

# Apresentação dos resultados do inquérito de opinião sobre o mercado de investimento

6 de Março 2009



Linklaters

On the pulse of  
the property world



## Agenda:

On the pulse of  
the property world



Boas Vindas ao evento

Apresentação das conclusões do Inquérito de Sentimento de Mercado  
IPD – Luis Francisco & Imométrica – António Gil Machado

Comentário aos resultados

Adene – Alexandre Fernandes;  
Jones LangLaSalle – Manuel Puig;  
Linklaters - Jorge Gonçalves



# **Contexto de Mercado**

# Investimento Imobiliário: Um ano difícil e um futuro incerto

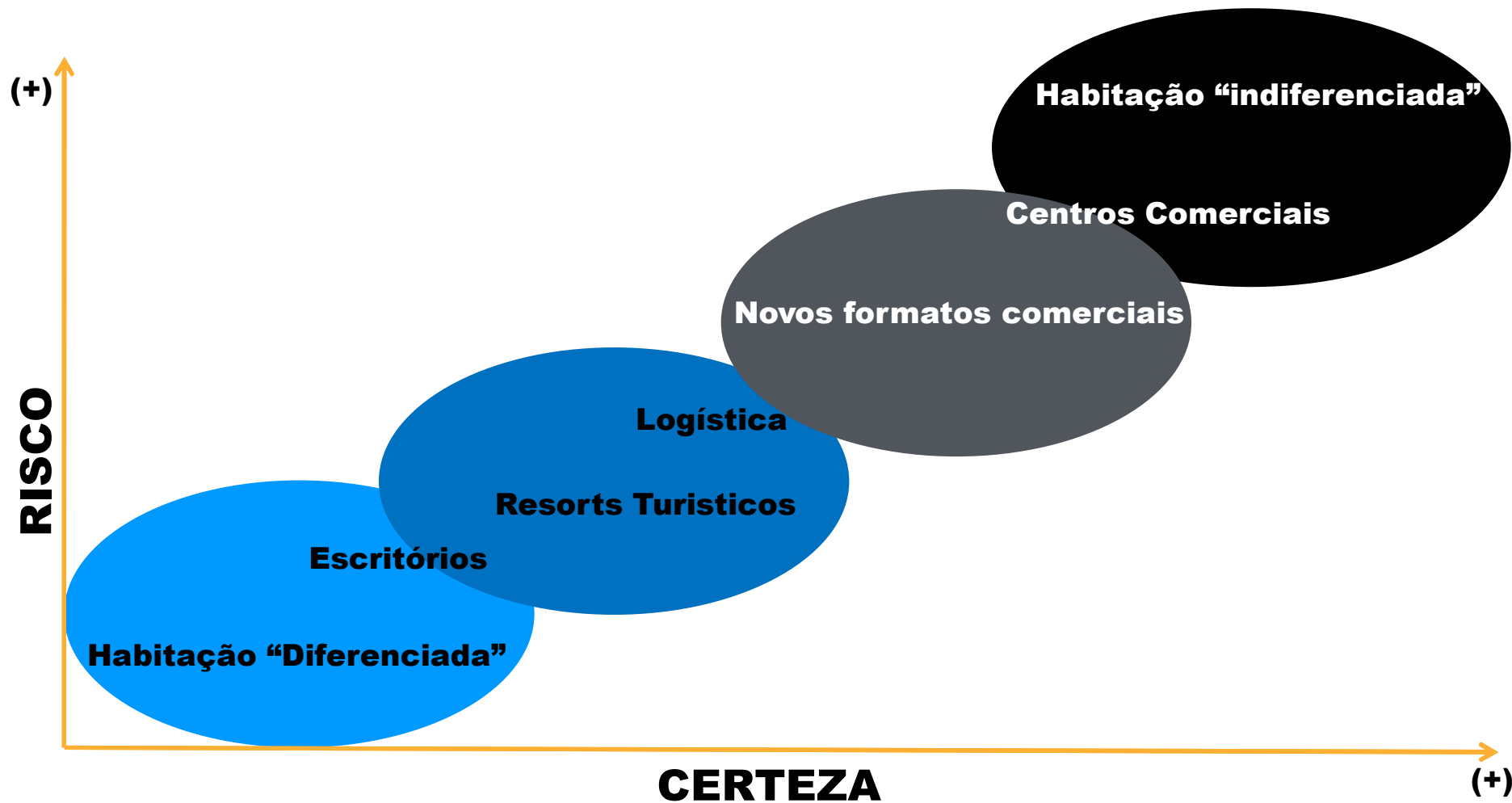
On the pulse of  
the property world



- ↳ O mercado imobiliário português sente a dificuldade de conjuntura que se traduz por:
  - ↳ Inexistência de liquidez e escassez de crédito
  - ↳ Aumento em mais de 2 pp os spreads de financiamento
  - ↳ Quebra rápida dos Yields de investimento imobiliário, em especial activos periféricos
  - ↳ Completa pressão na oferta com a procura de investimento só para operações a “desconto”
  
- ↳ A pergunta do Milhão de US\$ - Quanto tempo dura a crise...
  - ↳ A versão “crise internet” – crise profunda, mas rápida e global. É muito forte, acontece depressa e até ao final do ano estamos em recuperação
  - ↳ A versão “longo inverno Japonês” – crise profunda, longa e dolorosa. Com deflação, sem as medidas de política económica revelarem resultados e refém dos défices públicos que estão a ser criados.

