



T H E   W O R L D   O F   P R O P E R T Y



## ESTUDO DE MERCADO DE LISBOA

Primavera 2011

1. Enquadramento Económico
2. Mercado de Escritórios
3. Mercado Industrial
4. Retalho - Comércio de Rua
5. Centros Comerciais
6. Investimento
7. Hóteis
8. Equipa



The World of Property

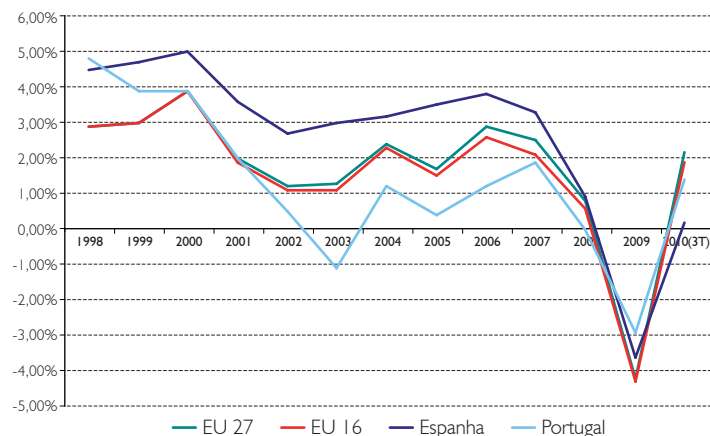


# 1. ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

## Europa

O Produto Interno Bruto da União Europeia registou uma subida de 640 pontos base durante o ano de 2010, passando de -4,2% em 2009 para 2,2% em 2010, fruto de uma recuperação económica que se prevê mais moderada em 2011.

Quadro 1 – Evolução PIB Portugal / Espanha / UE (1998 a 2010)

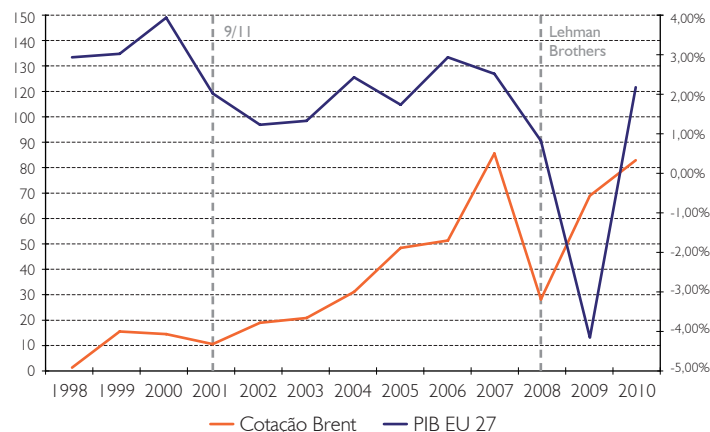


Fonte: Eurostat

No terceiro trimestre de 2010, os Produtos Internos Brutos da União Europeia (UE) e da Área do Euro (AE) registaram um incremento de 2,2% e de 1,9% em termos homólogos reais respectivamente (2,0% no 2º trimestre), indicando uma recuperação para a generalidade dos países, com excepção da Grécia, da Irlanda e de alguns países do leste europeu.

O comportamento do Produto Interno Bruto europeu em 2010 é assim explicado pelo forte dinamismo da actividade industrial e pelo grande aumento das exportações, originando o incremento do indicador de sentimento económico na União Europeia (EU) e na Área do Euro (AE) no quarto trimestre.

Quadro 2 – Evolução da Cotação do Brent / PIB EU27 (1998 a 2010)

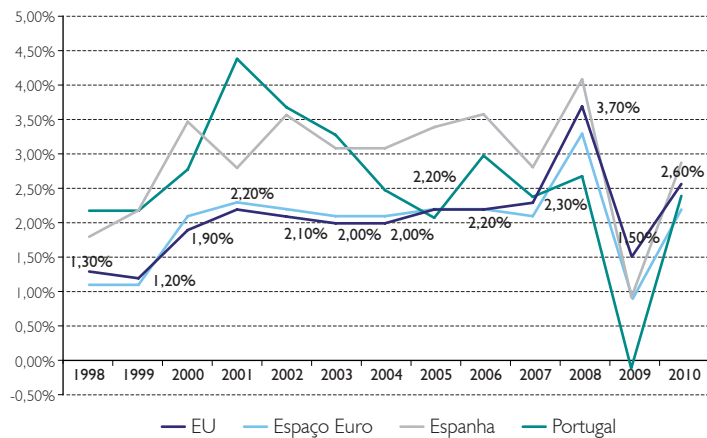


Fonte: Bloomberg

A cotação do Brent, após ter atingido em Dezembro de 2009 o segundo valor mais alto da última década, manteve a trajectória de subida durante o ano de 2010 tendo atingido o valor de US\$ 93,50 por barril no mês de Dezembro, associado à perspectiva de um crescimento da procura mundial em 2011 e à instabilidade política em alguns dos países produtores de petróleo.

No ano transacto, a taxa de inflação na Europa subiu em resultado da subida dos preços de energia e dos produtos alimentares não transformados.

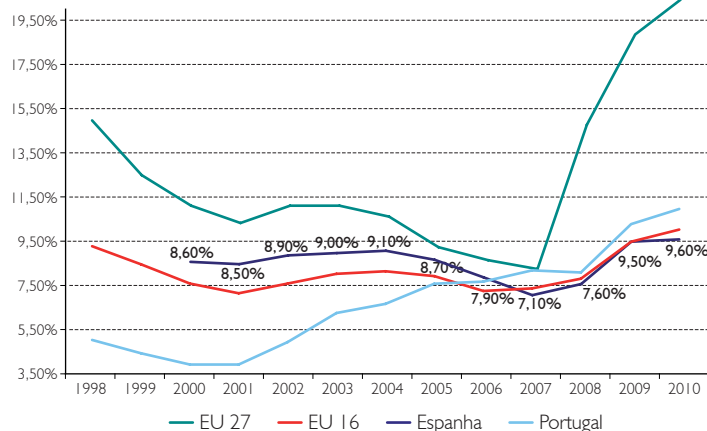
Quadro 3 – Evolução da Taxa de Inflação (1998 a 2010)



Fonte: Eurostat

A recessão económica que os Estados-Membros e a economia mundial em geral atravessaram e continuam a atravessar, continuou a produzir efeitos negativos no emprego. Como reflexo, a taxa de desemprego na União Europeia registou um acréscimo de 10 pontos base, tendo se fixado nos 9,6% no final de 2010, comparativamente com o ano de 2009. Os efeitos da recessão económica continuaram a ser particularmente negativos no mercado de trabalho em Espanha com a taxa de desemprego a registar um acréscimo de 170 pontos base de 18,90% em 2009 para 20,60% no final de 2010.

Quadro 4 – Taxa de Desemprego (1998 a 2010)



Fonte: Eurostat

O Banco Central Europeu manteve inalterada a taxa de juro de referência para a Zona Euro em 1,0%, desde Maio de 2009, o valor mais baixo de sempre. Apesar de existir alguma evidência de uma pressão ascendente sobre o nível de preços no curto prazo e de o sentimento subjacente à recuperação económica se manter positivo, permanece uma elevada incerteza, nomeadamente no que concerne aos riscos da dívida soberana em alguns países da Área do Euro. As baixas taxas de juro praticadas no mercado monetário interbancário, não impediram que se continuasse a verificar uma maior restrição na concessão de crédito, traduzida em spreads mais altos e condições mais exigentes.

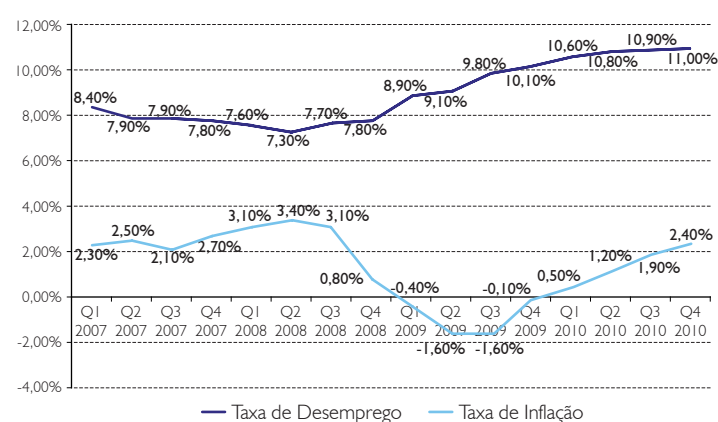
## Portugal

De acordo com o INE, no 3º trimestre de 2010, o PIB registou um crescimento real de 1,4%, mantendo a recuperação ocorrida nos dois trimestres anteriores. Para o ano transacto estima-se que o PIB terá registado um crescimento de cerca de 1,0% (quebra de 2,5% em 2009).

Em termos nominais o PIB ascendeu a €121.776,1 milhões no 3º trimestre de 2010, o que traduziu um incremento de 1,5% em relação a igual período do ano anterior.

A taxa de desemprego no 4º trimestre de 2010 deverá fixar-se nos 11,0%, aumentando ligeiramente face ao trimestre precedente. No conjunto de 2010, prevê-se que a taxa média anual seja superior à do ano anterior (9,5% em 2009). Estes números continuam a reflectir os contributos negativos de sectores de actividade como a indústria, serviços e construção.

Quadro 5 – Taxa de Desemprego e Inflação Portugal (1ºT 2007 a 4ºT 2010)



Fonte: INE

Os recentes desenvolvimentos económicos e financeiros internacionais afectaram a prestação da actividade económica nacional em 2009, resultando na sua contracção. Em 2010, assistiu-se a uma ligeira recuperação da actividade económica, por força do incremento da procura externa líquida. Para 2011, as projecções para a economia portuguesa apontam para que a actividade económica registre uma contracção, em resultado de uma ligeira diminuição das necessidades de financiamento das famílias e das empresas, por um lado, e de uma significativa consolidação orçamental, num quadro de queda substancial da procura interna, por outro.

Quadro 6 – Previsão Crescimento do PIB Portugal (2009 a 2011)

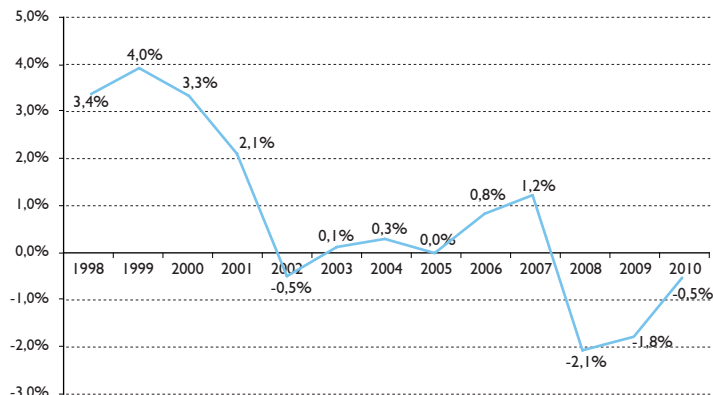
	2009 [%]	2010 p [%]	2011 p [%]
Governo Português	-2,6	0,7	0,9
Banco de Portugal	-2,7	1,3	-1,3
Comissão Europeia	-2,9	1,3	-1,0
OCDE	-2,8	1,5	-0,2

Fonte: Ministério da Economia, Banco de Portugal, Comissão Europeia e OCDE

As pressões financeiras deverão manter-se elevadas na periferia da Zona Euro em 2011, onde o mercado ainda está preocupado com o risco soberano e com o risco das instituições bancárias, bem como com a viabilidade política das medidas de austeridade actuais e previstas.

As decisões de consumo e investimento por parte dos agentes económicos nacionais em 2010 foram igualmente afectadas de forma negativa pelo enquadramento internacional. No entanto, o indicador de clima económico em 2010 melhorou, em termos anuais, face ao comportamento verificado em 2009, em consequência da forte recuperação da confiança dos empresários na generalidade dos sectores de actividade.

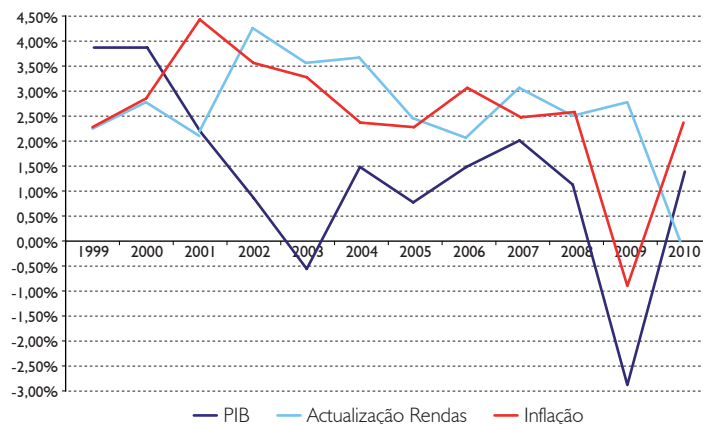
Quadro 7 – Evolução do Indicador de Clima Económico em Portugal (1998 a 2010)



Fonte: INE

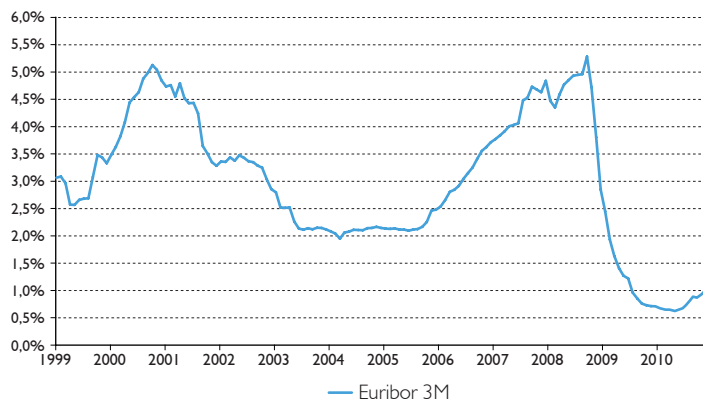
O actual quadro de crise internacional continuou a ter igualmente impacto no crescimento da actividade económica em Portugal pelos canais financeiros, nomeadamente problemas de liquidez e prémios de risco de crédito elevados, traduzindo-se em condições de financiamento adversas.

