

BRANDS' ADVOCATUS

O mercado imobiliário no ano de 2017

Por ERIC VAN LEUVEN



Head of Portugal,
Cushman &
Wakefield

Em linha com a tendência a que vimos a assistir desde há dois anos, 2017 foi mais um ano excelente para o mercado do imobiliário comercial em Portugal. De uma forma transversal, todos os sectores registaram um elevado dinamismo, tanto ao nível da atividade ocupacional como de investimento. Os valores de mercado, rendas e yields, repercutiram este bom momento e atingiram em muitos casos novos máximos históricos.

A atividade de investimento, manteve-se extremamente dinâmica ao longo de 2017. Foram transacionados aproximadamente €1.800 milhões em ativos imobiliários comerciais, valor que traduz uma subida de 41% face ao ano anterior. De realçar o crescimento do investimento nacional que alcançou os 440 milhões de euros que representa 25% de todo o investimento em imobiliário no nosso país.

O mercado de escritórios da Grande Lisboa teve um dos seus melhores anos de sempre: entre janeiro e novembro foram arrendados cerca de 155 mil m² de escritórios, refletindo um crescimento homólogo na ordem dos 30%. As estimativas de fecho de ano apontam para os 170 mil m², valor que será o terceiro mais alto da história deste mercado.

No Top 4 dos maiores negócios de ocupação de escritórios na Grande Lisboa destacaram-se o sector dos advogados com duas grandes novas ocupações: a VdA Vieira de Almeida ocupou a totalidade do Edifício Sorel com 12.000 m² em Santos e a Abreu Advogados instalou a sua nova sede num espaço inaugurado no último semestre do ano com 5.800 m² junto a Santa Apolónia, confirmado a tendência de descentralização deste sector.

No Porto o sector de escritórios atravessa também um bom momento, com uma procura cada vez mais impulsionada pelos ocupantes internacionais que reconhecem a atratividade da cidade para a instalação de centros de serviços partilhados.

Também o setor de retalho teve uma boa performance em 2017. De acordo com a análise desenvol-

vida pela Cushman & Wakefield - que acompanha a grande maioria dos conjuntos comerciais em Portugal e o comércio de rua em Lisboa e Porto - foram arrendadas mais de 700 lojas em 2017, totalizando uma área superior aos 200.000 m².

Olhando para 2018, as perspetivas são bastante otimistas. No mercado ocupacional o bom comportamento da economia e em particular as previsões de evolução positiva do emprego e do consumo privado, bem como do investimento, sugerem um bom ano para os sectores de escritórios e retalho. No caso dos escritórios mantém-se o problema da escassez de oferta de qualidade que poderá limitar um maior crescimento da procura, sendo que a atividade de promoção só agora começa a arrancar nas cidades de Lisboa e Porto, colmatando esta limitação no futuro.

A atividade de investimento, tendo em conta a expectativa de manutenção de um ambiente de baixas taxas de juro e a redução muito gradual da política monetária expansionista do Banco Central Europeu, deverá manter em 2018 o dinamismo dos últimos anos, ajudada ainda pela recente revisão dos ratings da dívida soberana de Portugal por parte da Standard & Poors e da Fitch. O capital estrangeiro continua a considerar Portugal como uma excelente alternativa de investimento, oferecendo níveis de risco controlado a taxas atrativas face à maioria dos mercados europeus. Os negócios de investimento atualmente em curso com estimativa de fecho prevista ao longo de 2018 ultrapassam já hoje os €2.500 milhões - um indicador muito significativo da atratividade do mercado português.

2018 será também um ano de crescente inovação no mercado imobiliário. Espera-se que sectores alternativos até à data pouco explorados, como são os hotéis, os espaços de co-working, as residências de estudantes ou as residências seniores comecem a surgir em força, captando o interesse de ocupantes e investidores. ●

O investimento nacional alcançou os 440 milhões de euros o que representa 25% de todo o investimento em imobiliário comercial no nosso país.