# Uma visão pessoal....

On the pulse of  
the property world

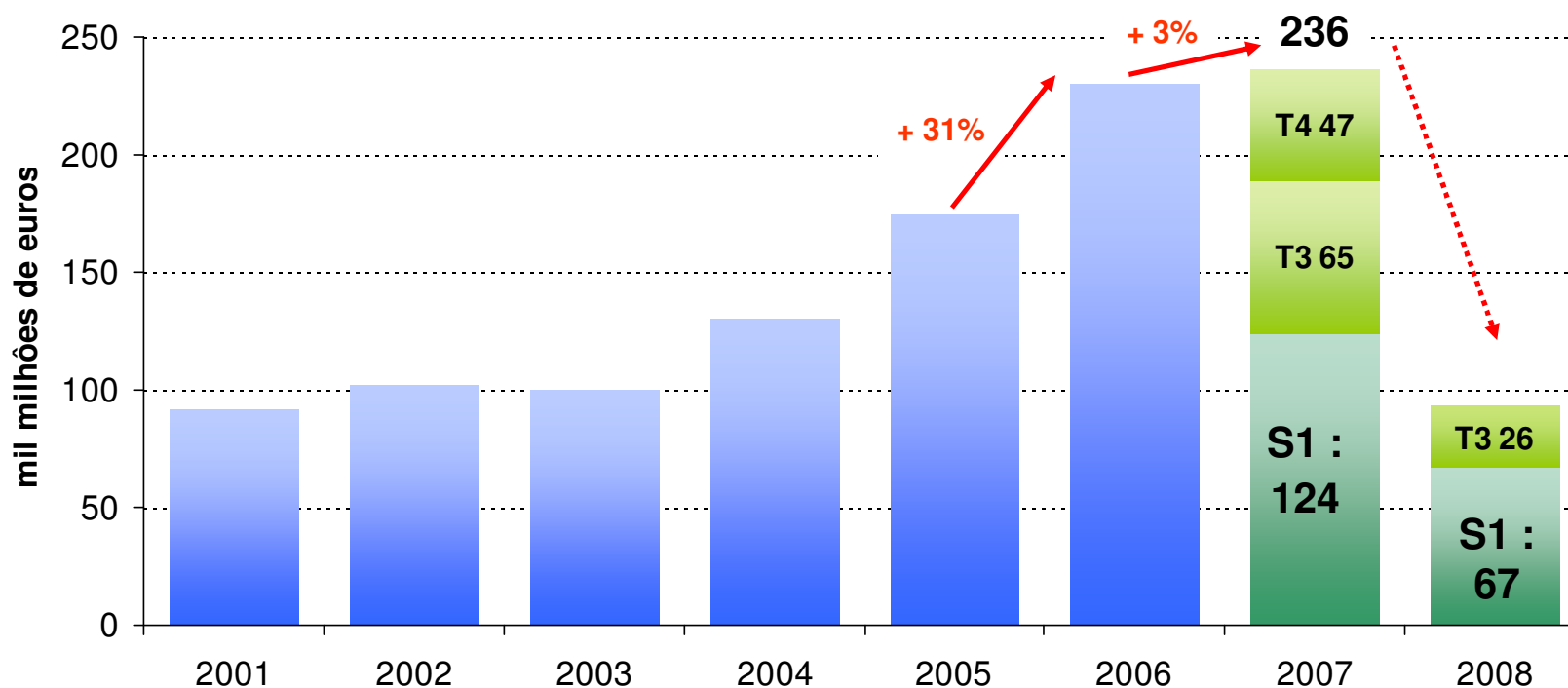


# Evolução do volume de investimento em Portugal

On the pulse of  
the property world



## Investimento directo em imobiliário na Europa :



### Impacto imediato da crise de crédito:

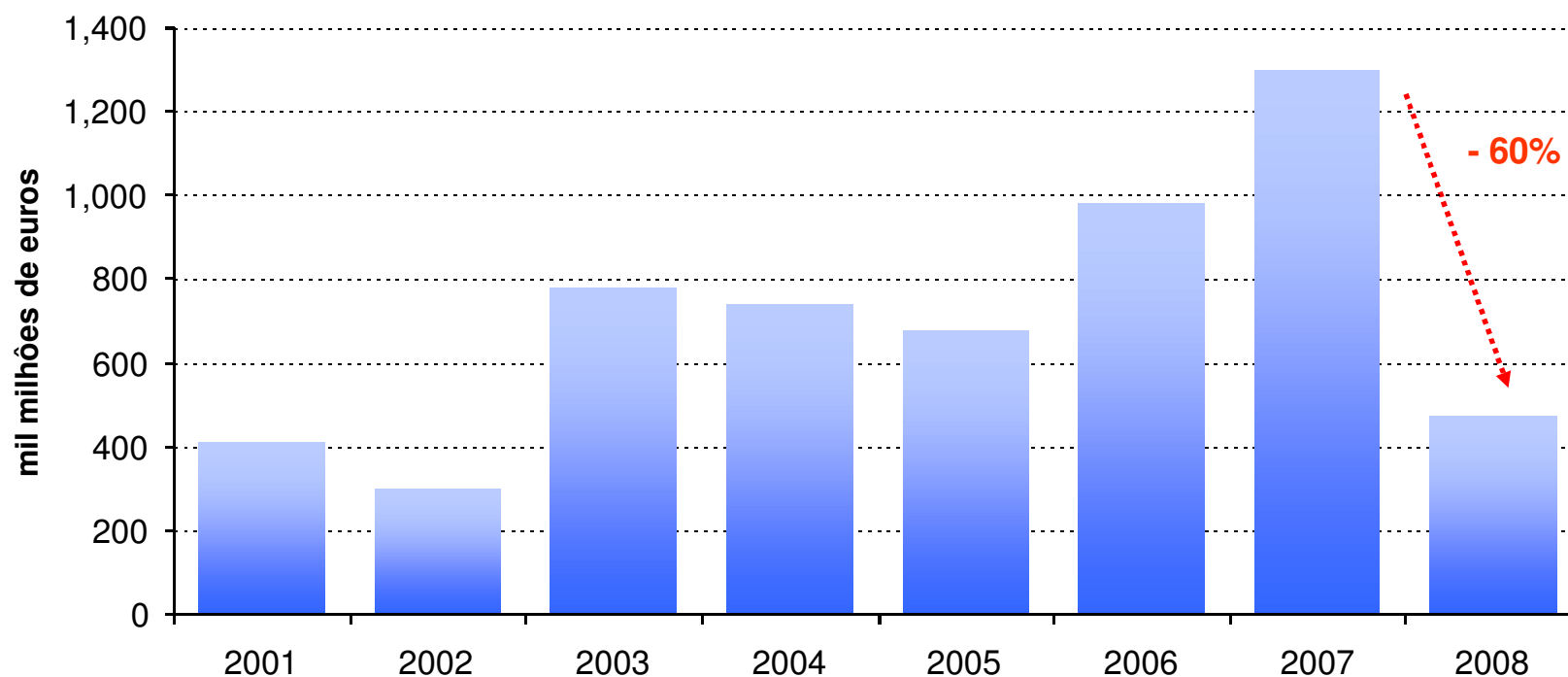
Os volumes de investimento a caírem, de um modo claro, em 2008, quase para metade do registado em 2007

# Evolução do volume de investimento em Portugal

On the pulse of  
the property world



## Investimento directo em imobiliário em Portugal :



## Evolução da yield *prime* em Portugal e na Europa

On the pulse of  
the property world



### Yield *prime* :

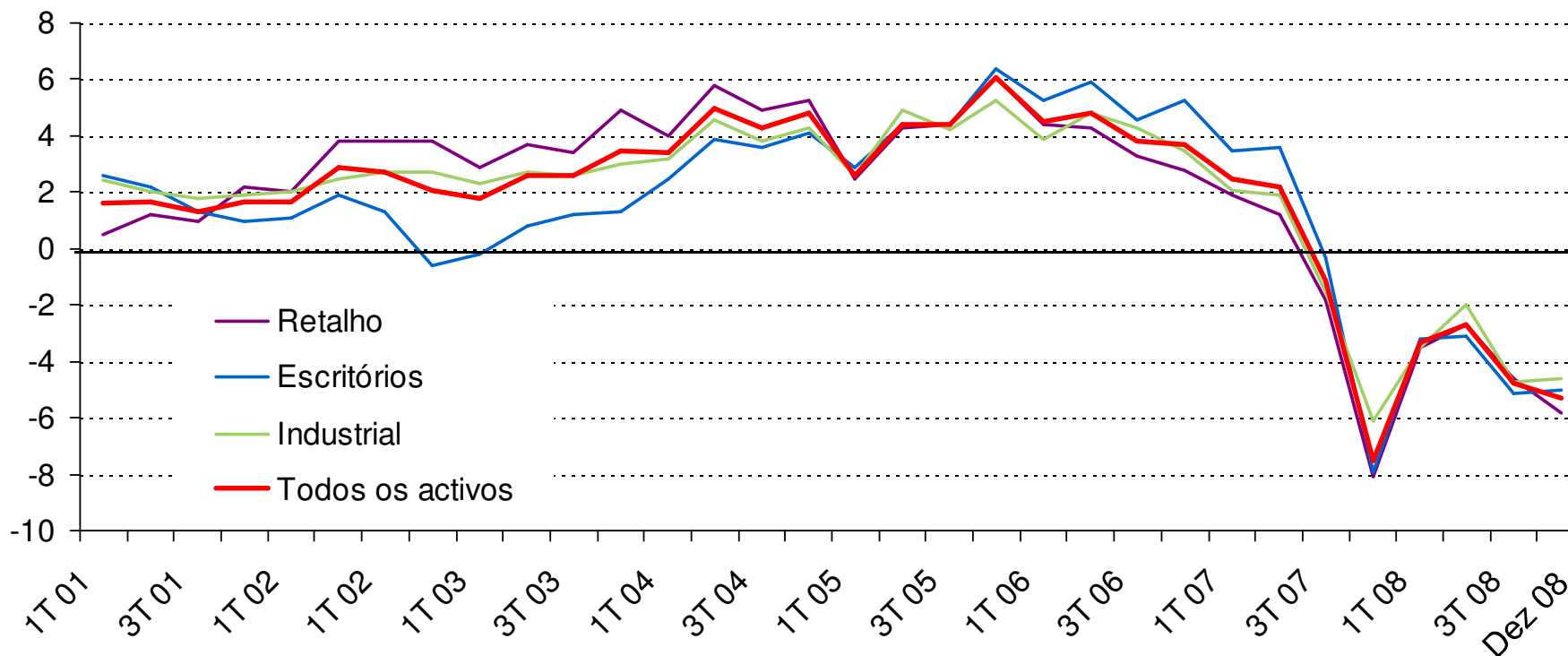
	4T 2007	4T 2008
Escritórios	5,75%	6,75%
Retalho	5,00%	6,25%
Logística	6,75%	7,50%
	Outubro 2007	Outubro 2008
Escritórios Londres CBD (West End)	4,75%	5,50%
Escritórios Frankfurt	5,00%	5,40%

