

IMOBILIÁRIO COMERCIAL

Portugal com queda inferior à da Europa

Investimento em imóveis comerciais em 2023 **caiu 45% em Portugal e 51% a nível europeu**, segundo a Worx

VÍTOR ANDRADE

Portugal registou, em 2023, um investimento de €1610 milhões em imobiliário comercial, sobretudo centrado na área dos edifícios de escritórios, mas que também abrange a hotelaria, a logística, entre outros segmentos, "sinalizando uma quebra de 45% relativamente ao ano anterior", menos expressiva que a quebra registada a nível europeu, onde, segundo a consultora imobiliária Worx, rondou os 51%.

De acordo com o estudo mais recente daquela consultora sobre o sector — o WMarket 2023-2024 —, divulgado esta semana, na Europa o volume de investimento no imobiliário comercial em geral cifrou-se em €133 mil milhões (dos quais €39 mil milhões no sector dos escritórios), o que representa uma quebra homóloga de 51%.

Questionada pelo Expresso sobre o que poderá estar na base das perdas identificadas, tanto em Portugal como no resto da Europa, a Worx explica que "esta quebra nos volumes de investimento resulta, em grande medida, do contexto financeiro marcado pelas sucessivas subidas das taxas de juro que resultaram em condições mais restritas de acesso ao crédito".

No estudo divulgado esta semana, a Worx detalha que

"numa ótica da atividade de ocupação de espaços, o mercado de escritórios registou um volume total de 112.474 metros quadrados (m²) ocupados em Lisboa durante o ano de 2023, refletindo uma quebra de 59% face a 2022, um ano histórico em volume de procura". E acrescenta ainda que o negócio médio, em termos de áreas transacionadas, "reduziu-se dos 1360 m², de 2022, para 740 m², em 2023, com apenas três transações assinaladas acima dos 4000 m²".

Aquela que é classificada no levantamento efetuado pela Worx como 'área de expansão' (zona de Lisboa que engloba Sete

Os sectores das telecomunicações, media e empresas tecnológicas são os principais ocupadores de novos escritórios

Rios, Praça de Espanha, Cidade Universitária, Alvalade, Campo Grande) foi a mais procurada durante o ano passado, tendo atraído negócios para a tomada de mais de 26 mil metros quadrados (23% da área total colocada), seguida do Parque das Nações, que contabilizou mais de 24 mil metros quadrados, e 22% da procura total.

A zona mais central da cidade de Lisboa, compreendida pela

Avenida da Liberdade, Avenida Fontes Pereira de Melo/Saldanha e Avenida da República "revelou-se a mais resiliente perante o cenário de quebra generalizada da procura por espaços de escritórios", tendo sido ocupada ali, sensivelmente, a mesma área do ano anterior, ou seja mais de 18 mil metros quadrados, destaca a análise da Worx.

Esta consultora imobiliária conclui também que a zona que é classificada como 'corredor oeste' (e que se estende ao longo da A5, nas áreas de Algés, Porto Salvo, Carnaxide, Linda-a-Velha e Oeiras) atraiu o maior número de operações, acumulando mais de 24 mil metros quadrados de ocupação. Nesta zona, a maior transação do ano envolveu a mudança de instalações dos Lusíadas para o empreendimento The Office, em Carnaxide, ocupando um total de 5683 m².

Quanto à procura, o perfil dos inquilinos continua a ser dominado, segundo a Worx, por empresas dos sectores das telecomunicações, media e empresas tecnológicas, representando 24% da área colocada em 2023, seguidas pelo sector das farmacêuticas e saúde (15%).

A conclusão de cinco edifícios de escritórios representou um acréscimo de mais de 42 mil metros quadrados do stock em



O centro da cidade ainda é mais apelativo do que as periferias FOTO GETTY IMAGES

Lisboa, o que traduz um valor muito inferior ao da nova oferta de 130 mil metros quadrados concluída em 2022.

Vêm aí 12 novos projetos

Para este ano prevê-se a conclusão de 12 projetos, que contabilizam uma área de cerca de 150 mil metros quadrados, sendo que quase 60% desta área se encontram pré-areandados, de acordo com o levantamento feito pela Worx. Entre os prin-

cipais projetos em construção, destacam-se o Oriente Green Campus, a nova sede da Câmara Municipal de Oeiras e o EXEO — Echo.

A consultora imobiliária nota ainda que "tendo em consideração a dimensão dos espaços que se encontram atualmente em negociação, prevê-se uma forte dinâmica no nível de ocupação de escritórios no início do ano, que deverá contribuir para um volume total anual na ordem dos

160 mil metros quadrados em 2024, em linha com a média dos últimos 10 anos".

Aliás, segundo a mesma fonte, de acordo com os dados alusivos a janeiro, "o mercado de escritórios em Lisboa observou uma dinâmica mais robusta neste início de 2024 do que no ano anterior, com uma absorção superior a 6700 m²", com maior preferência pelas áreas centrais da cidade em detrimento das periferias.

vandrade@expresso.imprensa.pt