Quadro 8 – Evolução da Taxa de Actualização de rendas (1999 a 2010)



Fonte: INE

Quadro 9 – Evolução do Índice Euribor (1999 a 2010)



Fonte: Bloomberg, Euribor Rates

De acordo com a CMVM, em 2009 a capitalização bolsista atingiu os €204.223,5 milhões, e em 2010 atingiu os €193.223,5 milhões, uma variação negativa de 5,4% face ao exercício anterior. O índice accionista PSI-20 desvalorizou 10,3% face a Dezembro de 2009, alcançando os 7.588,31 pontos em Dezembro de 2010. O volume de transacções diminuiu 1,3% no período de 2010 face a 2009, atingindo os €103.853,3 milhões.

## 2. MERCADO DE ESCRITÓRIOS

### Zonas de Escritórios

#### Zona 1 – Prime CBD

**Delimitação:** Eixo da Av. da Liberdade à Praça Duque de Saldanha.

**Caracterização:** Zona de maior prestígio de Lisboa.

**Empresas:** Concentra sedes e dependências do sector bancário, segurador e as maiores sociedades de advogados.

#### Zona 2 – CBD

**Delimitação:** Eixo da Av. da República, Av. Duque de Loulé e zona das Amoreiras.

**Caracterização:** Zona central e consolidada de Lisboa.

**Empresas:** Morada de empresas de serviços e de entidades estatais.

#### Zona 3 – Zona Emergente Escritórios

**Delimitação:** Eixo do Campo Grande à 2.<sup>a</sup> Circular, zona de Benfica, Praça de Espanha e Sete Rios.

**Caracterização:** Zona situada junto a importantes eixos viários de Lisboa.

**Empresas:** Concentra sedes e dependências do sector bancário.

#### Zona 4 – Zona Secundária Escritórios

**Delimitação:** Eixo da Av. Infante Santo e Av. 24 de Julho à Av. Almirante Reis e zona das Olaias.

**Caracterização:** Zona ribeirinha e histórica de Lisboa.

**Empresas:** Concentra pequenas empresas de vários sectores.

#### Zona 5 – Parque das Nações

**Delimitação:** Parque das Nações.

**Caracterização:** Zona mais recente de Lisboa com excelentes infra-estruturas.

**Empresas:** Sede de empresas multinacionais e serviços estatais.

#### Zona 6 – Corredor do Oeste

**Delimitação:** Eixo A5 até Porto Salvo e Alfragide.

**Caracterização:** Zona periférica de Lisboa ao longo da Auto-estrada de Cascais. Oferta geralmente em parques de escritórios.

**Empresas:** Sede de empresas multinacionais e IT.

**Observação:** Todos os escritórios situados fora das zonas estabelecidas são englobados numa designada zona 7, que geograficamente corresponde a toda a área de Lisboa não considerada nas zonas 1 a 6.

### Oferta

A oferta de escritórios nas principais zonas de Lisboa aumentou 4,09% desde 2008 e 2,18% desde 2009, tendo-se localizado no 4.º trimestre do ano transacto nos 3.765.076 m<sup>2</sup>. Este valor é incrementado para 4.442.027 m<sup>2</sup> se contabilizarmos toda a oferta existente na cidade de Lisboa e não apenas nas suas 6 zonas de referência.

Quadro 10 – Stock de Escritórios de Lisboa em 2008/2009/2010

Zona	2008 [m <sup>2</sup> ]	2009 [m <sup>2</sup> ]	2010 [m <sup>2</sup> ]	%	Δ 09/10
1. Prime CBD	573 400	573 442	574 642	12,94%	0,21%
2. CBD	1 041 750	1 041 763	1 046 547	23,56%	0,46%
3. Zona Emergente	405 700	434 704	439 304	9,89%	1,06%
4. Zona Secundária	446 300	466 264	466 264	10,50%	0,00%
5. Parque das Nações	294 400	307 385	350 649	7,89%	14,07%
6. Corredor Oeste	855 600	861 217	887 670	19,98%	3,07%
7. Zona 7	661 250	665 765	676 951	15,24%	1,68%
TOTAL	4 278 400	4 350 540	4 442 027	100,00%	2,10%

Fonte: Aguirre Newman / LPI

Comparativamente com as outras cidades de referência da Península Ibérica, Madrid e Barcelona, a capital portuguesa tem um stock equivalente a 36% e 77% respectivamente.

Quadro 11 – Edifícios de Escritórios concluídos em 2010

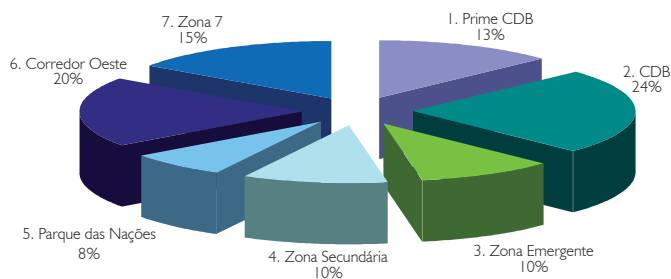
Empreendimento	Zona	Área [m <sup>2</sup> ]	Conclusão
Rodrigues Sampaio 103	1	1 200	4 <sup>o</sup> T 2010
Edifício Báltico	5	14 704	3 <sup>o</sup> T 2010
Edifício Metrocity	7	2 278	3 <sup>o</sup> T 2010
Alto dos Moínhos	7	3 280	2 <sup>o</sup> T 2010
Edifício Bloom	3	4 600	2 <sup>o</sup> T 2010
Espace	5	10 009	2 <sup>o</sup> T 2010
Explorer	5	4 221	2 <sup>o</sup> T 2010
Duo Miraflores Premium	6	8 060	2 <sup>o</sup> T 2010
Edifício Atlântis	5	8 109	2 <sup>o</sup> T 2010
Lagoas Park - Edifícios 14 e 15	6	18 393	1 <sup>o</sup> T 2010
Edifício Pavilhão Virtual - Luís Malheiro (LMSA)	5	6 221	1 <sup>o</sup> T 2010
Natura Towers (Torre Sul)	7	4 422	1 <sup>o</sup> T 2010
TOTAL	-	85 497	

Fonte: Aguirre Newman / LPI



Em 2010 foram concluídos 12 edifícios de escritórios na Prime CBD, Zona Emergente, Parque das Nações, Corredor Oeste e Zona 7, com uma oferta nova de sensivelmente 85.500 m<sup>2</sup>. Neste período, a zona 5 foi a que registou a maior área de escritórios novos (51%).

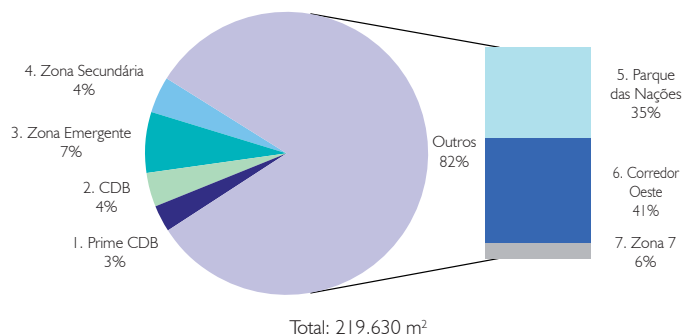
Quadro 12 – Distribuição do Stock de Escritórios de Lisboa em 2010



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Pela análise do Quadro seguinte, é possível verificar que cerca de 76% da disponibilidade de escritórios novos em Lisboa está concentrada em apenas duas zonas, no Parque das Nações e no Corredor Oeste, zonas estas onde foram desenvolvidos novos imóveis e parques empresariais nos últimos exercícios (Alfraparque, Lagoas Park, Beloura Park, Arquiparque II, Ed. Cais Office, Ed. Panoramic, Ed. Berry e Ed. Beloura Studio Office, Ed. Espace, Ed. Explorer, Ed. Báltico, Ed. Atlantis, Ed. Duo Miraflores Premium) e onde estão também localizados alguns dos projectos previstos para os próximos exercícios.

Quadro 13 – Distribuição do Stock de Escritórios Disponíveis Novos em Lisboa (2010)



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

O crescimento do parque de escritórios da capital portuguesa continuará a ser determinado pela consolidação de novas áreas empresariais, localizadas em grande parte no Parque das Nações, Zona Emergente e no Corredor Oeste, bem como pelo crescimento de algumas zonas centrais.

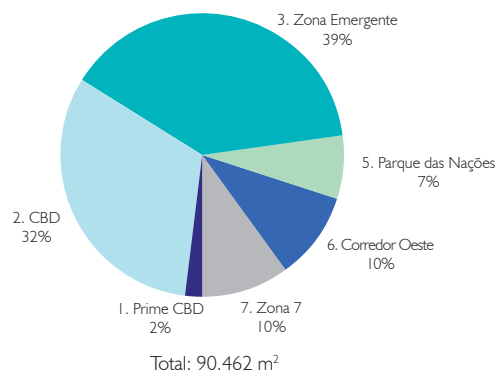
Quadro 14 – Oferta Futura por Empreendimento de Escritórios para 2011/12

Empreendimento	Zona	Área [m <sup>2</sup> ]	Conclusão
República, Paço do Saldanha	2	6 100	2011
Edifício Sede Cofina	3	6 000	2011
Edifício Mythos (Imocom)	5	5 900	2011
The Tower (Torre Oeiras)	6	6 450	2011
Torres Colombo (Torre Ocidente)	3	29 000	2011
República, 25	2	6 012	2011
Edifício Porto Salvo	6	3 000	2011
Av. Liberdade 67, Libertas	1	2 000	2011
Amoreiras Jardim	2	17 000	2012
Edifício Restelo Business Centre	7	9 000	2012
<b>TOTAL</b>		<b>90 462</b>	

Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Para o período 2011 e 2012 está prevista a conclusão de mais 10 edifícios de escritórios, elevando a oferta em 90.462 m<sup>2</sup>, dos quais cerca de 20.000 m<sup>2</sup> já têm ocupação assegurada. Para 2011 prevêem-se 64.462 m<sup>2</sup> e para 2012 prevêem-se 26.000 m<sup>2</sup>. Dos imóveis previstos, destacam-se os 29.000 m<sup>2</sup> da Torre Ocidente (Torres Colombo) na zona 3 e os 17.000 m<sup>2</sup> do Edifício Amoreiras Jardim na zona 2.

Quadro 15 – Oferta Futura por Zonas de Escritórios para 2011/12



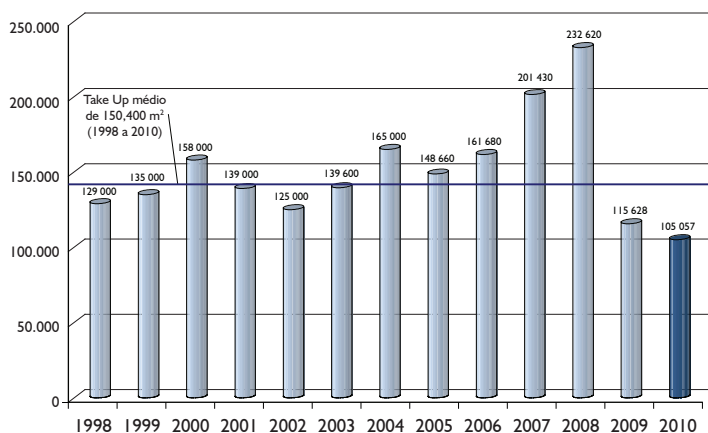
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

As zonas Emergente e Corredor Oeste registam, cada uma, dois novos empreendimentos de escritórios, em virtude de serem zonas que ainda se encontram em expansão. Por outro lado, as zonas mais centrais, nomeadamente a CBD, apesar de estarem mais consolidadas, apresentam uma oferta futura elevada.

## Procura

A contratação bruta registada em 2010 (105.057 m<sup>2</sup>) diminuiu cerca de 9% relativamente aos números de 2009 (Quadro 16). Foram realizadas ao longo do ano menos 4 transações de arrendamento (-2%) do que em 2009, tendo essas transações envolvido áreas de contratação inferior.