# Quebras de performance jamais vistas

On the pulse of  
the property world



## Retorno total por trimestre no Reino Unido, em % :



## Retorno total a 12 meses no Reino Unido em 2008 :

Todos os activos  
terciários : - 21,3

Escritórios : - 22,4  
Retailho : - 21,7  
Industrial : - 18,9



# **Resultados do Inquérito**

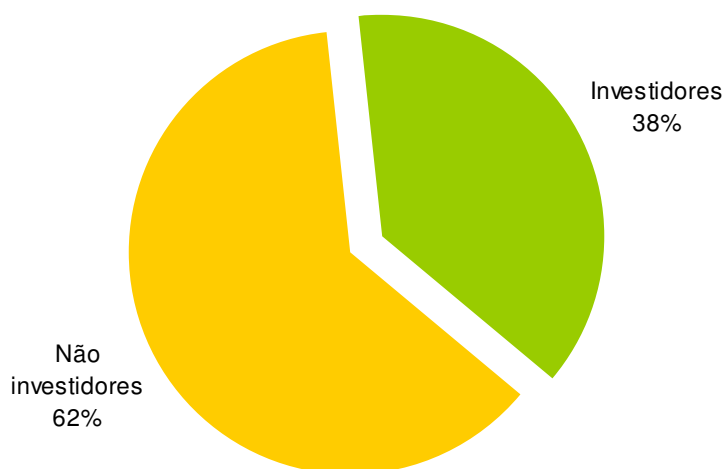
# Perfil dos inquiridos

## Aspectos gerais

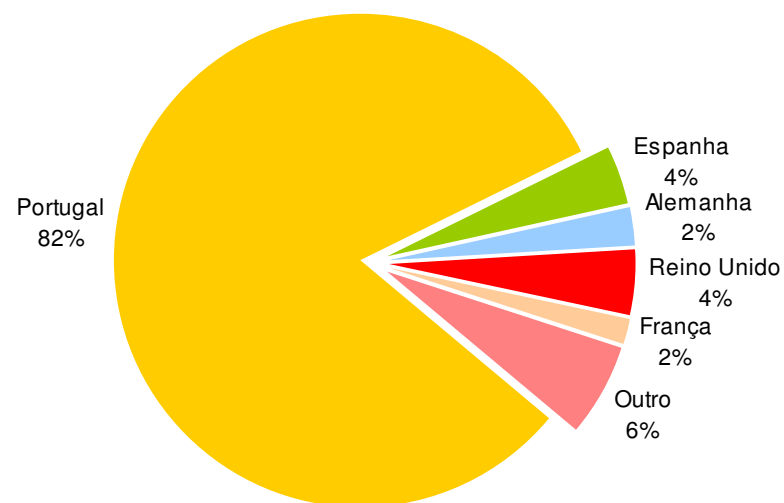
On the pulse of  
the property world



### ↪ Perfil geral dos inquiridos:



### ↪ Diversidade geográfica (Portugal e estrangeiro):



\*Outros: EUA, Irlanda, Brasil

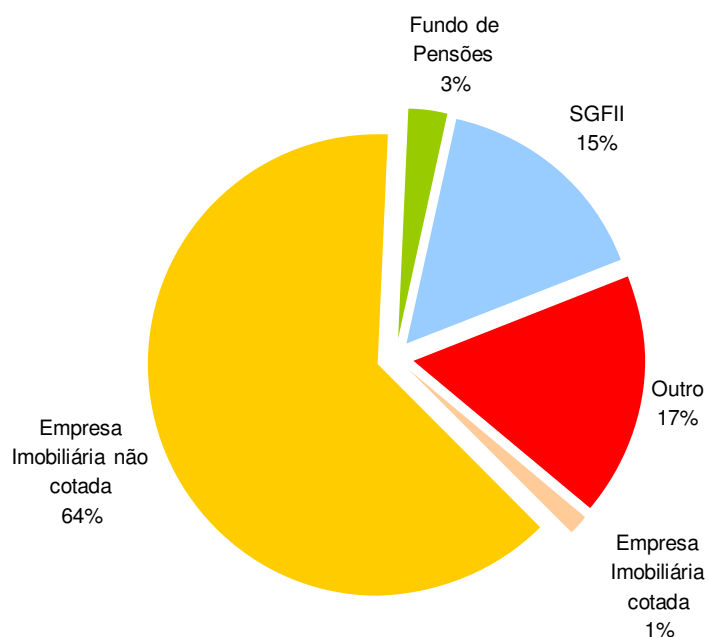
# Perfil dos inquiridos Investidores e não investidores

On the pulse of  
the property world



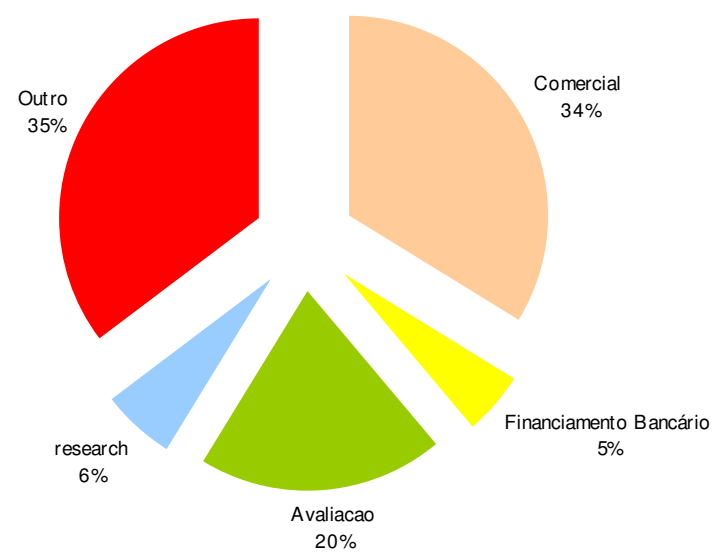
## Investidores:

- Correspondem a 38% dos inquiridos
- Investidores diversos (Imobiliárias não cotadas, SGFII,...).



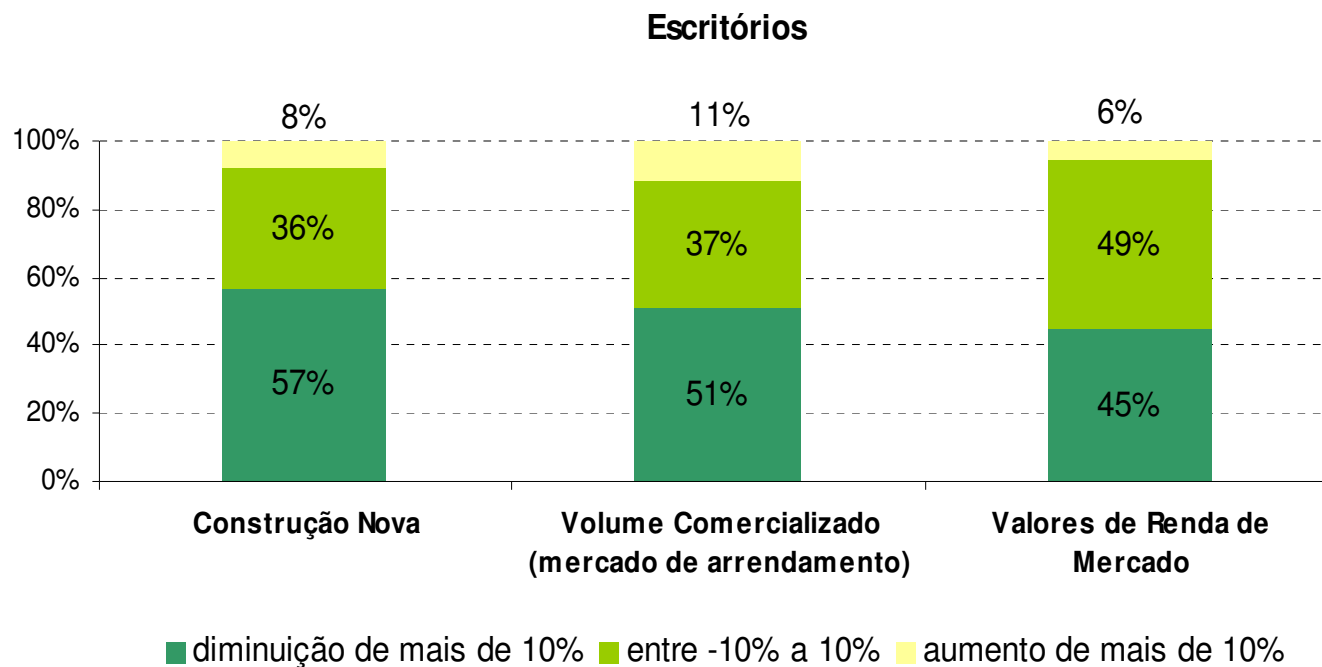
## Não investidores:

- Correspondem a 62% dos inquiridos
- Diversidade de actividades



# Construção Nova, Volumes e VRM para 2009 : escritórios

On the pulse of  
the property world



A maioria dos inquiridos acredita numa diminuição de mais de 10% no mercado dos escritórios (construção e volume)

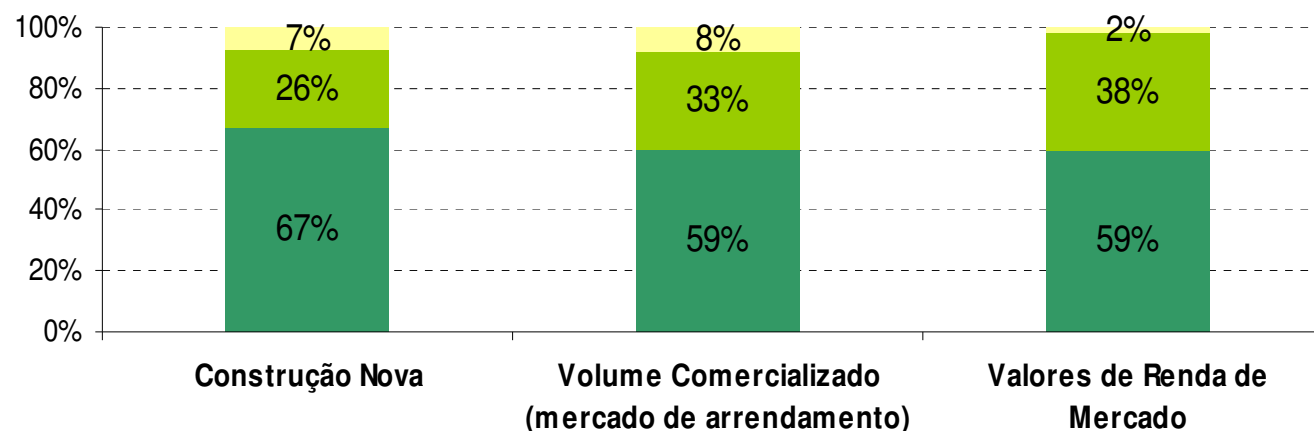
Cerca de metade dos inquiridos acredita que os valores de renda de mercado se vão manter estáveis (entre -10 e +10%)

