

News Release

DATA: 23 de Fevereiro, 2006

Estudo Novas Tendências no Ramo Imobiliário Europeu para 2006 do Urban Land Institute (ULI) e PricewaterhouseCoopers.

Investidores internacionais consideram Lisboa como um mercado imobiliário inexplorado

- INVESTIDORES PREVÊEM ANO RENTÁVEL NO RAMO IMOBILIÁRIO EUROPEU
- PARIS, LONDRES, HELSÍNQUIA SÃO AS PRINCIPAIS ESCOLHAS DE MERCADO

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2006 – Os investidores internacionais estão otimistas quanto ao potencial do sector imobiliário europeu mas demonstram algum desapontamento face a Lisboa, de acordo com o relatório *Novas Tendências no Ramo Imobiliário® Europeu para 2006*, publicado pelo Urban Land Institute (ULI) e pela PricewaterhouseCoopers.

O ULI, sedado em Washington, D.C., é um instituto educacional e de investigação global dedicado à utilização responsável dos terrenos. A sua sede europeia, o ULI Europa, presta serviço aos mais de 1.200 membros europeus do Instituto. A PricewaterhouseCoopers é a maior organização mundial de serviços profissionais.

O estudo revela que a posição periférica de Portugal face à Europa tem levado os investidores a classificar Lisboa como um território inexplorado no seu radar de investimento. Apesar disso, os investidores estão de certa forma desapontados: a oferta de produto não é diferenciada e a concorrência é alta, com os investidores nacionais a dominarem o mercado. As rendibilidades são mais altas do que em alguns dos outros mercados *prime*, sendo de 6,75 por cento para propriedades de escritórios *prime* e de 7 por cento para os espaços comerciais nas principais ruas.

No entanto, o facto de Lisboa estar no 21º lugar do “*ranking*” de rendibilidades com risco ajustado, entre os 27 mercados alvo do estudo, demonstra que o prémio não é suficiente para os investidores e, por isso, não mostram grande entusiasmo quanto às possibilidades de compra de escritórios, espaços comerciais e propriedades industriais.

O relatório sublinha que, com as reformas subjacentes ao novo Regime de Arrendamento Urbano promulgado recentemente pelo Presidente da República, o interesse dos investidores internacionais poderá aumentar. As novas leis serão mais apertadas para os inquilinos que desocupem as propriedades com um curto espaço de tempo de pré-aviso, gerando maior confiança nos investidores.

Mesmo com as reformas, o mercado de escritórios ainda apresenta alguns riscos, devido à pouca procura e ao excesso de oferta. As taxas de desocupação de escritórios cresceram significativamente no centro da cidade, subindo de 5 por cento no terceiro trimestre de 2004 para 9,12 por cento no período homólogo de 2005, de acordo com a CBRE.

O comércio continua a ser a classe de investimento preferida em Portugal, mas a maior competição situa-se na procura de propriedades fora de Lisboa. Uma tendência importante para este sector, em

2006 e nos anos seguintes, passa pela execução de projectos de reabilitação dentro da cidade de Lisboa e pela importância dos espaços comerciais nas principais ruas.

INVESTIDORES PREVÊEM ANO RENTÁVEL NO RAMO IMOBILIÁRIO EUROPEU

A nível europeu, o relatório refere que, devido à elevada liquidez, as perspectivas de investimento para 2006 têm melhorado tanto para os bens imobiliários como para acções ordinárias durante o último ano. Com base em inquéritos e entrevistas junto de mais de 250 das principais autoridades do sector, o estudo refere que os inquiridos acreditam que os bens imobiliários apresentam melhores perspectivas comparativamente a outras categorias de activos, apesar do desempenho excepcional do ano transacto.

Nos “mercados a observar”, Paris “lidera claramente” pelo segundo ano consecutivo como o maior mercado de investimento global para rendimentos com risco ajustado. No entanto, este entusiasmo por Paris fez disparar os preços e descer os rendimentos, levando alguns investidores a virarem-se para outras cidades francesas, como Lyon, em busca de oportunidades de investimento.

Londres segue Paris de perto, em segundo lugar, na categoria de investimento global, com perspectivas de baixo risco e rendibilidades totais significativas. Uma nota digna de registo para o Reino Unido é a introdução de veículos REIT no mercado, que ocorrerá em Janeiro de 2007, o que irá provavelmente mudar um pouco o panorama ao longo dos próximos anos.