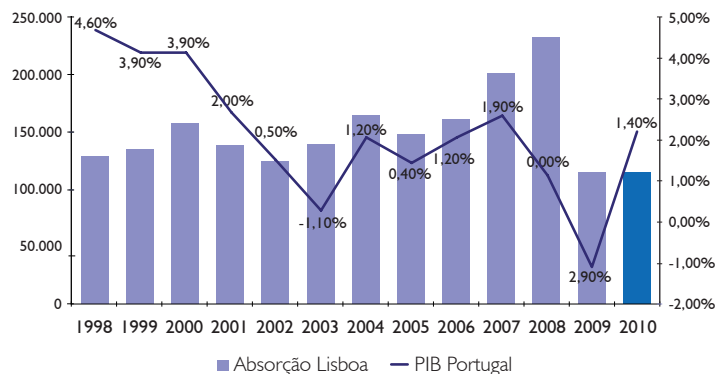
Quadro 16 – Evolução da absorção de Escritórios em Lisboa (1998 a 2010)



Fonte: Aguirre Newman

Numa perspectiva económica mais abrangente não deixa de ser interessante comparar a correlação existente entre o crescimento do PIB de Portugal com a absorção anual de escritórios. Em 2009, a menor contratação de novos escritórios esteve em linha com o decréscimo no crescimento do PIB. Já em 2010, apesar do acréscimo previsto no crescimento do PIB, a contratação de novos escritórios continuou a sofrer os efeitos da conjuntura económica e financeira vivida recentemente.

Quadro 17 – Evolução do PIB versus Absorção de Escritórios (1998 a 2010)



Fonte: Aguirre Newman

Na análise das principais operações realizadas em 2010, é de assinalar que o Parque das Nações foi a zona mais solicitada em termos de área contratada, com especial destaque para as operações dos CTT e da AXA Seguros.

Quadro 18 – Principais Operações de Arrendamento em 2010

Mês	Edifício	Área [m <sup>2</sup> ]	Arrendatário
Mar/10	Báltico Office Centre	14 704	CTT
Dez/10	Av. do Mediterrâneo 1.01 (Ed. ex-Sony)	6 229	AXA Seguros
Jul/10	Fontes Pereira de Melo 27	3 003	ONI Telecom
Mai/10	Amoreiras Square	1 854	Accenture
Jun/10	Lagoas Park	1 791	Philips
Set/10	Lagoas Park	1 741	Synopsys
Dez/10	Descobertas Oeiras	1 712	Prológica
Out/10	Mar Vermelho	1 636	Tejo Business Center
Jun/10	Ramazzotti	1 500	Nextiraone
Dez/10	República 90-96	1 286	EDP São Vida

Fonte: Aguirre Newman / LPI

A primeira metade do ano transacto registou 53% da área total transaccionada (55.660 m<sup>2</sup>) em 46% das operações realizadas no ano (107), para a qual terá contribuído, entre outras, a contratação dos CTT (Zona 5).

Quadro 19 – Transacções por Zonas 2009/10

Zona	2009		2010		Δ Área 09/10
	Área [m <sup>2</sup> ]	Transacções	Área [m <sup>2</sup> ]	Transacções	
1. Prime CBD	16 553	41	14 538	45	-12%
2. CBD	12 011	39	16 340	45	36%
3. Zona Emergente	26 958	34	6 746	22	-75%
4. Zona Secundária	19 174	17	2 942	10	-85%
5. Parque das Nações	4 797	16	25 609	13	434%
6. Corredor Oeste	27 568	84	33 126	84	20%
7. Zona 7	8 567	7	5 757	15	-33%
TOTAL	115 628	238	105 058	234	-9%

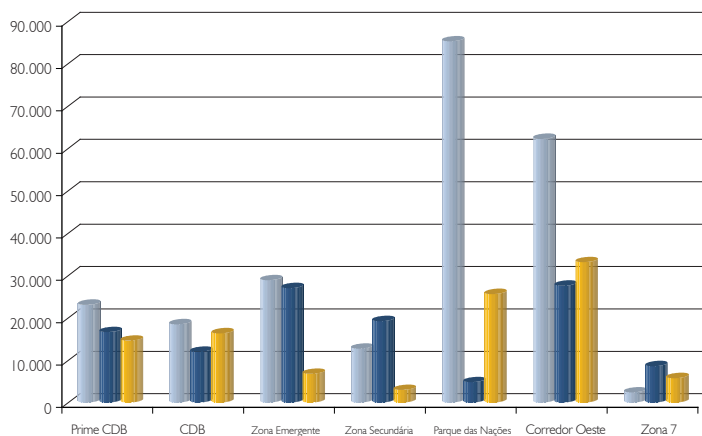
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

A área contratada em 2010 versus 2009, no Parque das Nações (Zona 5) e no Corredor Oeste (Zona 6) aumentou respectivamente 434% e 20%, devido a duas grandes transacções ocorridas na Zona 5 (contratação de 14.704 m<sup>2</sup> pelos CTT no Edifício Báltico e a contratação de 6.229 m<sup>2</sup> pela AXA Seguros na Av. do Mediterrâneo 1.01 - Edifício ex-Sony) e a várias transacções com área contratada superior a 1.500 m<sup>2</sup> ocorridas na Zona 6.

Na análise da variação de área contratada em 2010 versus 2009, verifica-se igualmente que a CBD (Zona 2) verificou uma variação positiva na ordem dos 36%, decorrente de algumas transacções ocorridas com área contratada superior a 1.500 m<sup>2</sup>, e a Prime CBD (Zona 1) sofreu uma variação negativa de 12% na área transaccionada, parcialmente justificado pela redução da procura e pelo facto do valor da renda prime ser o mais alto do mercado.

O maior número de transacções (84) foi registado no Corredor Oeste (Zona 6), revelando-se a zona mais dinâmica com 32% da área transaccionada.

Quadro 20 – Evolução Absorção por Zonas 2008/09/10

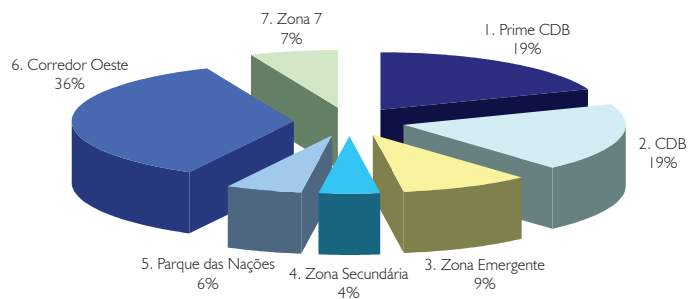


Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Na recepção de novos escritórios em 2010, o Corredor Oeste (Zona 6) voltou a assumir o primeiro lugar, logo seguido do Parque das Nações (Zona 5).

O próximo gráfico mostra a distribuição, em percentagem, do número de transacções efectuadas em cada uma das sete zonas indicadas:

Quadro 21 – Número de Transacções por Zonas em 2010



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Como protagonistas da procura durante o exercício de 2010 quanto à superfície contratada, destaca-se os sectores “TMT’s & Utilities” e “Estado, Europa e Associações”, com cerca de, respectivamente, 20% e 18% da absorção (aproximadamente 21.250 m<sup>2</sup> e 18.600 m<sup>2</sup>), e 20% e 4% das transacções realizadas.

Quadro 22 – Absorção por Sector de Actividade 2009 e 2010

Sector	2009					2010				
	Superfície [m <sup>2</sup> ]	%	Transacções	%	Superfície Média	Superfície [m <sup>2</sup> ]	%	Transacções	%	Superfície Média
TMT'S & Utilities	14 763	13%	37	16%	399	21 230	20%	47	20%	452
Farmaceuticas e Saúde	7 312	6%	19	8%	385	10 160	10%	23	10%	442
Serviços Empresas	5 837	5%	11	5%	531	9 127	9%	28	12%	326
Outros Serviços	35 798	31%	92	39%	389	11 497	11%	47	20%	245
Produtos de Consumo	4 837	4%	17	7%	285	7 951	8%	22	9%	361
Serviços Financeiros	17 594	15%	12	5%	1466	10 817	10%	17	7%	636
Consultores e Advogados	16 917	15%	39	16%	434	10 568	10%	27	12%	391
Estado, Europa e Associações	11 833	10%	9	4%	1315	18 572	18%	10	4%	1857
Construção e Imobiliário	0	0%	0	0%	0	4 378	4%	11	5%	398
Não Identificado	737	1%	2	1%	369	758	1%	2	1%	379
<b>TOTAL</b>	<b>115 628</b>	<b>100%</b>	<b>238</b>	<b>100%</b>	<b>486</b>	<b>105 058</b>	<b>100%</b>	<b>234</b>	<b>100%</b>	<b>449</b>

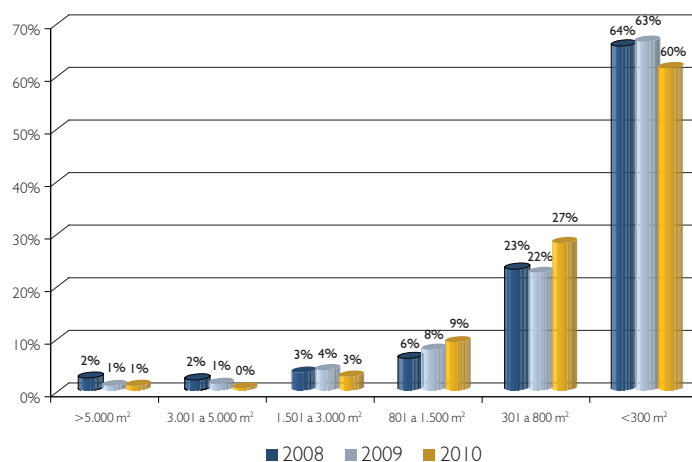
Fonte: Aguirre Newman/ LPI

O sector “TMT's & Utilities” registou em 2010 um número maior de transacções face a 2009, e uma superfície contratada igualmente superior, tendo passado de uma superfície média contratada por transacção de 399 m<sup>2</sup> (2009) para 452 m<sup>2</sup> (2010). O sector “Estado, Europa e Associações” registou igualmente em 2010 um número de transacções superior (mais 1) e uma superfície contratada superior (mais 6.739 m<sup>2</sup>) face a 2009, resultando numa superfície média contratada por transacção de 1.857 m<sup>2</sup> (2010) face a 1.315 m<sup>2</sup> (2009). Estes números são justificados pela dimensão da operação dos CTT.

Por outro lado, o sector “Outros Serviços” registou uma descida considerável no número de transacções e na superfície contratada em 2010 face a 2009, traduzida numa superfície média contratada por transacção inferior (245 m<sup>2</sup> em 2010 contra 389 m<sup>2</sup> em 2009). Uma referência ainda para o sector dos “Serviços Financeiros” que registou em 2010 menos cerca de 40% da superfície contratada em 2009 e mais de 40% das transacções registadas em 2009, resultado de operações envolvendo menor área contratada.

Conforme sucedido nos anos anteriores, também em 2010 mais de 50% das transacções se referem a áreas inferiores a 300 m<sup>2</sup>, 27% das transacções em 2010 correspondem a áreas no intervalo de 301 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, e somente 1% ocupam áreas superiores a 3.000 m<sup>2</sup>.

Quadro 23 – Absorção por Intervalo de Área 2008/09/10

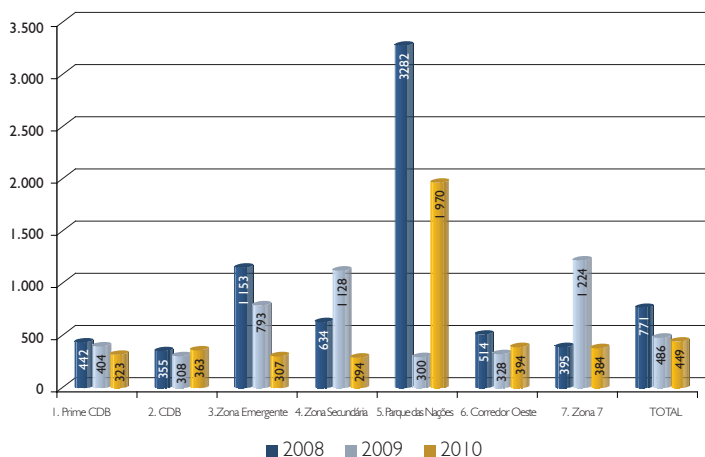


Área Contratada	2008		2009		2010	
	Transacções	%	Transacções	%	Transacções	%
> 5.000 m <sup>2</sup>	7	2%	2	1%	2	1%
3.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	6	2%	3	1%	1	0%
1.501 a 3.000 m <sup>2</sup>	10	3%	9	4%	6	3%
801 a 1.500 m <sup>2</sup>	18	6%	18	8%	21	9%
301 a 800 m <sup>2</sup>	68	23%	52	22%	64	27%
< 300 m <sup>2</sup>	193	64%	154	65%	140	60%
<b>TOTAL</b>	<b>302</b>	<b>100%</b>	<b>238</b>	<b>100%</b>	<b>234</b>	<b>100%</b>

Fonte: Aguirre Newman/ LPI

O número de operações realizadas em 2010 diminuiu em apenas 4 face às realizadas em 2009, reflectindo um nível de actividade decrescente das empresas, dado a área média contratada ter diminuído de 486 m<sup>2</sup> em 2009 para 449 m<sup>2</sup> em 2010.

Quadro 24 – Área Média de Absorção 2008/09/10 [m<sup>2</sup>]



Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Ao comparar a superfície média contratada por operação, nota-se que os valores relativos a Lisboa foram inferiores em 38% e 50% aos do mercado de Madrid e inferiores em 2% e 26% aos do mercado de Barcelona, durante o período de 2009 e 2010 respectivamente.