# Construção Nova, Volumes e VRM para 2009 : retalho

On the pulse of  
the property world



## Retalho



■ diminuição de mais de 10% ■ entre -10% a 10% ■ aumento de mais de 10%

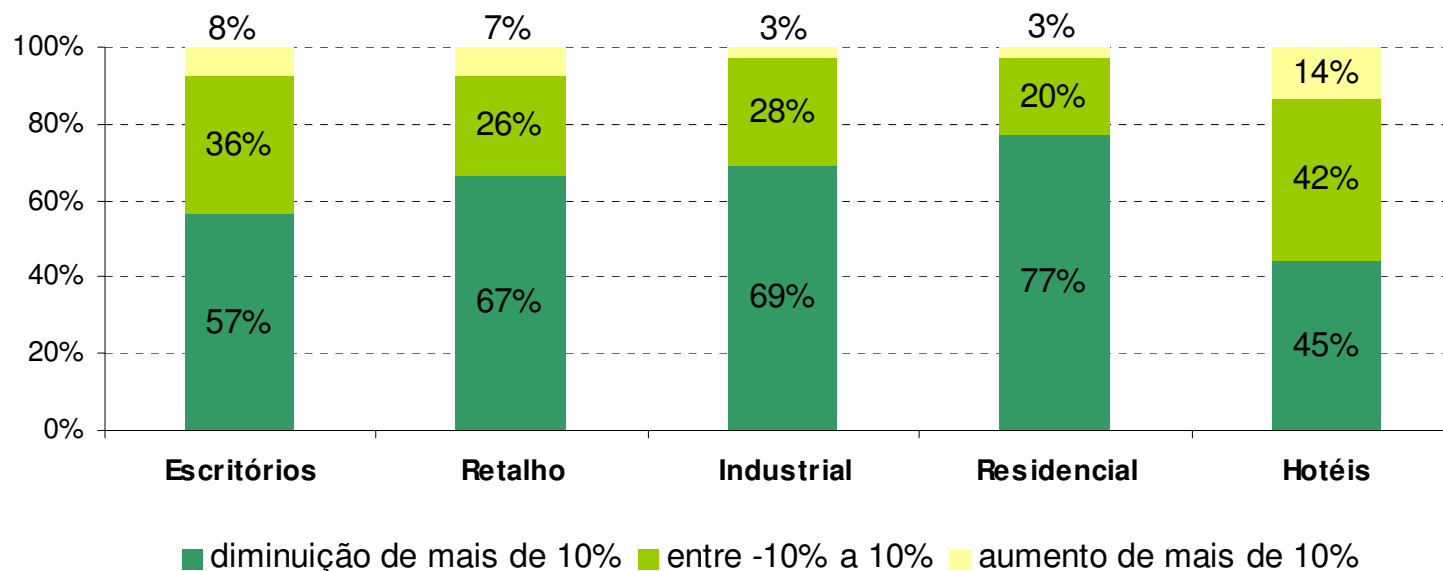
Para maioria dos inquiridos, é esperada uma diminuição de mais de 10% para as 3 variáveis, construção, volume e VRM, para o sector de retalho

# Construção Nova 2009 por sector

On the pulse of  
the property world



## Construção Nova



A maioria das respostas apontam para uma quebra da construção nova, com especial destaque para o sector residencial

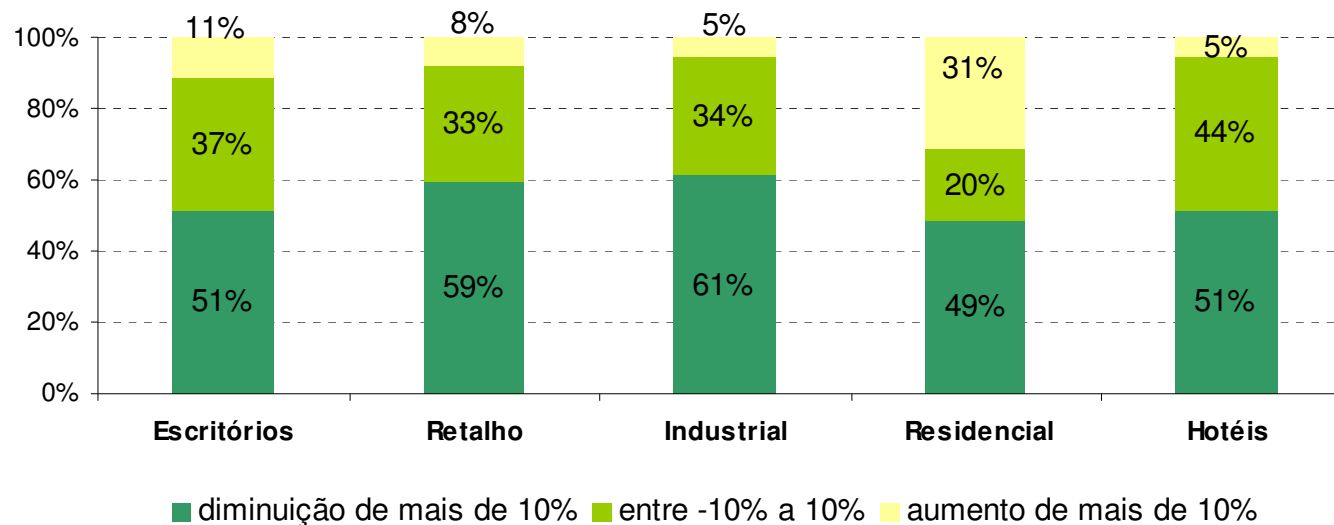
O sector de hotéis é, no entanto, o que apresenta uma tendência “mais optimista” (o menos negativa) no que respeita a construção nova

# Volume Comercializado (mercado arrendamento) 2009 por sector

On the pulse of the property world



Volume Comercializado (mercado de arrendamento)

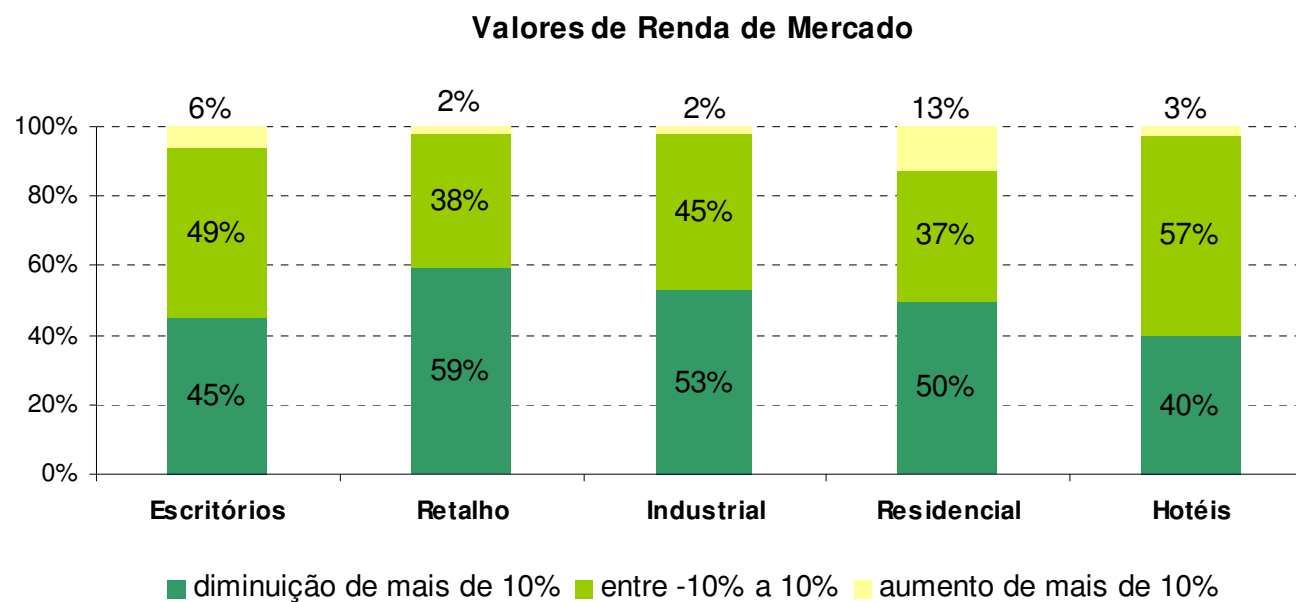


Cerca de metade dos inquiridos espera uma quebra do volume de comercialização superior a 10%, com especial destaque para Industrial e Retalho.