Madrid assume o quarto lugar na classificação, reflectindo o sentimento dos investidores de que a capital espanhola está a atingir um ponto de viragem. Esperam-se perspectivas sólidas para o sector industrial em 2006, uma vez que a sua localização cria oportunidades nos principais corredores de Madrid a Barcelona, Valência e Toledo.

Praga, Zurique, Bruxelas, Hamburgo, Roma; Budapeste e Munique estão classificadas “a meio da tabela”, obtendo a maior parte delas perspectivas razoáveis para investimento e desenvolvimento. Apesar de Moscovo definir próximo do fundo da tabela em 26.º, os inquiridos indicam de forma esmagadora fortes sinais de ‘compra’ para todos os tipos de propriedades, especialmente as industriais.

A escassez de bens imobiliários convencionais está a transformar os produtos de nicho em investimentos regulares. Hotéis, casas de repouso, comunidades de reformados, residências académicas, espaços próprios de armazenamento, instalações para estacionamento de veículos, bares, estâncias termais, hotéis-condomínio são todos exemplos deste mercado em expansão.

Uma das alterações mais significativas relativamente ao ano passado é o número cada vez maior de investidores que estão agora preparados para assumir riscos de desenvolvimento. Em algumas cidades da Europa Central, é a única forma de obter uma produção de alta qualidade. Além disso, o relatório acrescenta que o desenvolvimento especulativo está a voltar.

Alguns destaques do estudo para os sectores de propriedade individual:

- **Comércio – Possibilidades:** Os centros comerciais e os parques comerciais são considerados como tendo as melhores perspectivas de desempenho de qualquer sector imobiliário. No entanto, existem receios relativamente ao crescimento das rendas, perspectivas de desenvolvimento e gastos insuficientes dos consumidores. Istambul, Praga, Budapeste, Lyon e Helsínquia são as principais cidades de “compra”, enquanto que o Reino Unido é uma “área proibida”. De todos os tipos de propriedade, são os parques comerciais que oferecem as melhores perspectivas de desenvolvimento.
- **Hotéis – Possibilidades:** O sector melhor classificado em termos de aumentos de rendas/taxas em 2006 e uma das melhores perspectivas para rendimentos totais e possibilidades de desenvolvimento, de acordo com o estudo. Impulsionado pelas viagens de lazer, o sector hoteleiro mostra um “crescimento promissor” para 2006. No Reino Unido e na

França regista-se o crescimento dos respectivos sectores hoteleiros. Para novos desenvolvimentos, a Rússia e a Turquia são as melhores apostas.

- **Industrial – Possibilidades:** Espera-se que as rentabilidades se mantenham estáveis em 2006. A Europa Central e de Leste são as melhores apostas e Moscovo, Praga e Budapeste surgem como mercados de “compra”, na opinião de 70 por cento dos inquiridos. O sul da Polónia oferece as melhores perspectivas, uma vez que já está ligado à República Checa e à Alemanha. Barcelona e Madrid receberam boas recomendações de “compra” para armazéns/distribuição.
- **Escritórios – Possibilidades:** Uma pressão descendente sobre as rentabilidades de propriedades de escritórios irá manter-se em 2006 por toda a Europa, sendo mais evidente nos escritórios dos centros das cidades, refere o estudo. No entanto, os escritórios dos centros das cidades são o segundo sector mais favorecido para “compra”, com 47,4 por cento. Os parques empresariais e as propriedades suburbanas estão classificados próximo do fundo da tabela, em que 39,2 por cento apresentam tendências de venda. As melhores apostas para escritórios com rendimentos sólidos são Paris e Londres. Helsínquia, Moscovo, Lyon, Madrid e Istambul são os principais mercados de compra, de acordo com 60 por cento dos inquiridos.
- **Residencial – Possibilidades:** As alterações demográficas – números crescentes de casas e uma população envelhecida – irão afectar o mercado residencial. A Polónia e a República Checa são as melhores apostas, enquanto que as maiores cidades da Turquia mostram potencial. Evitar Espanha e o Reino Unido, uma vez que estes mercados estão sobrevalorizados.

NOTAS

1. A PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) é, a nível mundial, a maior organização de prestação de serviços profissionais de auditoria e assessoria fiscal e financeira. Mais de 130,000 profissionais distribuídos por 148 países juntam as suas ideias, experiência e soluções, de forma a construir confiança pública e a aumentarem o valor dos seus clientes e *stakeholders*.
2. "PricewaterhouseCoopers" refere-se à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

Nota adicional para o redactor: PricewaterhouseCoopers é uma só palavra, em que o primeiro P e o segundo C deverão ser escritos em letra maiúscula.