

2020

Absorção Bruta Total

272.000
m²

Var. Absorção Bruta

+24%

Renda Prime
Grande Logística3,75€
m²/mês

Yield Prime

5,85%

CBRE

OCUPAÇÃO DE ESPAÇOS LOGÍSTICOS **IMPULSIONADA** POR PROJETOS DE CONSTRUÇÃO À MEDIDA

Resumo Portugal

Em 2020 foram ocupados 272.000 m² em espaços de armazéns e de logística, evidenciando um acréscimo de 24% relativamente a 2019 e o terceiro valor mais elevado alguma vez registado em Portugal.

A absorção em espaços de logística, representou uma área de 234.000 m², da qual 83% derivou do desenvolvimento de projetos de construção à medida do ocupante.

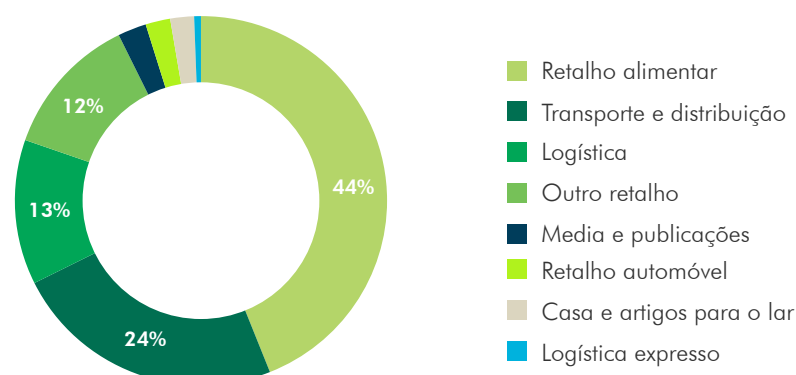
Tanto os operadores logísticos como as empresas de transporte e distribuição, têm vindo a expandir a sua atividade para novas localizações urbanas, para além de Lisboa e Porto. Empresas como os CTT e a Santos e Vale registaram em 2020 ocupações relevantes.

Paralelamente, as cadeias de retalho alimentar continuam com grandes planos de expansão e reestruturação, destacando-se em 2020 dois projetos de construção à medida: Aldi em Lisboa (52.000 m²) e Lidl no Porto (42.000 m²).

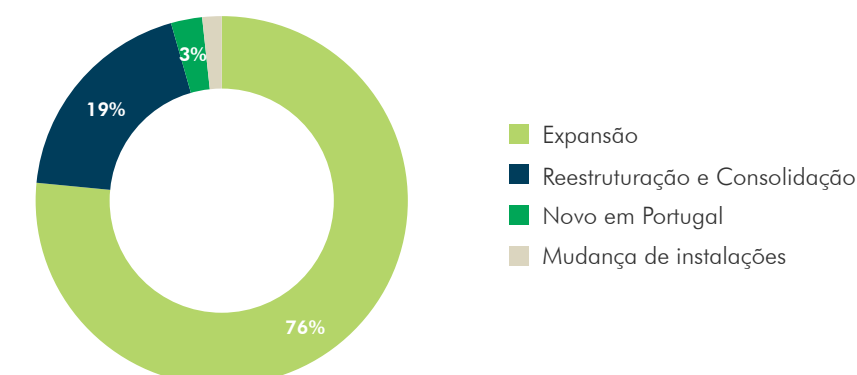
Iremos continuar a ver o desenvolvimento de projetos à medida do ocupante, mas também a construção especulativa de empreendimentos, junto às cidades de Lisboa e Porto, para satisfazer a procura crescente da logística de última milha (*last mile*).

Portugal tem ainda um peso reduzido de vendas de comércio online, em volta dos 5% antes da pandemia do Coronavírus, mas as vendas *online* evidenciaram um incremento expressivo em 2020 e deverão observar um rápido crescimento nos próximos anos, impulsionando o aumento líquido da absorção de espaços de armazenagem e logística.