31% dos inquiridos espera um crescimento de 10% no volume comercializado no segmento Residencial

# Valores de Renda de Mercado 2009 por sector

On the pulse of  
the property world

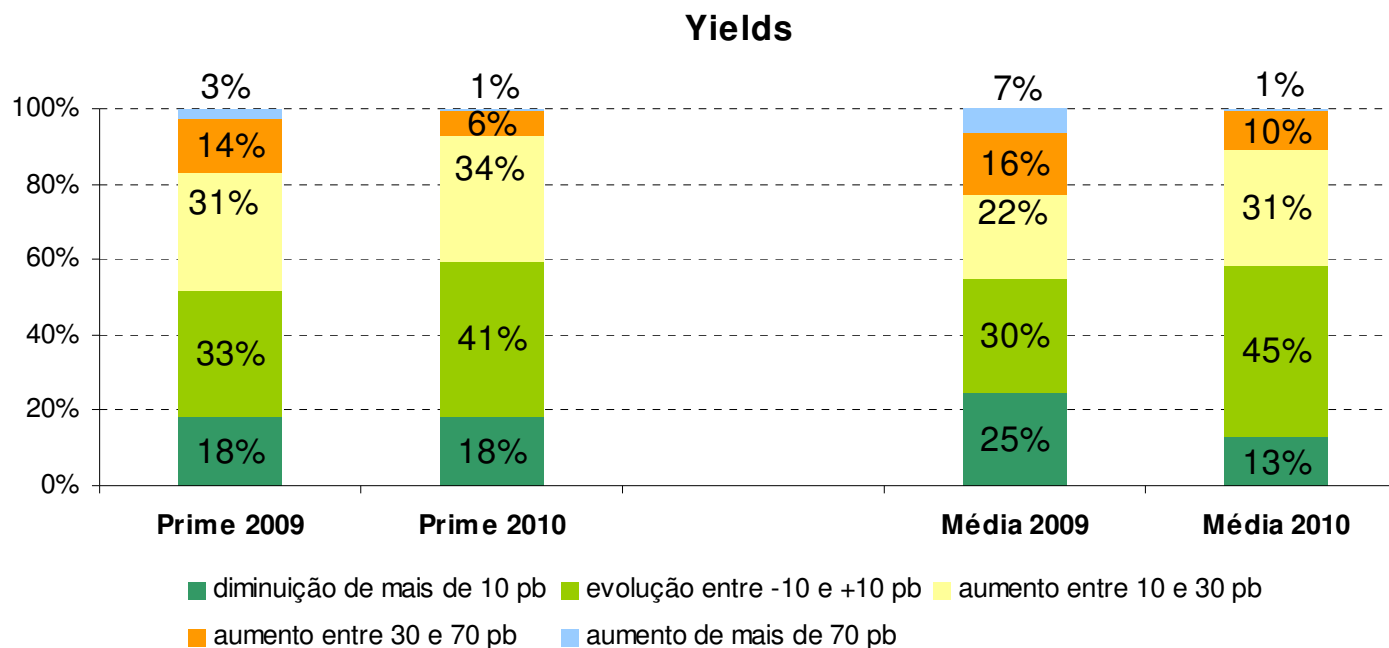


É mais ou menos unânime a opinião de forte diminuição dos VRM em todos os segmentos de mercado

# Evolução das yields para 2009 & 2010

## Sector dos escritórios

On the pulse of  
the property world



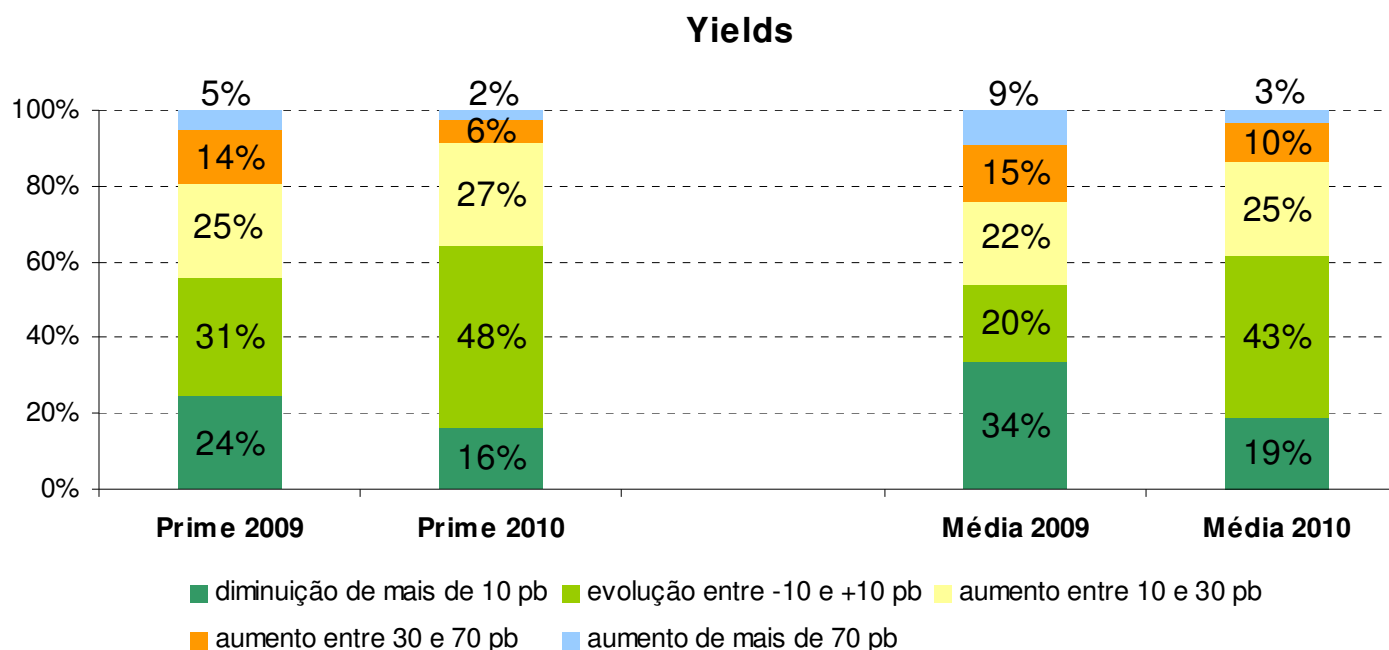
Yield prime: a maioria considera que se vai manter estável ou com um ligeiro aumento (entre 10 e 30 pb)

Yield média: a maioria acredita na sua estabilidade / subida

É esperada uma maior estabilidade dos yields em 2010

# Evolução das yields para 2009 & 2010 Sector do retalho

On the pulse of  
the property world



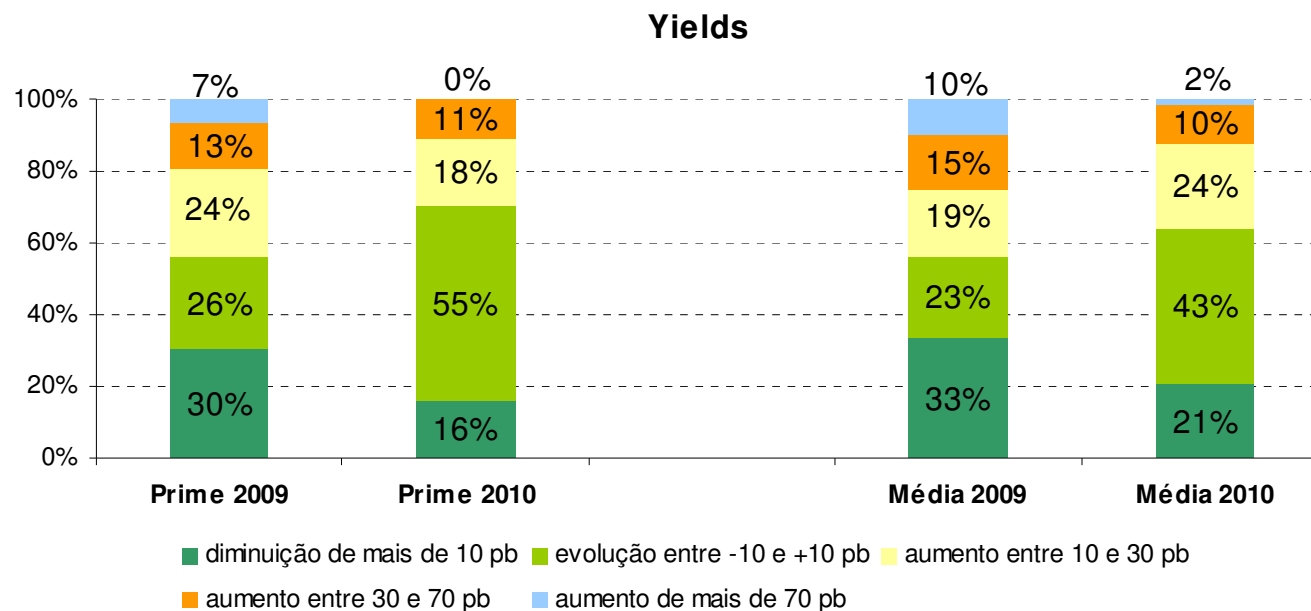
Há uma clara opinião de que as yields se vão manter estáveis ou subir (tal como nos escritórios)

No ano de 2010, em ambas as yields, aproximadamente 50% dos inquiridos acredita na estabilização dos valores