Quadro 25 – Área Média de Absorção em Lisboa, Madrid e Barcelona em 2008/09/10

Cidade	Área Média 2008 [m <sup>2</sup> ]	Área Média 2009 [m <sup>2</sup> ]	Área Média 2010 [m <sup>2</sup> ]
Lisboa	771	486	449
Madrid	811	782	897
Barcelona	755	494	608

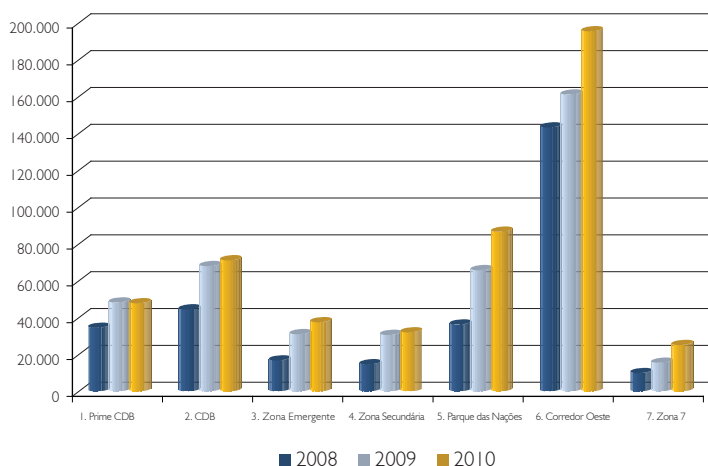
Fonte: Aguirre Newman

Num ano marcado pelo agravamento geral da conjuntura e pela retracção do mercado imobiliário, a prestação do sector dos escritórios reflectiu os seus efeitos, tendo registado a absorção mais baixa da última década.

## Disponibilidade

À semelhança do ano de 2009, em que a taxa de desocupação subiu de 7,59% para 9,71%, a taxa de disponibilidade do ano de 2010 voltou a subir para 11,22%, o que equivale a cerca de 500.000 m<sup>2</sup> livres (incluindo a zona 7). Este incremento é justificado por uma procura mais reduzida e por um incremento da oferta do parque de escritórios, em especial no Parque das Nações (Zona 5) e no Corredor Oeste (Zona 6).

Quadro 26 – Disponibilidade por Zonas 2008/09/10 [m<sup>2</sup>]



A generalidade das zonas apresentou uma variação positiva face a 2009, nomeadamente a Zona Emergente, o Parque das Nações, o Corredor Oeste e a Zona 7, em resultado da maior área de escritórios novos e de uma procura menor. A taxa de disponibilidade mais elevada verificou-se no Parque das Nações, logo seguido do Corredor Oeste.

O quociente entre a área total disponível e a procura anual é um indicador interessante do comportamento do mercado de escritórios. Conclui-se que a oferta total disponível corresponde ao somatório da área não ocupada (498.212 m<sup>2</sup>) com o pipeline de edifícios em construção (90.462 m<sup>2</sup>), o que perfaz uma oferta total de 588.674 m<sup>2</sup>. Assumindo que a absorção média anual se situa ao nível dos 150.000 m<sup>2</sup>/ano (Take-up médio de 1998 a 2010), a área disponível total seria absorvida num período de aproximadamente 3,9 anos.

## Preços

Durante o exercício de 2010, as rendas médias sofreram um decréscimo generalizado face a 2009. A exceção foi a Zona Secundária, devido a um número reduzido de transações nesta zona com rendas contratadas superiores. No que concerne às rendas prime, o cenário verificado foi idêntico com a generalidade das zonas a registarem decréscimos em 2010 face a 2009.

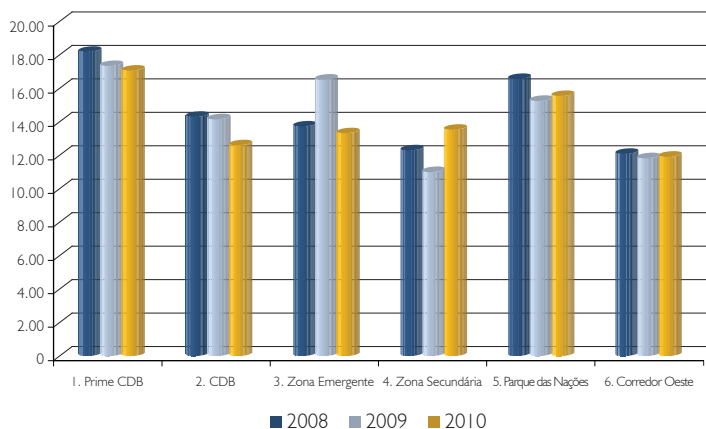
Relativamente às duas zonas principais de negócios, Prime CBD e CBD, registaram variações negativas nas rendas médias e nas rendas prime praticadas (a exceção foi a Prime CBD com a renda prime), atingindo o valor de respectivamente 19,60 €/m<sup>2</sup> e 16,70 €/m<sup>2</sup> no ano transacto (Quadro 27).

Zona	2008		2009		2010		Δ Área Disponível 09/10 % [m <sup>2</sup> ]
	Disponibilidade [m <sup>2</sup> ]	%	Disponibilidade [m <sup>2</sup> ]	%	Disponibilidade [m <sup>2</sup> ]	%	
1. Prime CBD	34.694	6,05%	48.529	8,46%	48.080	8,37%	-0,92%
2. CBD	44.723	4,29%	68.315	6,56%	71.474	6,83%	4,62%
3. Zona Emergente	16.943	4,18%	31.185	7,17%	37.718	8,59%	20,95%
4. Zona Secundária	14.798	3,32%	30.818	6,61%	32.252	6,92%	4,65%
5. Parque das Nações	36.477	12,39%	66.120	21,51%	87.065	24,83%	31,68%
6. Corredor Oeste	143.920	16,82%	161.849	18,79%	196.312	22,12%	21,29%
7. Zona 7	10.019	1,52%	15.632	2,35%	25.312	3,74%	61,92%
TOTAL	301.574	7,05%	422.447	9,71%	498.212	11,22%	17,93%

Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Comparativamente, a evolução dos preços nas principais zonas de escritórios no triénio de 2008/09/10 foi a seguinte:

Quadro 27 – Preços médios de Arrendamento por Zonas 2008/09/10 [€/m<sup>2</sup>/mês]



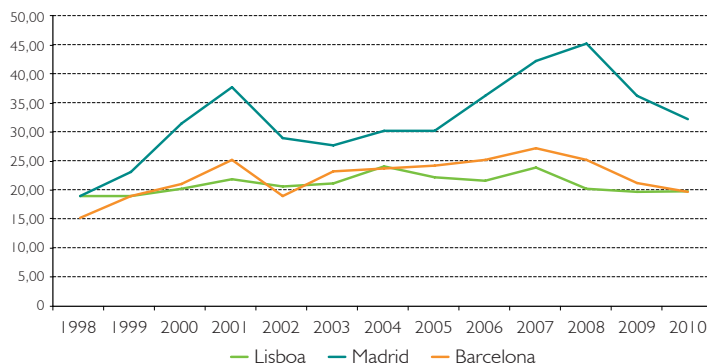
Zona	2008		2009		2010		Δ 09 / 10	
	Prime Rent	Renda Média	Prime Rent	Renda Média	Prime Rent	Renda Média	Prime Rent	Renda Média
1. Prime CBD	20,00	18,23	19,50	17,38	19,60	17,10	0,5%	-1,6%
2. CBD	16,25	14,33	17,00	14,18	16,70	12,63	-1,8%	-10,9%
3. Zona Emergente	17,00	13,75	17,00	16,56	17,00	13,35	0,0%	-19,4%
4. Zona Secundária	17,00	12,32	NA	11,02	14,00	13,56	NA	23,0%
5. Parque das Nações	17,50	16,60	17,50	15,29	16,50	15,58	-5,7%	1,9%
6. Corredor Oeste	14,20	12,11	13,00	11,85	13,60	11,94	4,6%	0,8%

Fonte: Aguirre Newman/ LPI

Do quadro acima apresentado pode-se verificar que a Zona Secundária registou uma variação positiva na renda média em 2010, acima dos 20%. Para isto contribuiu o número reduzido de transacções registadas na zona (apenas 10), em que se destacou a contratação de 1.220 m<sup>2</sup> pela Luso-Roux no edifício BIG, com uma renda contratada superior.

O seguinte gráfico mostra a evolução dos preços em zonas Prime de Lisboa, Madrid e Barcelona.

Quadro 28 – Evolução das Rendas Prime em Lisboa, Madrid e Barcelona (1998 a 2010)



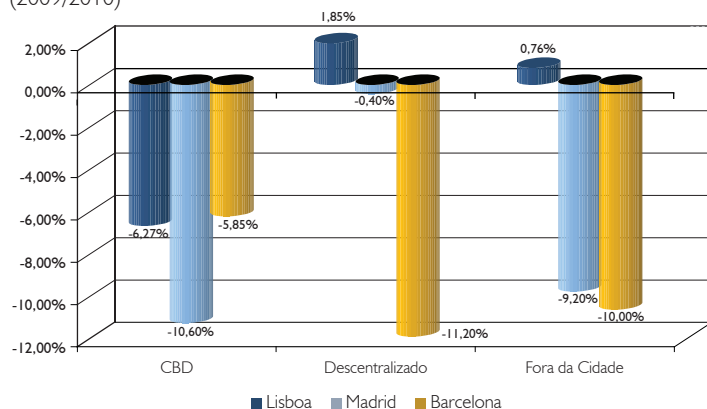
Fonte: Aguirre Newman

Ao comparar a evolução dos preços em Lisboa com os de Madrid e Barcelona, observamos em Lisboa um cenário de manutenção da renda prime em 2010, ao contrário de Madrid e Barcelona, que apresentaram um comportamento de queda das rendas prime em 2010.

No que concerne às principais áreas descentralizadas e periféricas das cidades de Madrid e Barcelona, os preços médios sofreram um decréscimo em 2010. Na zona central de negócios, os preços médios sofreram igualmente um decréscimo, tendo alcançado os 24,31 €/m<sup>2</sup> em Madrid e os 16,25 €/m<sup>2</sup> em Barcelona.

Por fim, e comparando a Zona do Parque das Nações com as principais áreas descentralizadas de Madrid e Barcelona e a Zona do Corredor Oeste às zonas OUT ou Periféricas das mesmas cidades, observa-se que Lisboa registou uma performance ligeiramente positiva, ao contrário de Madrid e Barcelona, que registaram quedas apreciáveis nas rendas médias das zonas descentralizadas e fora da cidade.

Quadro 29 – Evolução das Rendas Médias em Lisboa, Madrid e Barcelona (2009/2010)



Fonte: Aguirre Newman

### 3. MERCADO INDUSTRIAL

A Área Metropolitana de Lisboa possui várias Zonas Industriais, onde se concentra a maioria da oferta existente nesta região. Devido à descentralização e à complexidade do mercado industrial, bem como à obsolescência de grande parte dos espaços industriais, torna-se praticamente impossível avaliar o stock total de imóveis deste uso. No entanto é possível definir, dentro da Área Metropolitana de Lisboa, quais os principais eixos onde se concentra a oferta de armazéns.

#### Zonas Industriais

##### Zona 1 – Alverca - Azambuja

**Localização:** 15 a 45 km de Lisboa

**Comunicações Rodoviárias:** Excelentes acessos à auto-estrada A1 (Lisboa – Porto) e às auto-estradas A2 (Algarve) e A6 (Évora / Espanha) através da Ponte Vasco da Gama (A12). A 25 km do centro da Cidade de Lisboa (a partir de Alverca)

**Aeroporto:** 20 km (para Alverca)

**Tipo de Oferta:** Consiste maioritariamente em espaços de média dimensão (superior a 1.000 m<sup>2</sup>), na sua maioria antigos e obsoletos. Tem-se registado nos últimos anos a edificação de novos Parques Logísticos de qualidade, elevando a qualidade da oferta.

**Preço Indicativo:** 3,75 €/m<sup>2</sup>/mês a 5,00 €/m<sup>2</sup>/mês

##### Zona 2 – Almada - Setúbal

**Localização:** 20 a 50 km de Lisboa

**Comunicações Rodoviárias:** Bons acessos à cidade de Lisboa, embora condicionados pelo intenso tráfego verificado nesta zona, principalmente na Ponte 25 de Abril. Rápido acesso à zona norte da cidade de Lisboa e à auto-estrada A1 (Lisboa – Porto) através da Ponte Vasco da Gama (A12). Excelente ligação à auto-estrada A2 (Algarve) e A6 (Évora / Espanha).

**Aeroporto:** 25 km

**Tipo de Oferta:** Armazéns de grande dimensão (superiores a 2.000 m<sup>2</sup>), novos e de boa construção, destinados na sua maioria a grandes empresas de logística, distribuição e armazenagem. A oferta é vasta, de boa qualidade e com armazéns e indústrias ligadas ao sector automóvel e metalomecânico, frequentemente ligados à Autoeuropa.

**Preço Indicativo:** 3,00 €/m<sup>2</sup>/mês a 3,75 €/m<sup>2</sup>/mês

##### Zona 3 – Loures

**Localização:** A 10 km da cidade de Lisboa

**Comunicações Rodoviárias:** Bons acessos à cidade de Lisboa através da auto-estrada A8 (Lisboa – Leiria) e ao Porto através da auto-estrada A15 e A1. Acessos à A2 (Algarve) e à A6 (Évora e Espanha) condicionados pela necessidade de passar pela cidade de Lisboa. Ligação ao MARL (Mercado Abastecedor Região de Lisboa).

**Aeroporto:** 15 km

**Tipo de Oferta:** Predominância de armazéns de média dimensão (superior a 1.000 m<sup>2</sup>) antigos e obsoletos. Nas mediações do MARL começam a surgir

parques industriais de boa qualidade, com áreas diversas e que oferecem elevada competitividade no mercado.

