativas.

EVOLUÇÃO DAS PRIME YIELDS POR SECTOR



### TENDÊNCIAS



Perspetiva-se que o ciclo de compressão de *yields* iniciado em 2013 e que teve um decréscimo acentuado em 2014, se mantenha em 2015 embora com um comportamento mais equilibrado ao longo do ano.

Desde 1996, a **Worx – Real Estate Consultants** é uma das principais consultoras imobiliárias em Portugal e uma referência incontornável neste setor. A Consultora encontra-se em expansão internacional, estando presente em Angola desde 2007 e, em Moçambique, desde 2014.

Since 1996, **Worx – Real Estate Consultants** is one of the leading real estate consultants in Portugal and an unavoidable reference in this sector. The company is expanding internationally and is present in Angola since 2007 and in Mozambique since 2014.

**AFRICA**

**Angola\***

Algeria  
Botswana  
Ivory Coast  
Kenya  
Malawi  
Morocco

**Mozambique\***

Nigeria  
South Africa  
Tanzania  
Tunisia  
Uganda  
Zambia  
Zimbabwe

**ASIA / PACIFIC**

Australia  
Cambodja  
China  
Hong Kong  
Japan  
India  
Indonesia  
Malasya  
New Zealand  
Singapore  
South Korea  
Thailand  
Vietnam

**EUROPE**

Germany  
Austria  
Belgium  
Spain  
Estonian  
Slovenia  
France  
Finland  
Netherlands  
Hungary  
Ireland  
North Ireland  
Italy  
Latvia

Lithuania  
Monaco  
Norway  
Poland  
**Portugal**  
United Kingdom  
Czech Republic  
Romania  
Russia  
Switzerland  
Sweden  
Turkey  
Ukraine

**MIDDLE EAST**

Bahrain  
Qatar  
UAE

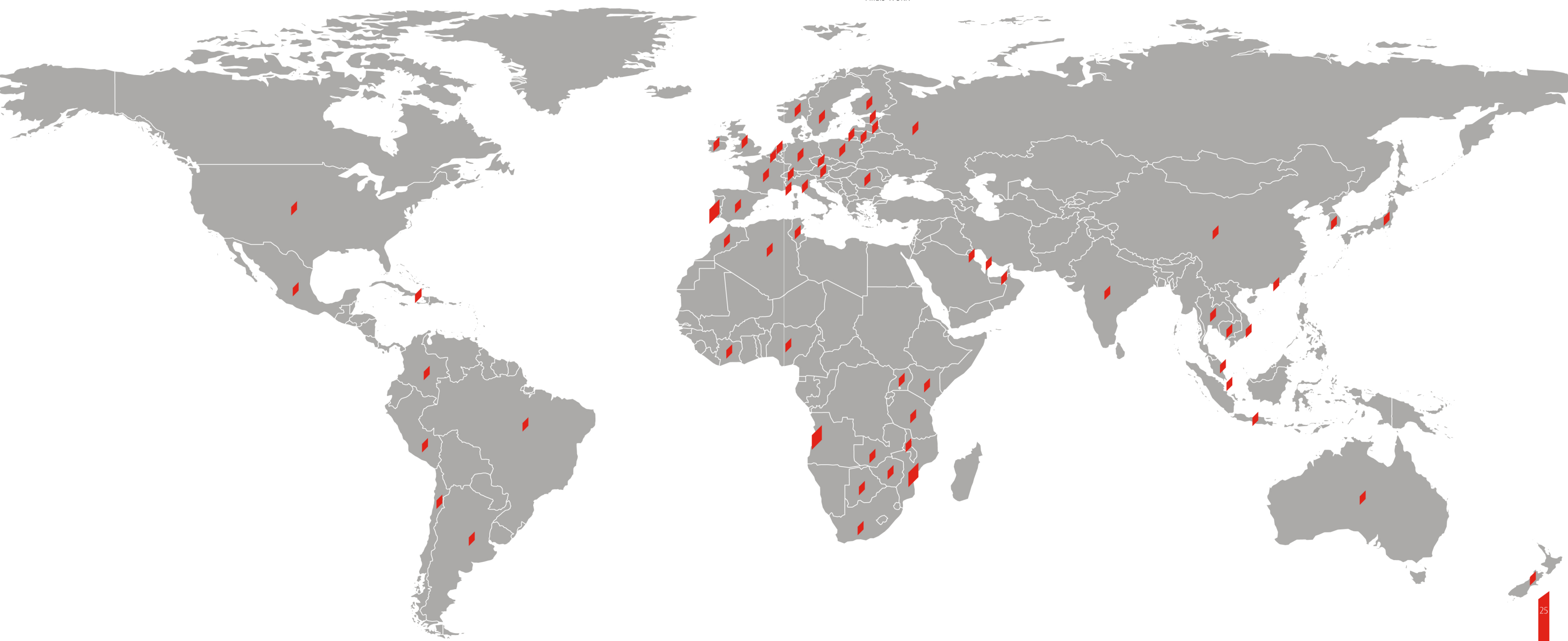
**NORTH AMERICA**

USA  
Caribbean  
Canada  
Mexico

**SOUTH AMÉRICA**

Argentina  
Brazil  
Chile  
Colombia  
Peru

\* Filiais WORX



Av. da República, n.º25, Piso 0  
1050-186 Lisboa, Portugal

Tel.: +351 217 999 960

Fax: +351 217 999 965

worx@worx.pt

[www.worx.pt](http://www.worx.pt)

*BUILDING  
OPPORTUNITIES*