# Evolução das yields para 2009 & 2010

## Sector industrial

On the pulse of  
the property world

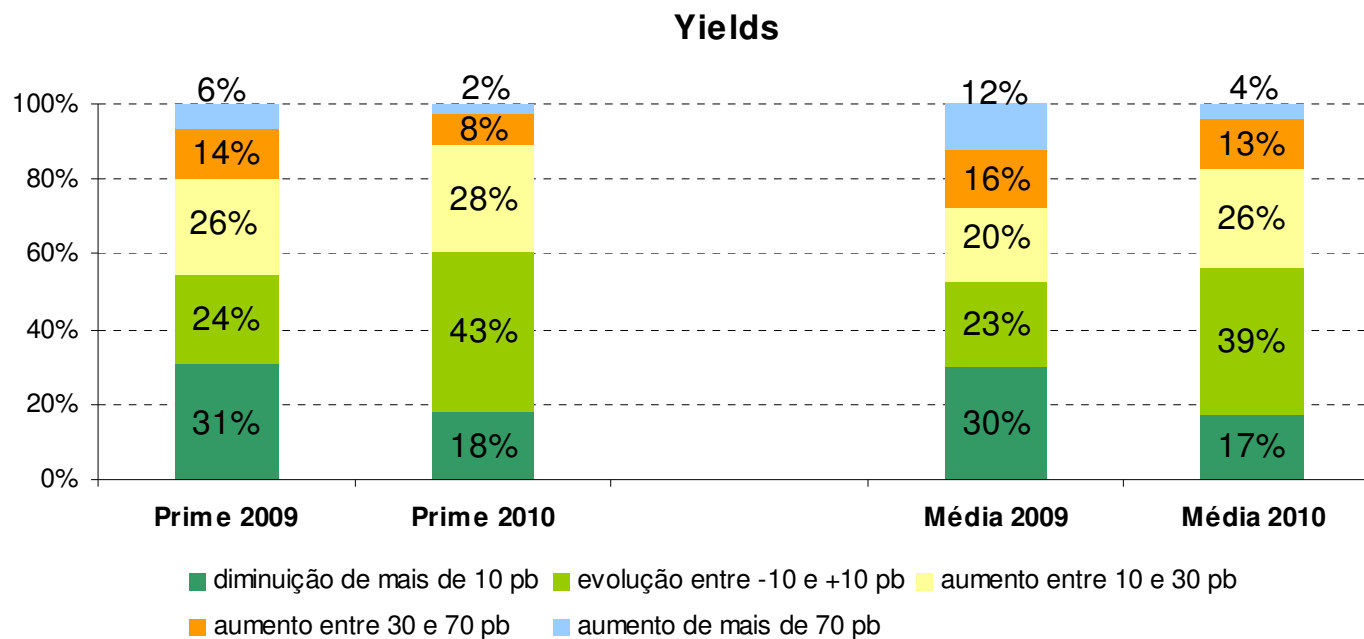


Opinião de que as yields prime e médias tendem a estabilizar ou aumentar, e de uma forma geral na maior estabilização destes valores em 2010.

# Evolução das yields para 2009 & 2010

## Sector residencial

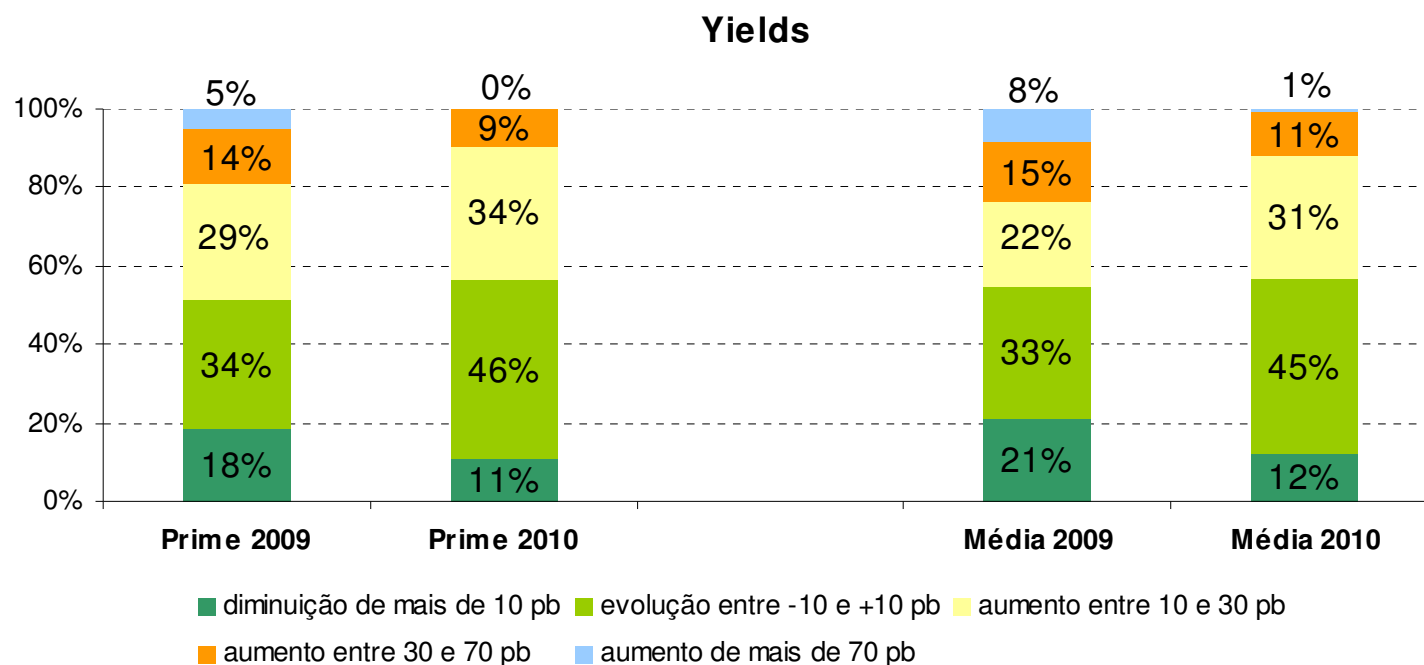
On the pulse of  
the property world



Opinião de que as yields prime e média tendem a estabilizar ou aumentar, e de uma forma geral na maior estabilização destes valores em 2010

# Evolução das yields para 2009 & 2010 Sector hoteleiro

On the pulse of  
the property world



Clara opinião de que as yields tendem a aumentar em 2009 e 2010 (apesar de serem mais estáveis neste último)

# Intenções de Investimento por região

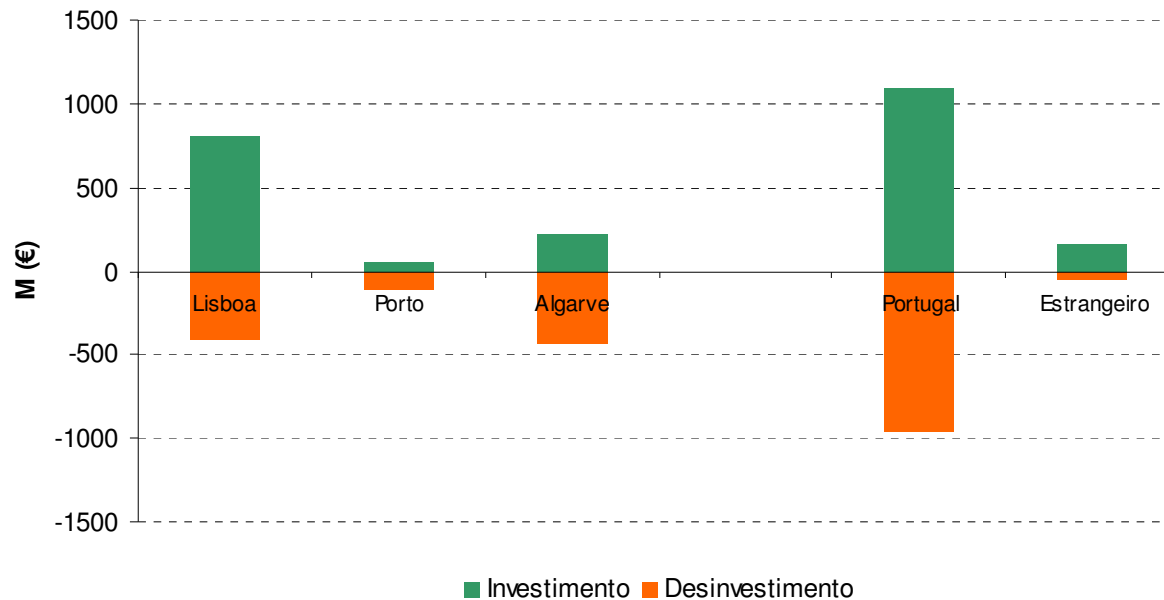
On the pulse of  
the property world



## Investimento:

- a grande fatia do investimento vai para território nacional, com especial enfoque na região de Lisboa
- De notar que os montantes de desinvestimento são bastante elevados

Intenções de Investimento



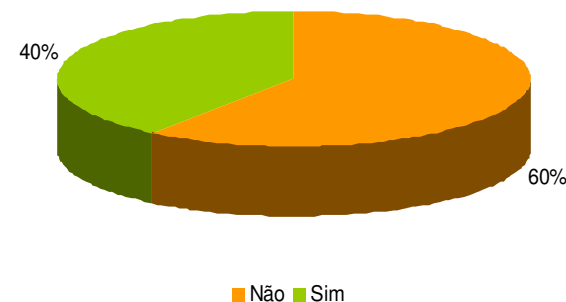
## Investimento em 2009 Quais as perspectivas? (1/2)