**Preço Indicativo:** 4,00 €/m<sup>2</sup>/mês a 5,00 €/m<sup>2</sup>/mês

##### Zona 4 – Montijo - Alcochete

**Localização:** 30 a 60 km de Lisboa

**Comunicações Rodoviárias:** Excelentes acessos à auto-estrada A1 (Lisboa – Porto) e às auto-estradas A2 (Algarve) e A6 (Évora / Espanha) através da Ponte Vasco da Gama. A 25km da Cidade de Lisboa

**Aeroporto:** 35 km

**Tipo de Oferta:** A oferta é vasta tanto em armazéns como em terrenos destinados a este uso, nomeadamente nas zonas de Alcochete, Atalaia ou Passil. Zona ideal para empresas que não necessitam de estar junto à cidade de Lisboa e que precisam de rápidos acessos tanto ao norte do país como ao Sul e a Espanha.

**Preço Indicativo:** 3,00 €/m<sup>2</sup>/mês a 4,50 €/m<sup>2</sup>/mês

##### Zona 5 – Sintra - Cascais

**Localização:** A 5 km da cidade de Lisboa (a partir de Oeiras)

**Comunicações Rodoviárias:** Excelentes acessos à auto-estrada A5 (Lisboa – Cascais), ao IC19 e ao centro da cidade de Lisboa, embora muito condicionado pelo tráfego existente, principalmente no eixo de Sintra devido ao IC19.

**Aeroporto:** 10 km

**Tipo de Oferta:** Consiste maioritariamente em espaços de pequena/média dimensão (entre 200 e 1.000 m<sup>2</sup>), existindo diversos parques industriais de boa qualidade assim como armazéns antigos e obsoletos. Existência de armazéns semi-industriais que albergam tanto armazém como escritórios e zona de serviços.

**Preço Indicativo:** 4,50 €/m<sup>2</sup>/mês a 5,00 €/m<sup>2</sup>/mês

##### Zona 6 – Cidade de Lisboa

**Localização:** Cidade de Lisboa

**Comunicações Rodoviárias:** Excelentes acesso às principais auto-estrada, nomeadamente à A5 (Cascais), A8 (Loures), A1 (Lisboa – Porto), A2 (Algarve) e A6 (Évora / Espanha), embora condicionado pelo tráfego existente na cidade, sendo problemático em horas de ponta.

**Aeroporto:** 5 km

**Tipo de Oferta:** Escassa, consistindo maioritariamente em espaços de pequena dimensão (inferior a 1.000 m<sup>2</sup>), antigos e obsoletos. A zona portuária da cidade continua a exercer um grande atractivo junto do mercado, nomeadamente a reconversão de antigos armazéns por empresas de outros sectores de actividade, não existindo contudo muito oferta de qualidade e com potencial.

**Preço Indicativo:** 5,00 €/m<sup>2</sup>/mês a 6,00 €/m<sup>2</sup>/mês

**Observação:** Os preços referidos para cada uma das zonas industriais estudadas apresentam um valor médio de mercado definido para a zona, variável consoante um vasto número de factores, nomeadamente a localização, a dimensão, a qualidade de construção, e os seus acessos, entre outros.



## Procura

Assistiu-se durante o ano de 2010 a uma estagnação dos níveis da procura face a 2009. De facto, o número de operações, quer de venda, quer de arrendamento, manteve-se baixo, acompanhando o sentimento de cautela por parte dos principais operadores logísticos na tomada de decisões que impliquem mudança de áreas ou de localizações. A crise que se instalou no país levou a quebras importantes nos consumos público e privado, originando uma redução de produção em muitos sectores da economia, apenas contrariada por algum crescimento das exportações.

As zonas fora de Lisboa foram as mais procuradas em 2010. De facto, quer ao nível do número de transacções, quer ao nível da área contratada, zonas como o Grande Porto e Centro do País registaram uma maior dinâmica em 2010 quando comparadas com o ano anterior. Destaca-se a tomada de 27.500 m<sup>2</sup> pela Compal / Sumol no Complexo Logístico de Pousos - Leiria, de 10.000 m<sup>2</sup> pela Nobre no Parque de Negócios de Rio Maior e de 7.500 m<sup>2</sup> pela Gefco na Zona Industrial da Maia.

Se nos reportarmos apenas à região da Grande Lisboa, a Zona 1 - Alverca e Azambuja registou o maior número de transacções e a maior área contratada, seguida pela Zona 5 – Sintra / Cascais e pela Zona 6 – Cidade de Lisboa.

Por outro lado registou-se um aumento do peso do sector logístico do lado do investimento. De facto, o investimento imobiliário neste sector ascendeu a 232 M€ (150 M€ em 2009), representando cerca de 31% do volume total de investimento deste ano (27% em 2009).

## Oferta

Do lado da oferta registou-se uma redução no número de novos projectos de cariz especulativo. Normalmente alavancados, os promotores sentiram maior dificuldade na obtenção de financiamento para os seus projectos, pelo que optaram por se concentrar na negociação de pré-contratos de arrendamento, avançando apenas para a construção após garantia de ocupação.

A zona localizada a norte de Lisboa, na área de influência da auto-estrada A1 (Lisboa – Porto), continua a ser o pólo logístico da Área Metropolitana de Lisboa mais procurado pelos operadores, nomeadamente as zonas de Alverca e Azambuja. Nesta zona existem alguns projectos em pipeline, destacando-se a Plataforma Logística LogPlace (60.000 m<sup>2</sup>) na Póvoa de Santa Iria, o Abertis Park (500.000 m<sup>2</sup>) em Vila Franca de Xira, o Parque de Negócios de Rio Maior (100.000 m<sup>2</sup>), o Parque de Negócios do Cartaxo (45.000 m<sup>2</sup>) em Santarém e o Parque Ribeirinho em Alverca (55.000 m<sup>2</sup>).

A zona localizada a sul da cidade de Lisboa, e na área de influência da Ponte Vasco da Gama, tem consolidado a sua importância, devido ao nível competitivo das rendas praticadas por um lado, e por outro à contínua melhoria dos acessos. Entre os principais pólos logísticos em construção, destacam-se a Plataforma Logística do Poceirão (220.000 m<sup>2</sup>) e o Parque Empresarial do Vale do Alecrim (120.000 m<sup>2</sup>) no Pinhal Novo.

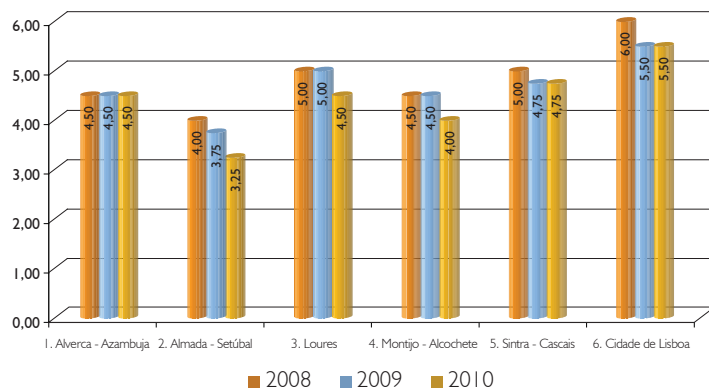
A região de Loures, tendo como principal pólo logístico o MARL, tem beneficiado com a cada vez maior utilização da auto-estrada A8. Nesta zona, destaca-se ainda o Loures Business Park (85.000 m<sup>2</sup>). De referir que, apesar de existir alguma procura a oferta é reduzida pois a que existe já se encontra totalmente ocupada a nível de armazéns.

Apesar de amplamente anunciada pelo governo a intenção de avançar com a concretização dos projectos de referência do programa “Plano Portugal Logístico”, das anunciadas 11 Plataformas Logísticas complementadas com 2 Centros de Carga Aérea (Lisboa e Porto), apenas estão construídas 4 plataformas – Plataforma Portuária de Lisboa (pólo da Bobadela), Plataforma Portuária de Sines, Plataforma Transfronteiriça de Chaves e a Plataforma Transfronteiriça da Guarda. Encontra-se em curso a construção da Abertis Park Lisboa (fase de estrutura) e a plataforma do Poceirão (embora numa fase mais atrasada), sendo que as restantes plataformas provavelmente ficarão adiadas a curto prazo.

## Preços

A quebra na oferta de novos espaços não foi suficiente para gerar uma subida nas rendas industriais. Pelo contrário, a procura mais reduzida contribuiu para uma estabilização das rendas médias tendo-se, nalgumas zonas, verificado uma ligeira redução. Assim, as rendas médias em 2010 variaram entre os 3,00 €/m<sup>2</sup>/mês e os 6,00 €/m<sup>2</sup>/mês, consoante as zonas a que respeitem, as características do produto e o nível de procura – oferta de cada uma.

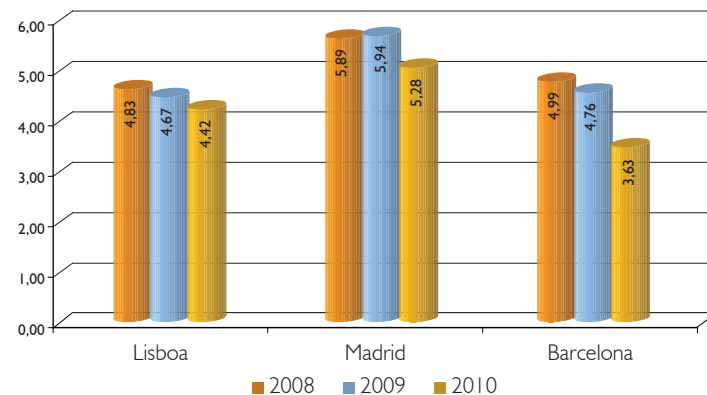
Quadro 30 – Evolução das Rendas Industriais 2008/09/10 [€/ m<sup>2</sup>/ mês]



Fonte: Aguirre Newman

Os preços médios de arrendamento dos armazéns nas zonas de Almada-Setúbal, Loures e Montijo - Alcochete sofreram uma quebra face a 2009, em resultado da reduzida procura pelos espaços existentes. Para tal facto certamente terão contribuído factores como a deficiente rede de transportes, fraca qualidade dos espaços e a sua baixa adequação às actuais exigências dos ocupantes.

Quadro 31 – Rendas Médias Industriais nas áreas de influência de Lisboa, Madrid e Barcelona 2008/09/10 [€/ m<sup>2</sup>/ mês]



Fonte: Aguirre Newman

Nos últimos três anos tem-se assistido a uma queda das rendas médias industriais, com maior expressão nas áreas de influência de Madrid e Barcelona. Em Lisboa a renda média industrial em 2010 caiu cerca de 5% face aos níveis de 2009 para 4,42 €/m<sup>2</sup>/mês, ultrapassando pela primeira vez a renda média de Barcelona, que caiu em 2010 para os 3,63 €/m<sup>2</sup>/mês. Verifica-se, portanto, uma maior estabilidade de rendas em Portugal do que em Espanha.

## 4. MERCADO COMERCIAL DE RUA

O enquadramento económico menos favorável parece não ter tido impacto na procura de áreas de comércio de rua. Efectivamente, verificou-se um incremento na actividade do comércio de rua no ano de 2010. A saturação de formatos como os centros comerciais e a necessidade de os retalhistas encontrarem outras soluções, imprimiu uma dinâmica maior ao comércio de rua. Em concreto na cidade de Lisboa a procura recaiu sobretudo nas zonas prime como a Rua Garrett e Avenida da Liberdade.

### Oferta de Comércio de Rua em Lisboa

O comércio de rua em Lisboa está disperso pela cidade, distribuindo-se por eixos comerciais com características específicas, quer quanto ao ramo de actividade, quer quanto ao público-alvo a que se destina.

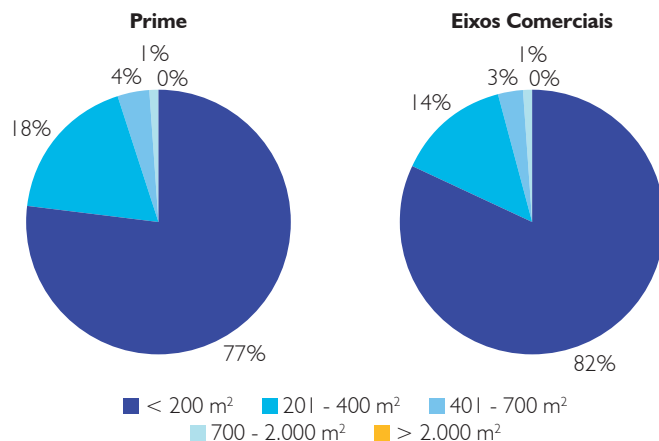
As zonas mais atractivas e mais procuradas pelos que visitam Lisboa foram identificadas como a zona Prime (Rossio, Rua do Carmo, Rua Garrett, Avenida da Liberdade, Rua Castilho, Rua Augusta, Avenida António Augusto Aguiar e Praça Duque de Saldanha).

