

Novos 15 mil m² em flexible offices são esperados até ao 1.º semestre de 2018



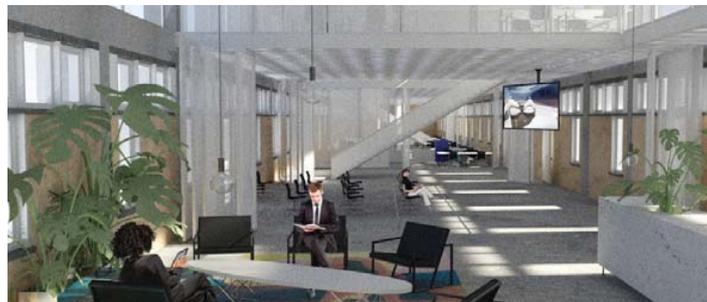
O sector dos escritórios foi, sem dúvida, o mais activo em 2017, com uma absorção superior a 160 mil m², mais 14% do que em 2016. Novos espaços como os flexible offices ou o co - working são cada vez mais uma tendência. Até Junho são esperados cerca de 15 mil m² de espaços que procuram responder a esta procura

Cidália Lopes

clopes@construir.pt

A procura de espaços empresariais deverá manter-se robusta ao longo de 2018. Diversas empresas com serviços partilhados e do sector tecnológico, responsáveis nos últimos dois anos por 45% da ocupação em Lisboa e Porto, continuam a demonstrar interesse em estabelecer-se em Portugal e algumas das que já cá estão têm planos de expansão. De facto, as empresas internacionais começaram por trazer para o nosso País áreas de serviços partilhados devido aos mais baixos custos e à disponibilidade de mão-de-obra qualificada, mas a qualidade de vida tem actualmente um peso preponderante que, na maioria das vezes, ainda compensa o aumento que se tem verificado no valor das rendas.

A reduzida disponibilidade de escritórios, a par das novas tendências focadas na satisfação dos colaboradores tem levado à con-



versão e ocupação de edifícios obsoletos que não eram inicialmente de escritórios, tais como armazéns, oficinas automóveis e gale-

rias comerciais. Paralelamente, as novas localizações de expansão, nomeadamente a frente ribeirinha e a envolvente ao Parque das Na-

ções, em Lisboa, incentivam o desenvolvimento de um tipo de imóveis mais enquadrado na morfologia da zona. Os “não escritórios” adaptam-se, assim, a uma nova cultura de trabalho mais orientada para as pessoas e para novas formas de trabalho – os flexible office spaces.

Os novos edifícios da Vieira de Almeida, Abreu Advogados e WPP, inaugurados em 2017, são disso exemplo. A CBRE antecipa que este ano surjam novos projectos em edifícios alternativos, nomeadamente as novas instalações da Teleperformance, o Espaço7Rios, que resulta da conversão da área comercial nas Galerias Twin Towers em Lisboa. Também no Porto se encontram em estudo projectos semelhantes, uma tendência que teve início com a conversão da antiga Fábrica da Lionesa em escritórios.

Os espaços de escritórios flexíveis, nos seus diversos formatos (serviced offices, managed offices, co-working, aceleradores empresariais e incubadoras) aumentou significativamente. É expectável que esta oferta se mantenha nos próximos anos.

De acordo com André Almada, director Sénior de Agência de Escritórios da CBRE, “até ao final de

Escritórios



2018, são esperados novos 15 mil m² para receber estas empresas, nomeadamente a inauguração do Hub do Beato, do LACS em Alcântara e de um espaço da Startup Portugal. Operadores como a Second Home e a Regus têm planos para expandir em 2018.

Equilíbrio da oferta só a partir de 2019

Por outro lado, e embora os chamados escritórios tradicionais continuem a existir, verifica-se já uma tendência cada vez maior para aumentar os espaços de trabalho ou até torná-los *open space*, mas também zonas de lazer e salas de reunião.

Se 2017 fechou o ano acima dos 160 mil m² colocados, este ano é esperado que a ocupação fique muito abaixo, isto porque apesar de já existirem cerca de 32 mil m² de contratos em pré-arrendamento, a oferta existente não vai ser suficiente para suprir a procura existente até porque estes são contratos que transitaram de 2017 para 2018.

Neste aspecto, André Almada reforçou que além dos espaços já existentes, “seriam necessários mais 100 mil m² de novos escritórios para corresponder à procura existente”. 2018 vai ser um ano de arranque na construção de vários escritórios mas só a partir de 2019 ou 2020 é que a oferta deverá estar mais equilibrada.

Em *pipeline*, até 2021, é esperado perto de 185 mil m² em termos de nova oferta, de acordo com o relatório anual da JLL, o Market 360°. Mais uma vez, o pré-arrendamento será este ano uma forma de manter a colocação das empresas e para os novos espaços já anunciados é esperado que fiquem ‘reservados’ cerca de 70 mil m².

Já no Porto, os novos espaços que estão previstos inaugurar, deverão permitir uma ocupação superior verificada no ano transacto e, provavelmente, superar o máximo de 50 mil m² observado em 2016. ■