On the pulse of  
the property world

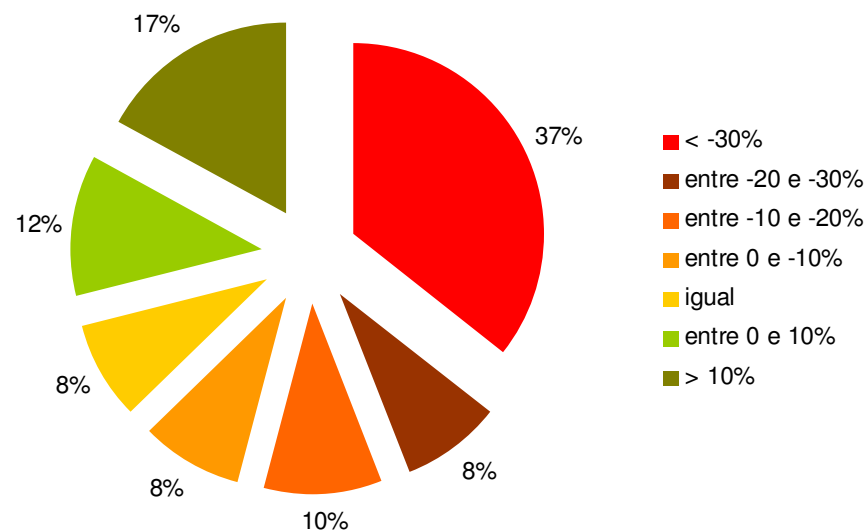


### Evolução do mercado de investimento imobiliário em 2009:

60% dos inquiridos afirmam que os níveis de investimento em 2009 vão ser menores do que os registados em 2008



Qual a variação no nível de investimento que prevê para o ano de 2009?

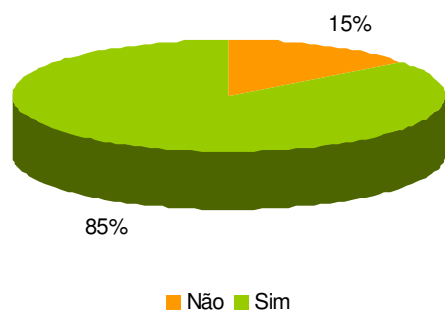


## Investimento em 2009 Quais as perspectivas? (2/2)

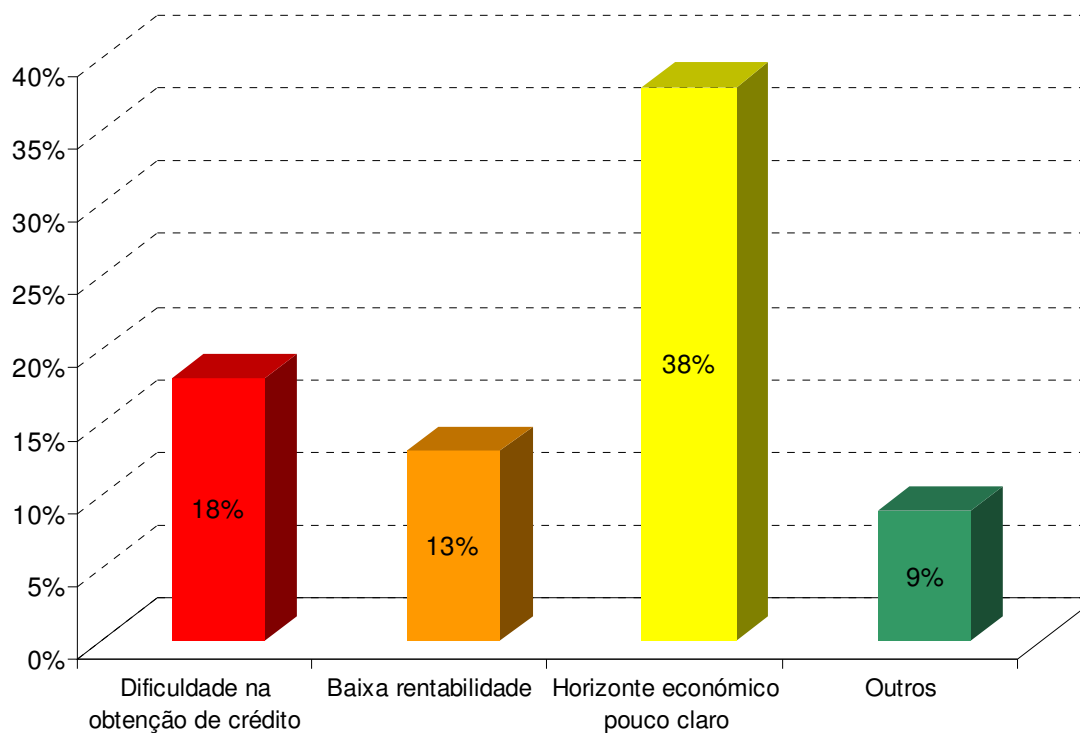
On the pulse of  
the property world



Dadas as dificuldades económicas recentes, procedeu à reavaliação dos vossos projectos de investimento?



Quais as razões que levaram à revisão dos projectos de investimento?



# Investimento em 2009

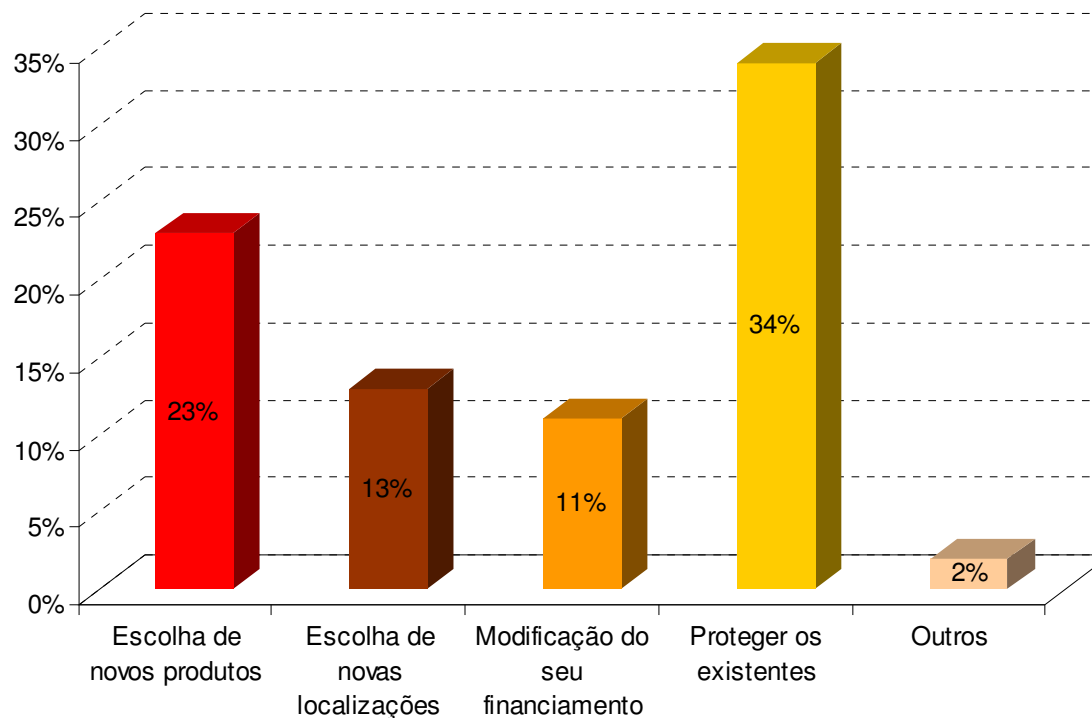
## Como proteger os seus investimentos?

On the pulse of  
the property world



Com a finalidade de fazer face às incertezas do mercado actual, a grande maioria dos investidores preferem proteger os investimentos existentes

No entanto, a escolha de novos produtos e também um dos posicionamentos adoptados