Existem ainda 6 eixos comerciais de grande importância para a cidade (Chiado, Baixa/Centro, Avenidas Novas, Campo de Ourique, Av. 24 de Julho e Parque das Nações):

- Baixa/Centro, que inclui a Praça D. João da Câmara, Rua I de Dezembro, a Praça dos Restauradores, Rua da Prata, Rua do Ouro, Rua de Santa Justa, Rua de São Nicolau e Praça do Marquês de Pombal;
- Chiado, delimitado a Norte pela Rua da Trindade, a Sul pela Rua Vitor Cordon, a Nascente pela Rua do Crucifixo e a Poente pela Rua da Misericórdia e Rua do Alecrim;
- Avenida 24 de Julho, com especial incidência junto do Mercado da Ribeira e Cais do Sodré, até à zona do Largo de Santos;
- Avenidas Novas, com especial relevo na Avenida de Roma, Avenida da Igreja, Praça de Londres, Avenida Guerra Junqueiro, Avenida da República, Campo Pequeno, Avenida Defensores de Chaves, Avenida 5 de Outubro, Rua São Sebastião da Pedreira e Rua Nicolau Bettencourt;
- Campo de Ourique, com especial relevo nas Ruas Ferreira Borges e Saraiva de Carvalho;
- Parque das Nações, com especial relevo na Avenida D. João II e Alameda dos Oceanos.

Os espaços comerciais são caracterizados em função da área ocupada e do tipo de actividade ou negócio que albergam. A figura seguinte evidencia a distribuição por áreas das lojas em zonas prime e eixos comerciais:

Quadro 32 – Distribuição de Lojas por Intervalo de Área 2010



Fonte: Aguirre Newman

As lojas com menos de 200 m² predominam em ambas as zonas comerciais, seguidas pelos espaços com áreas entre 200 e 400 m². Os restantes espaços representam pouco entre 3% e 6% do universo existente.

Nas Zonas Prime, a Rua Augusta é a mais representativa para os espaços com áreas até 200 m² e para os espaços com áreas entre os 700 m² e 2.000 m². Para os espaços com áreas entre 201 m² e 400 m² a Avenida da Liberdade é a mais representativa.

Nos Eixos Comerciais, a Avenida de Roma é a mais representativa para os espaços com áreas até 200 m². Para os espaços com áreas entre 201 m² e 400 m² a Avenida da República é a mais representativa. A Avenida 5 de Outubro e a Rua do Ouro são as mais representativas, respectivamente, para os espaços com áreas entre 401 m² e 700 m² e para os espaços com áreas entre os 700 m² e 2.000 m².



## Procura

Regista-se em 2010 uma manutenção dos níveis de procura elevados, com particular enfoque nas zonas prime. Continuou-se a registar um aumento de actividade em operadores de menor dimensão, que até à data estavam menos activos, e que viram neste enquadramento uma oportunidade de expansão e/ou realocização para zonas de maior notoriedade. Por outro lado, alguns operadores de grande dimensão abrandaram os seus planos de expansão, adiando a sua entrada no mercado nacional. Registou-se um aumento do número de transacções de arrendamento (mais 39% do que em 2009), correspondendo a uma área contratada similar à de 2009.

Continua a existir flexibilidade por parte dos proprietários quer no fecho de novas operações, quer na revisão das rendas de contratos existentes. Estes ajustes nas rendas permitiram adequar a oferta existe às necessidades específicas de uma procura cada vez mais exigente.

As Zonas Prime continuam a ser as mais procuradas de Lisboa. Avenida da Liberdade e Rua Garrett estão no topo das preferências das marcas internacionais e nacionais de moda e luxo. A escolha das Zonas Prime tem claramente uma forte componente de imagem para as multinacionais de artigos de luxo e grandes cadeias de moda.

Relativamente a aberturas durante o ano de 2010, destacam-se as seguintes:

- CUSTO BARCELONA – Rua Nova do Almada, Chiado
- MISS SIXTY – Rua Nova do Almada, Chiado
- Ampliação da Loja NESPRESSO – Rua do Carmo, Chiado
- M STORE (APPLE PREMIUM RESELLER) – Rua Garrett, Chiado
- SANTINI – Rua do Carmo, Chiado
- PRADA – Av. da Liberdade
- SAPATÁLIA – Av. da Liberdade
- FLY – Av. da Liberdade
- ANDRÉ ÓPTICAS – Av. da Liberdade
- DARA JEWELS (Hotel Sofitel Liberdade) – Av. da Liberdade
- STARBUCKS – Estação do Rossio

A zona da Avenida 24 de Julho, concretamente junto do Mercado da Ribeira, poderá crescer em oferta e em procura em 2011, como resultado da concessão de uma parte do Mercado da Ribeira à Revista Time-Out, a qual foi mandatada para dinamizar a oferta de espaços comerciais naquele mercado.

O Chiado foi das zonas comerciais mais activas em 2010, com cinco novas aberturas. A falta de oferta de espaços disponível contribuiu para a manutenção dos elevados níveis de rendas médias praticados. Por outro lado a abertura da loja da Prada no emblemático edifício prémio Valmor da Avenida da Liberdade, 212, contribuiu para um crescimento da procura de espaços neste eixo por parte de cadeias internacionais.

## Preços e Disponibilidades

Da análise dos espaços disponíveis para arrendamento nas zonas identificadas, apresentam-se na tabela seguinte os valores prime e médios de renda dos espaços comerciais.

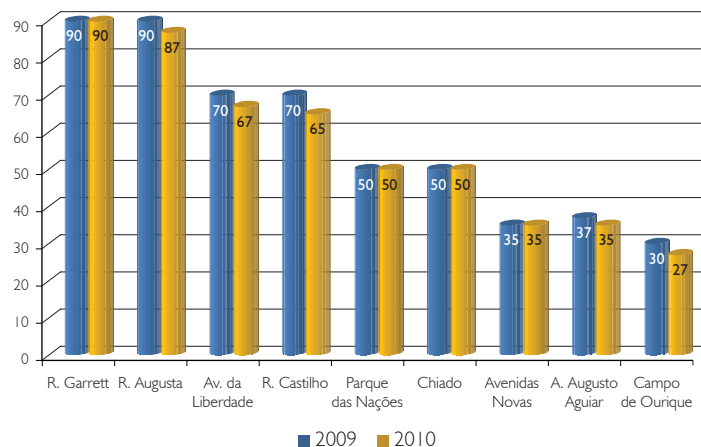
Quadro 33 – Rendas Prime e Médias das Lojas nas Zonas Comerciais em 2010

EIXOS PRIME	(€/m <sup>2</sup> /mês)	
	Prime	Média
Avenida da Liberdade	67	30 - 45
Rua Castilho	65	40 - 60
António Augusto Aguiar	35	25 - 30
Rua Augusta	87	19 - 50
Praça Duque de Saldanha	—	—
Rua Garrett	90	50 - 75
<b>Média</b>	<b>69</b>	—

EIXOS COMERCIAIS	(€/m <sup>2</sup> /mês)	
	Prime	Média
Chiado	50	25 - 35
Baixa/Centro	—	15 - 30
Avenidas Novas	35	15 - 30
Parque das Nações	50	20 - 30
Campo de Ourique	27	10 - 18
Av. 24 de Julho	—	13 - 20
<b>Média</b>	<b>41</b>	—

Fonte: Aguirre Newman

Quadro 34 – Evolução de Rendas Prime nas principais Zonas Comerciais



Fonte: Aguirre Newman

Verifica-se uma estabilidade dos níveis de renda prime na Rua Garrett, Chiado, Parque das Nações e Avenidas Novas. Por outro lado, registaram-se variações de -3% na renda prime da Avenida da Liberdade e Rua Augusta, chegando aos -10% em Campo de Ourique. Já as rendas médias desceram ligeiramente em Campo de Ourique e nas Avenidas Novas (entre 3% e 8%), mas mantiveram-se estáveis nas restantes zonas em 2010. Estes números encontram justificação nalguma redução da procura que originou maior disponibilidade dos proprietários na negociação das rendas dos espaços devolutos.

Analisando as taxas de disponibilidade verificou-se um aumento de espaços de comércio disponíveis, fora dos eixos prime, por força da saída de algumas marcas do nosso país e pela colocação de fracções novas no mercado. Por oposição, nas zonas prime a disponibilidade mantém-se abaixo dos 5 %, o que traduz uma elevada procura dos comerciantes pelas lojas de rua, que aumenta nas zonas prime quando comparadas com os restantes eixos comerciais.

## 5. CENTROS COMERCIAIS

O mercado de centros comerciais, do lado da oferta, abrandou consideravelmente em Portugal, tendo-se verificado um crescimento de aproximadamente 2% em 2010, dos mais baixos da última década, equivalendo a um acréscimo de 56.995 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável inaugurada, distribuídos por dois novos centros comerciais. As inaugurações em 2010 ocorreram na região Norte e Grande Lisboa. Destaca-se o Leiria Shopping em Leiria com 44.395 m<sup>2</sup> de ABL, que correspondeu a um investimento de 79 milhões de euros, promovido pela Sonae Sierra.



Fotos: Centro Comercial LeiriaShopping

Quadro 35 – Centros Comerciais Inaugurados em 2010

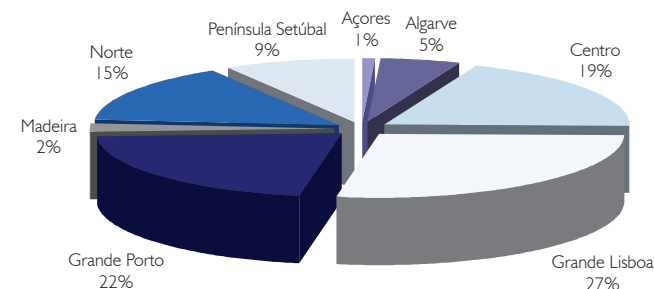
Centro Comercial	Localização	ABL	Tipo	Investimento [M€]	Promotor	Região
LeiriaShopping	Leiria	44.395	Grande	79	Sonae Sierra	Centro
Liberdade Street Fashion	Braga	12.600	Pequeno	33	Regojo Imobiliária	Norte

Fonte: Aguirre Newman

Quanto à distribuição geográfica dos centros comerciais constata-se que estes se localizam com maior densidade nas regiões da Grande Lisboa (27%) e do Grande Porto (22%), perfazendo um total de 49% da oferta total de centros comerciais em Portugal. Esta realidade não é alheia ao facto de, estas duas regiões representarem as zonas onde existe um maior índice de poder de compra per capita.

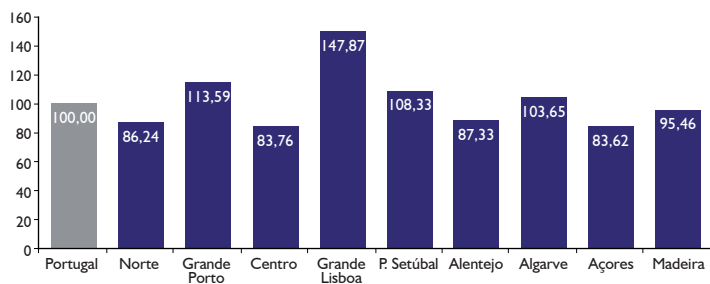
A região Centro apresenta igualmente uma oferta considerável de centros comerciais, totalizando 19% da ABL dos centros comerciais de Portugal. No entanto, o índice de poder de compra per capita nesta região (83,76) é dos mais baixos de Portugal Continental. Em contrapartida, o Algarve é a quarta região do país com maior índice de poder de compra (103,65), estando representado apenas com 5% da ABL dos centros comerciais em Portugal.

Distribuição da ABL de Centros Comerciais por Região (%)



Fonte: Aguirre Newman e APCC

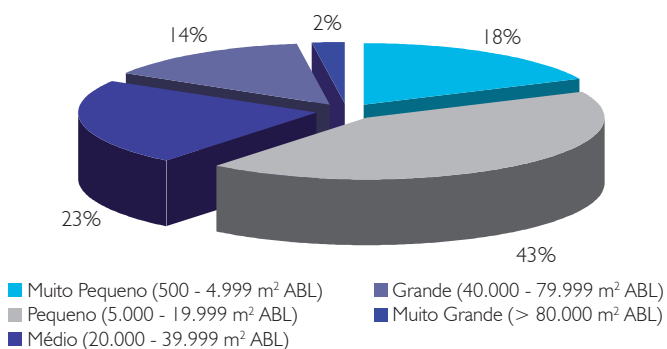
Poder de compra per capita por localização geográfica



Fonte: Aguirre Newman e INE

É de referir que os centros comerciais em Portugal são na sua maioria de pequena dimensão, representando 43% dos centros comerciais existentes. Os de média dimensão representam 23%, localizando-se preferencialmente nas regiões da Grande Lisboa, Grande Porto e Norte. É de destacar que os centros comerciais de maior dimensão estão localizados maioritariamente na Grande Lisboa e no Grande Porto.

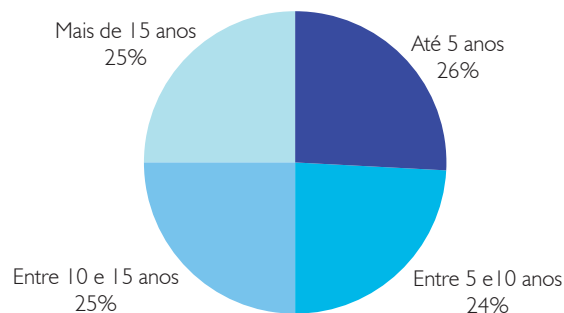
Tipo de Centros Comerciais em Portugal (%)



Fonte: Aguirre Newman e APCC

O parque de centros comerciais é recente, com uma média de idade de aproximadamente 11 anos. Os de maior maturidade encontram-se na região de Lisboa, com uma média a rondar os 15 anos, seguidos dos centros comerciais localizados na região da Península de Setúbal (aproximadamente 13 anos). Os centros comerciais mais recentes localizam-se maioritariamente na região Centro, apresentando uma média de aproximadamente 8 anos. Pode-se concluir que nos últimos cinco anos foram inaugurados 26% dos centros comerciais existentes em Portugal.

Modernidade dos Centros Comerciais em Portugal (%)

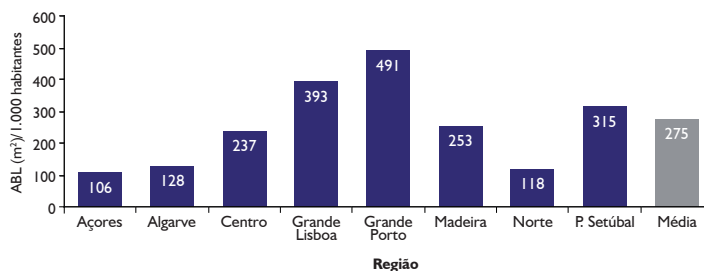


Fonte: Aguirre Newman e APCC

A abertura do LeiriaShopping em Leiria fez com que a região do Centro aumentasse a sua densidade comercial para 237 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes (204 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes em 2009). A região Norte registou igualmente uma abertura em 2010, aumentando o rácio para 118 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes (108 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes em 2009).

A densidade média nacional situa-se nos 275 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes (262 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes em 2009), superior à média europeia (aproximadamente 225 m<sup>2</sup> de ABL/1.000 habitantes, para a média dos 27 países) e a países como Espanha, Itália e Alemanha. Estes números, aliados ao facto do território nacional se encontrar praticamente todo coberto por este tipo de superfícies, reduzindo a sua área de influência, indiciam uma saturação deste mercado.

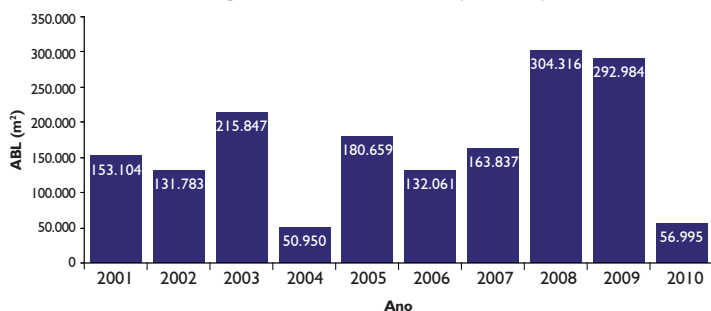
Densidade Comercial por Região e Habitantes em 2010



Fonte: Aguirre Newman e APCC

O exercício de 2010 registou uma quebra elevada no ritmo de crescimento da oferta de centros comerciais, em resultado da conjuntura económica e financeira desfavorável. O ciclo longo que caracteriza a promoção deste tipo de activos imobiliários, resulta em adaptações desfasadas às oscilações do mercado, culminando em 2010 o impacto da crise iniciada em 2008.

Centros Comerciais Inaugurados entre 2001-2010 (ABL - m<sup>2</sup>)



Fonte: Aguirre Newman e ACP

Para 2011, está prevista a abertura de mais 7 espaços comerciais com o formato de Centro Comercial, num total de cerca de 241.709 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável. Este crescimento irá traduzir-se num acréscimo de 8% face à área bruta locável existente em 2010.

Para o ano de 2011 destaca-se a inauguração do Dolce Vita Braga com uma Área Bruta Locável de 70.000 m<sup>2</sup> (incluindo 20.000 m<sup>2</sup> de Retail Park) e 2.750 lugares de estacionamento. Este projecto integra um hipermercado Continente, um Multiplex de Cinemas, uma área de lazer, restaurantes e várias unidades de comércio independentes. A promoção está a cargo da Chamartín Imobiliária e envolve um investimento de 137 milhões de euros.

Quadro 36 – Centros Comerciais a Inaugurar em 2011

Centro Comercial	Localização	ABL [m <sup>2</sup> ]	Tipo	Investimento [M€]	Promotor
City Shopping Pombal	Pombal	13 300	Pequeno	—	Grupo Mateus / Banif / Eminvest
City Shopping Portalegre	Portalegre	16 200	Pequeno	50	Grupo Mateus / Banif / Eminvest
Fórum Sintra	Sintra	55.900	Grande	—	Multi Development Portugal
Dolce Vita Braga	Braga	70 000	Grande	137	Chamartin Imobiliaria
Aqua Portimão	Portimão	35 500	Médio	106	Bouygues Imobiliária
GO Shopping Paredes	Paredes	34 309	Médio	—	Guedol Imobiliária
Évora Shopping	Évora	16 500	Pequeno	44	SII (Imorendimento) / Evret SA (Madford)

Fonte: Aguirre Newman e Promotores

O centro comercial Dolce Vita Braga tem abertura prevista ao público para Outubro de 2011, com um ano de atraso em relação à data prevista. Enquanto maior centro comercial da cidade, vai impulsionar a economia local com a criação de postos de trabalho directos e indirectos, numa altura em que o desemprego é elevado.



Fotos: Centro Comercial Dolce Vita Braga

O actual clima económico, nomeadamente a diminuição do poder de compra das famílias e a acrescida dificuldade na obtenção de crédito, conduziu a que muitos operadores analisassem de forma mais criteriosa o risco de novos projectos, adiando ou adaptando os que se encontram em pipeline. Deste modo, é admissível que alguns dos projectos previstos para 2011 possam vir a ser adiados em função da evolução da conjuntura.

Do lado da procura, o mercado de Centros Comerciais abrandou em 2010, conforme o atesta o Índice FootFall para Portugal com uma queda acumulada de 3,01% face a 2009. Dezembro foi o mês de pior desempenho na comparação com o ano anterior, com o índice 8,1% abaixo do registado em 2009. O Índice mostra alterações percentuais de um mês face ao anterior no número total de visitantes de âmbito nacional.

## 6. INVESTIMENTO

Durante o ano de 2010, foi investido em Portugal um total de €749 milhões, dos quais 59% no decurso do 2.º semestre (€444 milhões) e os restantes 41% no decurso do 1.º semestre. O sector de Escritórios, apesar de não ter sido o que mais dinâmico, captou cerca de 17% do total de investimento realizado no ano, num total de €129 milhões e cerca de 51.981 m<sup>2</sup> transaccionados. Estes números traduzem 15 transacções, das quais se destaca o Centro Técnico Empresarial do Porto (13.659 m<sup>2</sup>) e o edifício D. Luís I no Cais do Sodré (9.566 m<sup>2</sup>).

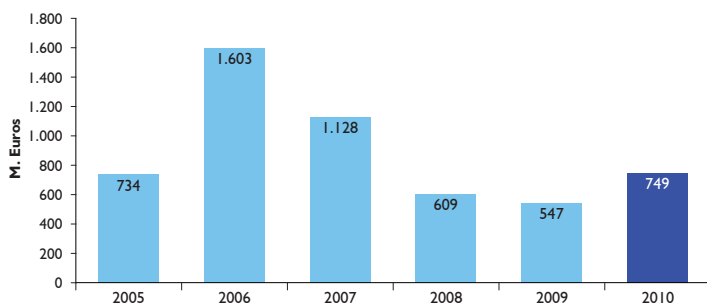
O total investido em Portugal durante o ano de 2010 encontra-se acima dos €547 milhões investidos em Portugal em 2009, representando um acréscimo de 37%.

Estes números são reflexo dos primeiros sinais de algum dinamismo no mercado de investimento institucional em Portugal, em detrimento da conjuntura que se continua a viver nos mercados nacional e internacional, em que a principal retracção do sector imobiliário se deu ao nível do investimento.

Durante o ano de 2010 registou-se um interesse dos investidores internacionais no nosso país. No entanto, a questão da dívida soberana, aliada à aversão ao risco, afectou a confiança da comunidade internacional. Por outro lado, alguns fundos de investimento nacionais revelaram-se mais activos em resultado da existência de liquidez.

Os imóveis com maior atractividade foram os activos prime, bem localizados, e com bons inquilinos, suportados por contratos de arrendamento seguros.

Quadro 37 – Volume de Investimento em 2005 a 2010 [M €]



Fonte: Aguirre Newman

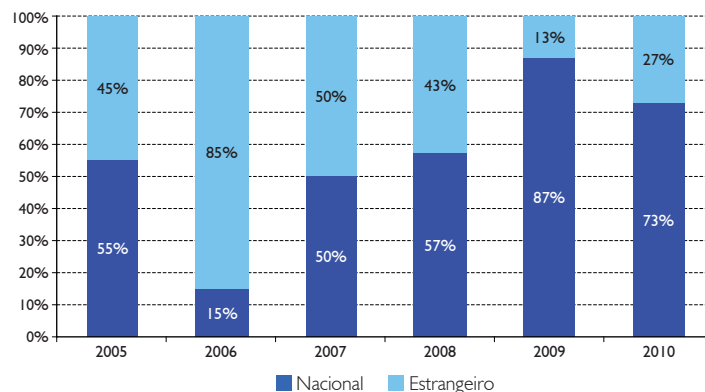
Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliário, segundo dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o valor sob gestão em Dezembro de 2010 era de €12.349,8 milhões (+4,2% que em Dezembro de 2009) para um total de 260 fundos em actividade (253 em Dezembro

de 2009). Estes números poderão traduzir uma maior actividade dos fundos nacionais, os quais foram responsáveis pela maioria das transacções de investimento realizadas no ano transacto, em resultado da existência de liquidez.

A Fundimo foi a entidade gestora com maior quota de mercado (14,7%), seguida da ESAF (11,2%) e da Interfundos (9,8%). Na sua totalidade, estas sociedades geriram 35,7% do património imobiliário detido pelos fundos.

O investimento estrangeiro representou 27% do total transaccionado no ano de 2010, contra os 73% transaccionados por investidores nacionais, confirmando a inversão da tendência iniciada no ano de 2007, pois até aqui o volume de investimento estrangeiro suplantava o volume de investimento nacional. Quando comparado com o ano de 2009, o peso do investimento de origem estrangeira realizado em Portugal em 2010 foi superior, em resultado de duas transacções de valor elevado (aquisição do Centro Comercial Espaço Guimarães pela Corio e aquisição de 25% do CascaiShopping pelo Pan European Fund gerido pela Rocspring).

Quadro 38 – Volume de Investimento por origem de Investidor em 2005 a 2010 [%]



Fonte: Aguirre Newman

O ano de 2006 caracterizou-se por uma forte presença do investimento estrangeiro no total de investimento ocorrido no nosso país, explicada pela aquisição da Amorim Imobiliária pela Chamartín ao Grupo Amorim e pela aquisição pela JP Morgan do Fundo Imodesenvolvimento, gerido pelo Imópolis.

A origem do investimento ocorrido no nosso país em 2005 caracteriza-se igualmente por um peso importante da componente estrangeira, embora não tão acentuado como em 2006, justificado essencialmente pelas transacções realizadas com Centros Comerciais, Retail Parks e Solo.

## Escritórios

O sector dos escritórios, por oposição aos anos anteriores, não foi o mais dinâmico do mercado imobiliário. Ainda assim, o interesse dos investidores continuou centrado nos imóveis localizados em zonas Prime e em zonas Secundárias, desde que ocupados por bons inquilinos (contratos de arrendamento seguros).

Como reflexo desta realidade, cerca de 40% da área de escritórios actualmente em construção é em Zonas Secundárias. Já as zonas Prime representam cerca de 32% dos projectos em pipeline, apesar de se tratarem de zonas consolidadas no que concerne à oferta.

A yield média europeia sofreu um decréscimo de 2009 para 2010 (-0,25%), passando de 5,80% para 5,55%. À semelhança da Europa, em Portugal a yield desceu de 7,10% em 2009 para 6,95% em 2010, justificado pela realização de um número reduzido de operações (activos com menos risco e yields mais baixas), em consequência das condições menos favoráveis do mercado financeiro e do risco inerente ao mercado imobiliário. Como resultado destes movimentos, o prémio de risco no mercado de escritórios português encontra-se 140 pontos base acima da de outras capitais europeias.

As prime yields de escritórios nas várias capitais europeias situaram-se em 2010 entre os 4,70% e os 7,45%. Genebra, Londres e Munique foram as capitais que apresentaram valores mais baixos, abaixo da média europeia. Do lado oposto, Dublin, Lisboa e Bruxelas, com destaque para Dublin, apresentaram os valores mais elevados, acima da média europeia.

Para 2011, e de acordo com o actual enquadramento económico, prevê-se a continuação da manutenção das yields em Portugal - nomeadamente que não se invista em activos com taxas de capitalização abaixo dos 7,00%, no caso de activos menos core ou com risco. No caso de activos prime, as expectativas apontam para descidas modestas nas yields.

## Industrial

O mercado de investimento industrial registou um volume de investimento no ano de 2010 de aproximadamente 232 milhões de euros (31% do total de investimento realizado), superior ao volume de investimento registado durante o ano de 2009 – cerca de 150 milhões de euros. O sector industrial foi o que teve a melhor prestação no ano transacto, para o que contribuíram quatro transacções de valor superior a €30 milhões.

Os investidores nacionais continuaram a ser os mais activos no mercado industrial durante 2010, tendo-se registado igualmente um ressurgimento do investimento estrangeiro, explicado pela actual situação económica global e também pelo facto deste sector ter ainda uma dimensão pouco significativa no nosso país.