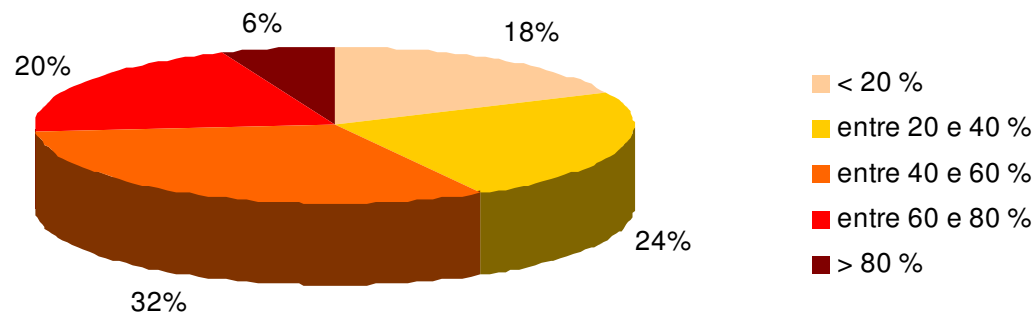
# Nível de Endividamento

On the pulse of  
the property world



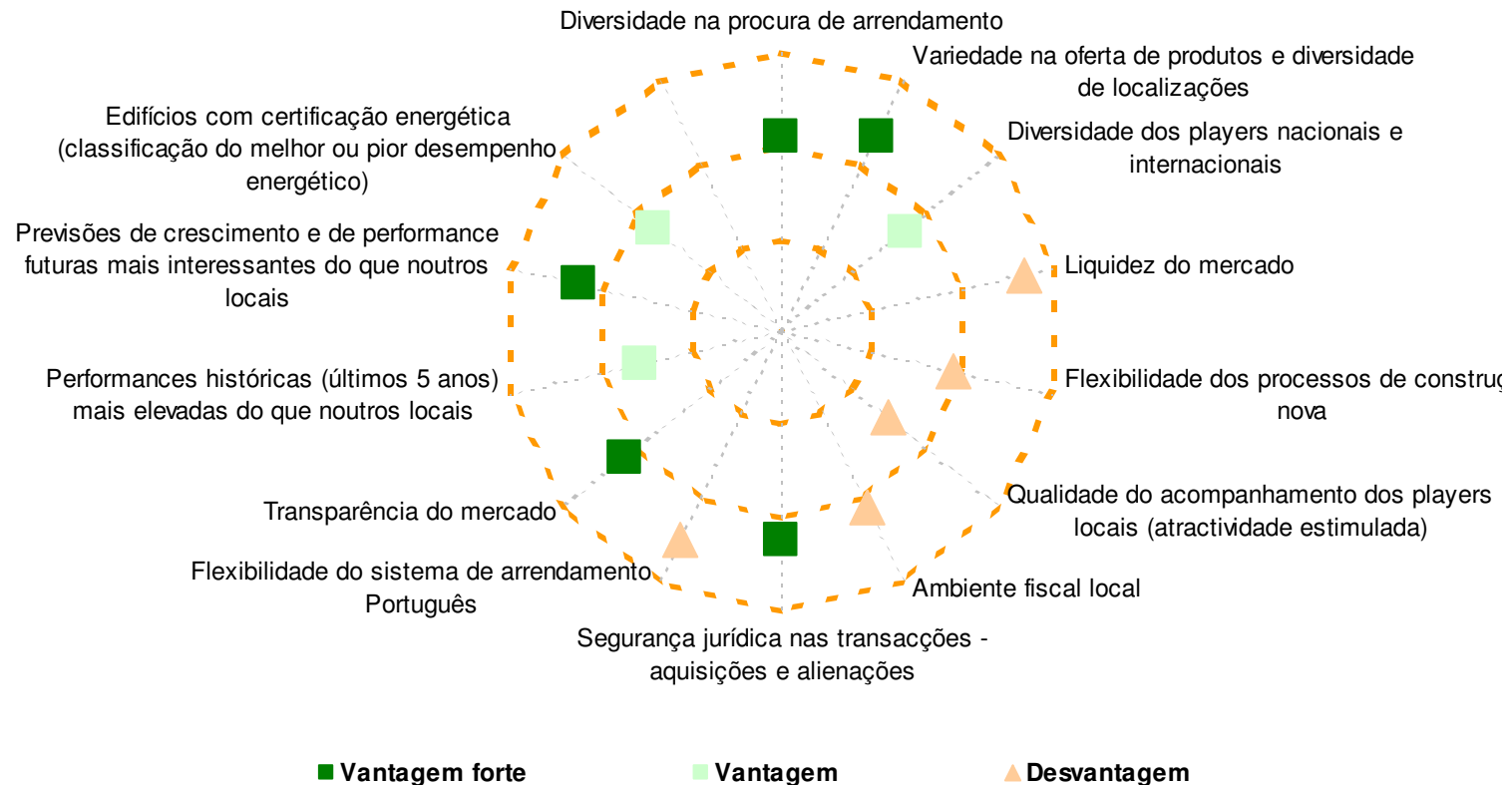
A maior percentagem de inquiridos (32%) respondeu que o endividamento em Portugal para 2009 vai ser entre 40 e 60%

Mais de 50% das opiniões acreditam que o endividamento vai ser superior a 40%



# Factores que influenciam a decisão de investimento em Lisboa:

On the pulse of  
the property world



# Vantagens e Desvantagem para a região de Lisboa:

On the pulse of  
the property world



## Vantagens

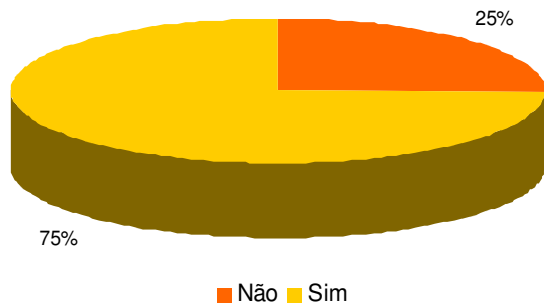
- Diversidade na procura de arrendamento
- Performances históricas mais elevadas
- Variedade na oferta de produtos e localizações
- Diversidade dos players nacionais e internacionais

## Desvantagens

- Flexibilidade do sistema de arrendamento Português
- Ambiente fiscal local
- Flexibilidade dos processos de construção nova

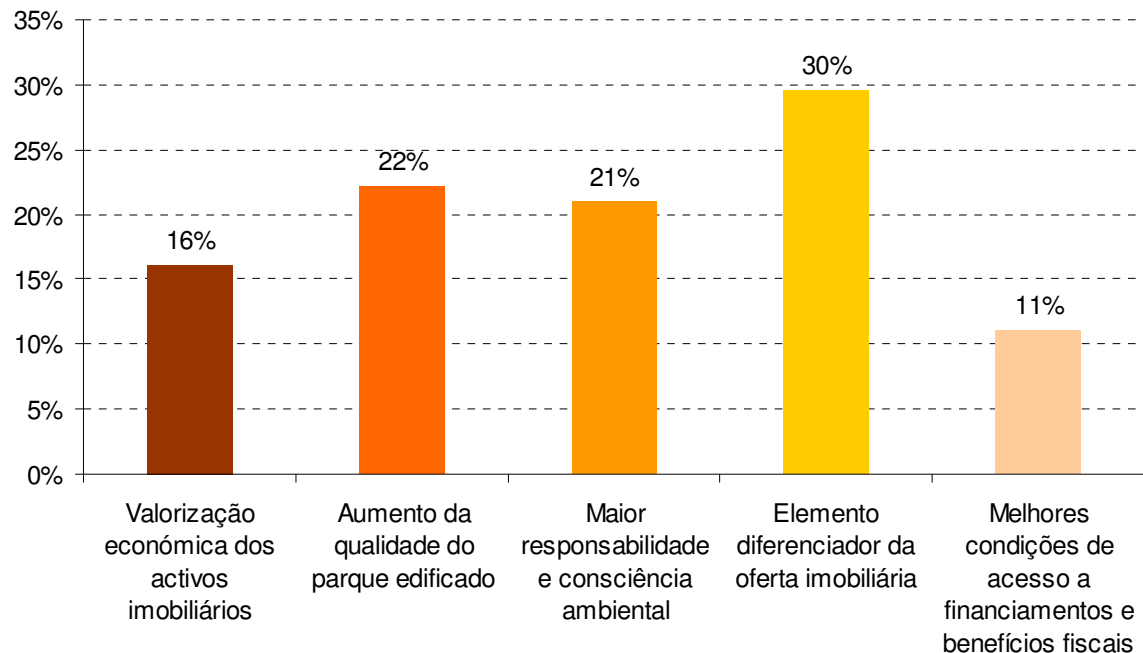
# Impacto da Certificação Energética:

On the pulse of  
the property world



Pensa que a existência de certificados energéticos terá impacto sobre a valorização do produto imobiliário?

Se sim, qual pensa ser o impacto dos referidos certificados sobre a valorização dos produtos a longo prazo?



# Muito obrigado pela vossa atenção

On the pulse of  
the property world



## IPD Europa do Sul

Calle Doctor Arce, 14  
28002 Madrid, Espanha

Luís Pedro Francisco

Tel Madrid: +34 91 761 02 71

Tel Barcelona: +34 93 467 74 03

Email: [luis.francisco@ipd.com](mailto:luis.francisco@ipd.com)

Miguel Salema Quintela

Tel Londres: +44(0)20 7336 9293

Email: [miguel.quintela@ipd.com](mailto:miguel.quintela@ipd.com)

Gillian Laymond

Tel Paris: +33(0)1 58 05 36 90

Email: [gillian.laymond@ipd.com](mailto:gillian.laymond@ipd.com)

## Imométrica (Portugal)

Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda.  
Rua Gonçalo Cristóvão, 14 – 6º  
4049 - 037 Porto

António Gil Machado

Tel +351 22 208 5009

Email: [agil@imometrica.com](mailto:agil@imometrica.com)

## Intellectual Property Rights and use of IPD statistics as benchmarks

Whether in the public domain or otherwise, IPD's statistics are the intellectual property of Investment Property Databank Limited. It is not permissible to use data drawn from this presentation as benchmarks.

© Investment Property Databank Limited (IPD) 2008. Database Right, Investment Property Databank Limited (IPD) 2008.  
All rights conferred by law of copyright and by virtue of international conventions are reserved by IPD