A yield média europeia diminuiu de 7,70% em 2009 para 7,45% em 2010. Contrariando a Europa, em Portugal a yield manteve-se nos 7,95% em 2010. Esta manutenção pode ser parcialmente justificada pela actual conjuntura económica, originando que os investidores exijam rentabilidades mais elevadas em alguns negócios (em casos de activos não prime).

As prime yields de armazéns logísticos nas várias capitais europeias situaram-se em 2010 entre os 6,20% e os 8,65%. Londres, Genebra e Munique foram as capitais que apresentaram valores mais baixos, abaixo da média europeia. Do lado oposto, Dublin, Lisboa e Roma com destaque para Dublin, apresentaram os valores mais elevados, acima da média europeia.

Para o próximo ano, tendo em conta a subsistência da crise financeira e a menor liquidez nos mercados nacional e internacional, prevê-se a manutenção das yields, nomeadamente que os investidores não invistam em activos com taxas de capitalização abaixo dos 8,00%.

As principais transacções de Investimento ocorridas no ano de 2010, constam do Quadro seguinte.

Quadro 39 – Principais transacções de Investimento em 2010

Data (A,T)	Propriedade	Localização	Zona	Vendedor	Comprador	Tipo	Área [m <sup>2</sup> ]	Preço (€ M)
<b>Retalho — Centros Comerciais</b>								
2010, 1	Espaço Guimarães	Guimarães	N.A.	Multi Development/ Bouygues	Corio	Estrangeiro	40.200	91,0
2010, 3	CascaShopping (25%)	Cascais	N.A.	Trans european Fund	Pan European Fund	Estrangeiro	73.584	Conf.
<b>Retalho — Retail Parks</b>								
2010, 1	Media Market Leiria	Leiria	N.A.	DST (Fundo Homeinvest)	Finivalor (Fundo Predial)	Nacional	4.685	7,35
<b>Retalho — Comércio de Rua</b>								
2010, 1	Health Club Virgin Active	Vila Nova de Gaia	N.A.	Teixeira Duarte Imobiliária	Square Asset Management	Nacional	4.077	10,0
2010, 2	Av. Marechal Gomes Costa, 4096 - A	Lisboa	N.A.	N.D.	IMOCAR	Nacional	10.886	11,8
2010, 3	Loja — Edifício Panoramic	Lisboa	N.A.	Orchidea	BPN Imofundos	Nacional	N.D.	13,9
2010, 3	Supermercado ELLOS - Lumiar	Lisboa	N.A.	N.D.	ES Logística	Nacional	17.620	16,1
2010, 3	Supermercado Modelo - Nem Martins	Sintra	N.A.	Sonae RP	ES Logística	Nacional	5.385	10,2
2010, 4	Continente Leiria	Leiria	N.A.	Sonae Distribuição	ESAF Espírito Santo FI	Nacional	19.402	28,7
2010, 4	Supermercado Modelo - Sesimbra	Sesimbra	N.A.	Sonae RP	ES Logística	Nacional	5.235	12,8
<b>Escritórios — Lisboa/Porto</b>								
2010, 2	Edifício D. Luís I	Lisboa	Zona 4	Santander Asset Management (Novimovest)	Habitat Vitae	Nacional	9.566	24,4
2010, 3	Centro Técnico Empresarial	Porto	N.A.	N.D.	Imofarma	Nacional	13.659	37,0
<b>Industrial</b>								
2010, 1	ECOPark Azambuja	Azambuja	N.A.	Turiprojecto	ES Logística	Nacional	59.933	38,9
2010, 2	Plataforma Logística (Modelo Continente)	Azambuja	N.A.	Sonae Distribuição	Aprirose Real Estate Investment	Estrangeiro	50.000	33,2
2010, 4	Armazém Casal S. Pedro - I	Azambuja	N.A.	Grupo Jerónimo Martins	Fundimo	Nacional	75.328	41,0
2010, 4	LogPlace - Armazém Fracção A	Azambuja	N.A.	Turiprojecto	ES Logística	Nacional	52.040	33,3

Fonte: Aguirre Newman

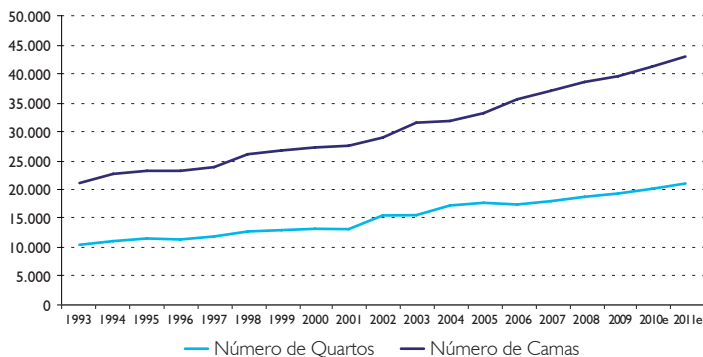
## 7. HOTÉIS

O ano de 2010 caracterizou-se por uma aceleração da actividade turística nacional, para a qual contribuiu a boa prestação do turismo interno. Os indicadores do sector do turismo cresceram em relação a 2009, exercício que influenciado pelos efeitos da crise, apresentou dos piores valores dos últimos anos.

De acordo com dados do INE, os estabelecimentos hoteleiros apresentaram no ano transacto (de Janeiro a Novembro de 2010) cerca de 1.728 milhões de euros de proveitos totais e cerca de 1.177 milhões de euros de proveitos de aposento. Estes resultados preliminares traduzem incrementos de cerca de 3,1% e 3,5%, respectivamente, face a 2009, em parte decorrentes de campanhas de preços promocionais levadas a cabo pelos operadores hoteleiros para fazer face à redução da procura.

O sector do Turismo ganha ênfase na Região de Lisboa, com a oferta hoteleira em Lisboa a apresentar de 1993 a 2009 um crescimento interessante, atingindo uma taxa anual composta de crescimento do número de hotéis de 4,0%. Para este crescimento contribuíram iniciativas tais como: Capital Europeia da Cultura (1994), a Expo 98, Rock in Rio e o Euro 2004.

Quadro 40 - Evolução da Oferta (número de quartos e camas)

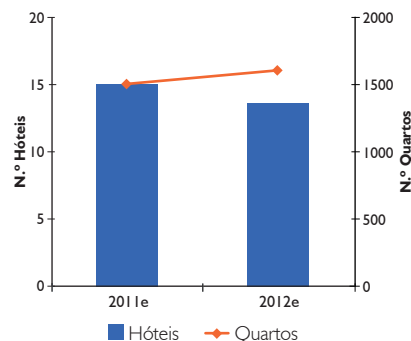


Fonte: INE/ Aguirre Newman

Em 2010 o aumento da oferta em Lisboa correspondeu a abertura de 7 novos hotéis, o que trouxe ao mercado 444 novos quartos. A oferta continuou a crescer (embora a níveis inferiores aos de anos anteriores) apesar da crise financeira, dado muitos projectos hoteleiros já se terem encontrado em construção e/ou com financiamento assegurado.

Prevê-se que a oferta hoteleira na Cidade de Lisboa continue a crescer estando previstos até 2012 mais 29 unidades perfazendo 3.120 novos quartos, o que representa um aumento de cerca de 19% face ao stock actual. Admite-se contudo que as aberturas previstas possam ser inferiores, como consequência da actual conjuntura económica.

Quadro 41 – Pipeline – Cidade de Lisboa (2011-2012)



Fonte: Aguirre Newman

O Preço Médio por Quarto Disponível (RevPar) para a Cidade de Lisboa registou em 2010 (Janeiro a Novembro) valores superiores aos atingidos em 2009 para o mesmo período (4,38% nos hotéis de 3\*, 7,75% nos hotéis de 4\* e 15,96% nos hotéis de 5\*), em resultado da recuperação da actividade turística.

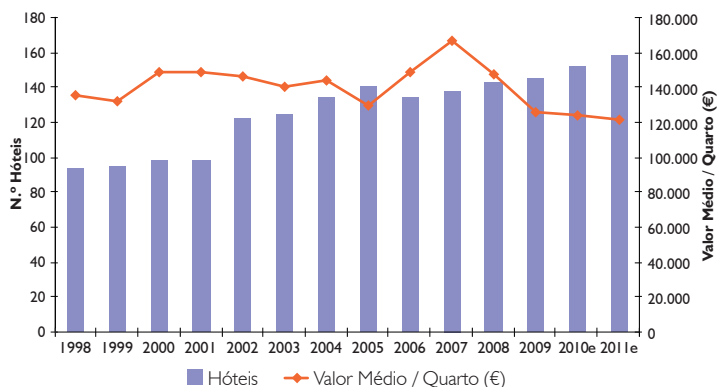
Quadro 42 – Evolução do RevPar – Cidade de Lisboa (2003-2010)

Hotel	RevPAR (Eur)							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3*	36,78	40,10	34,30	37,40	41,88	41,06	35,82	37,39
4*	41,18	49,66	43,64	44,53	51,70	50,93	43,62	47,00
5*	73,00	91,70	75,88	73,15	82,69	78,20	54,58	63,29

Fonte: Associação de Turismo de Lisboa /Aguirre Newman

Apresenta-se em seguida Quadro da evolução da Estimativa do Valor Médio / Quarto de Hotel Urbano de 4\* ou 5\* com cerca de 200 quartos, para Lisboa e sua relação com a evolução da oferta.

Quadro 43 – Evolução da Oferta e do Valor Médio por Quarto

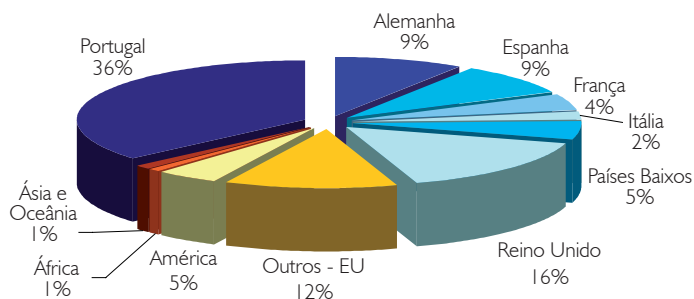


Fonte: INE / HVS / Aguirre Newman

Refira-se que o Valor Médio por Quarto de Hotel em 2010 se estima ligeiramente inferior ao valor atingido em 2009, rondando desta forma os €124.603 (€ 126.887 em 2009), fruto dos efeitos acumulados da conjuntura económica nacional e internacional no Preço Médio por Quarto Disponível (RevPar) registado na cidade de Lisboa.

Relativamente à taxa de ocupação - cama na cidade de Lisboa em 2010 (Janeiro a Novembro), os hotéis de 3\* registaram o valor mais elevado, 71,9% (+2,7 p.p. que em 2009), os hotéis de 4\* registaram 71,0% (+6,4 p.p. que em 2009) e os hotéis de 5\* registaram 52,8% (+11,2 p.p. que em 2009). Estas variações reflectem uma recuperação interessante do turismo português.

Quadro 44 – Dormidas na Hotelaria em 2010 por País de residência habitual (%)



Fonte: INE / Aguirre Newman

As dormidas nos estabelecimentos hoteleiros no período de 2010 (Janeiro a Novembro) registaram uma variação positiva de 3,0% face a 2009 para o mesmo período.

Em 2010, os mercados emissores representaram 64% das dormidas nos estabelecimentos hoteleiros, destacando-se o mercado britânico que representou 15% das dormidas. De realçar que a procura interna aumentou cerca de 4% face a 2009, assim como a procura de países como o Reino Unido e a Alemanha, ao contrário dos vizinhos espanhóis, que registaram quebras face a 2009.

O incremento da actividade no sector do turismo nacional teve igualmente impacto no tráfego comercial. Durante o ano de 2010 (Janeiro a Novembro) o Aeroporto de Lisboa registou 127.173 voos (+4,4% que em 2009), correspondendo a 13.057.428 passageiros (+6,4% que em 2009).

As perspectivas para o sector do turístico em 2011 são ainda condicionadas por alguma incerteza quanto à evolução da conjuntura económica nacional e internacional. No entanto, a capacidade de recuperação subjacente à prestação do sector do turismo em 2010, permite encarar 2011 com confiança.

## 8. EQUIPA

---



Managing Director  
Paulo Silva  
paulo.silva@aguirrenewman.pt



Managing Partner  
Patrícia de Melo e Liz  
patricia.liz@aguirrenewman.pt



Consultoria  
João Madeira de Andrade  
joao.andrade@aguirrenewman.pt



Avaliações  
Miguel Bacalhau  
miguel.bacalhau@aguirrenewman.pt



Arquitectura  
Joana Rodrigues  
joana.rodrigues@aguirrenewman.pt



Industrial  
Luís Reis  
luis.reis@aguirrenewman.pt



Retalho  
Eduardo Fonseca  
eduardo.fonseca@aguirrenewman.pt



Gestão de Imóveis  
João Inácio  
joao.inacio@aguirrenewman.pt



The World of Property

Aguirre Newman Portugal  
Av. da Liberdade, 190 - 4º  
1250-147 Lisboa

**T** +351 21 313 90 00  
**F** +351 21 353 01 03  
**E** portugal@aguirrenewman.com

LISBON  
MADRID  
BARCELONA  
MÁLAGA  
MIAMI  
SÃO PAULO



The World of Property

AGUIRRE NEWMAN

Av. da Liberdade 190, 4º - 1250-147 Lisboa  
+351 21 313 90 00

[portugal@aguirrenewman.com](mailto:portugal@aguirrenewman.com)  
[www.aguirrenewman.com](http://www.aguirrenewman.com)