Ocupação por atividade



Ocupação por motivo



Absorção Logística

131.000 m²

Var. Anual Absorção

-13%

Taxa de Disponibilidade

5,2%

Procura Latente

350.000 m²

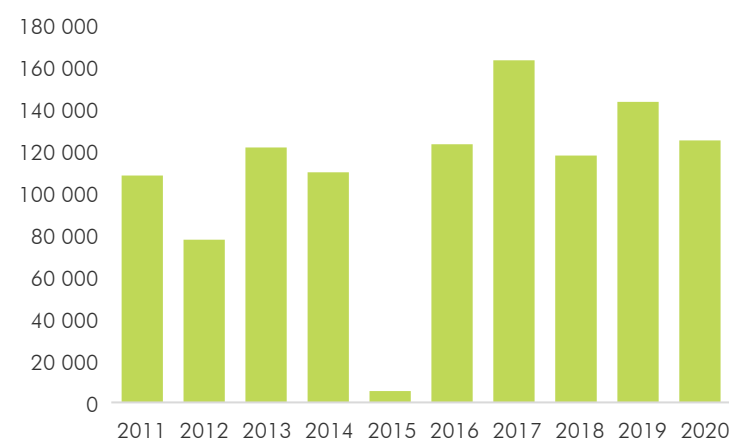
CBRE

Região de Lisboa

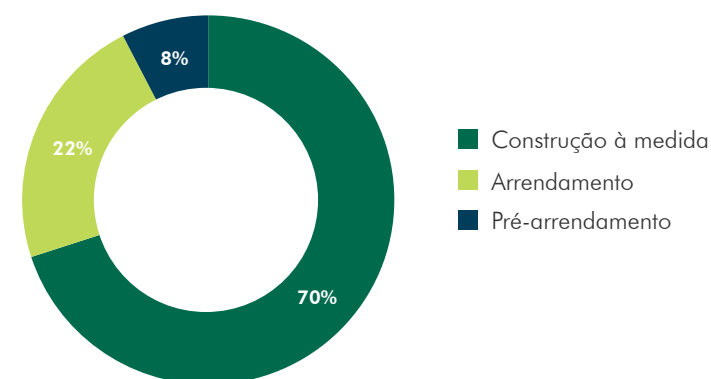
Absorção

Seria expectável que um aumento das vendas online durante a pandemia de Covid-19 impulsionasse a dinâmica do mercado imobiliário logístico. No entanto, a escassez de espaços de qualidade disponíveis para arrendamento em Lisboa refletiu-se num nível mais reduzido de absorção em 2020. Foram ocupados 153.000 m² em estruturas de armazéns e de logística, mas apenas 131.000 m² em espaços logísticos, refletindo um decréscimo de 13% relativamente ao ano anterior, mas ainda acima da média anual da última década, de 115.000 m².

Absorção bruta de espaços logísticos em Lisboa



Tipo de negócio em espaços logísticos



Absorção será alavancada por operações de consolidação, nearshoring e last mile

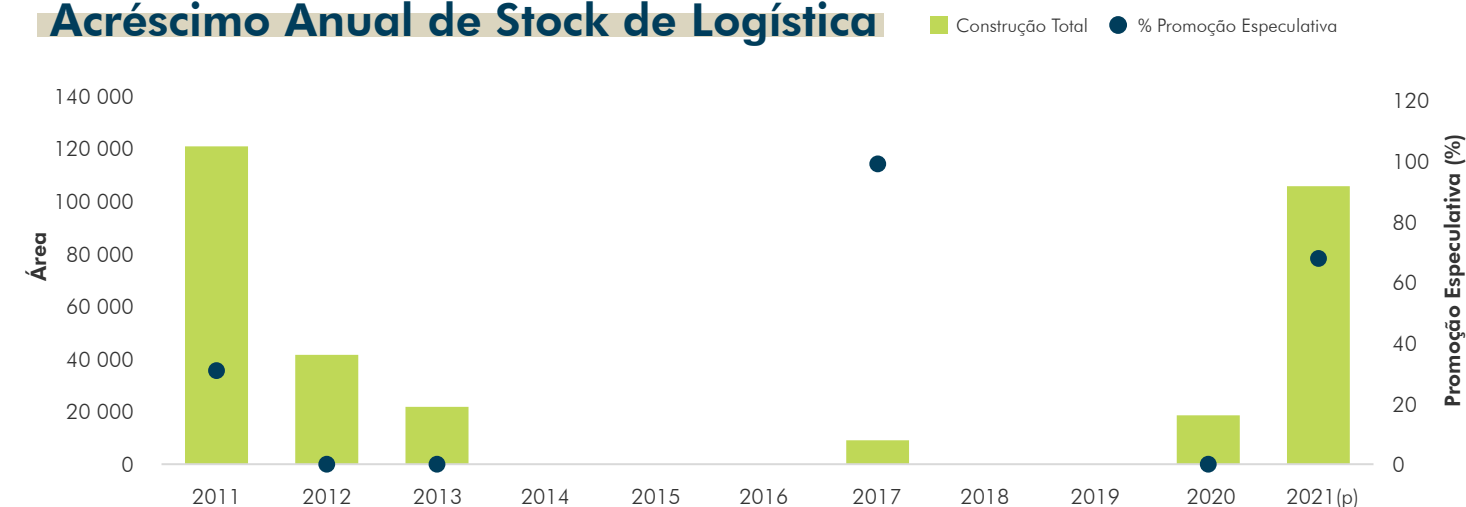
Existe atualmente uma procura bastante robusta para espaços de logística em Lisboa, a qual excede os 350.000 m², e inclui logística de last mile, assim como armazéns com áreas de grande dimensão. Prevemos que o nível de absorção em 2021 exceda largamente o verificado em 2020.

Oferta

A expansão da Sonae na Azambuja, foi o único edifício adicionado ao stock logístico em 2020. Outros seis edifícios deverão ser concluídos em 2021, dos quais apenas dois são de promoção especulativa: a Plataforma Logística de Famões (29.000 m²) e o primeiro armazém na Plataforma Lisboa-Norte (45.000 m²).

Vão continuar a ser desenvolvidos projetos de construção à medida, mas mais armazéns de promoção especulativa deverão também iniciar obras em 2021, nomeadamente para satisfazer a procura de logística de last mile. Verifica-se uma tendência para a conversão de unidades fabris devolutas, devido à dificuldade em encontrar terrenos adequados ao desenvolvimento de instalações logísticas próximos da cidade.

Acréscimo Anual de Stock de Logística



Ao longo de 2020, a taxa de disponibilidade reduziu marginalmente, 0,2 pp, para 5,2%.

A renda prime manteve-se estável, em 3,75€/m²/mês no eixo logístico Azambuja – Carregado. As rendas deverão aumentar nas zonas mais próximas da cidade, pressionadas pela procura logística de last mile.

Cristina AroucaResearch Director
cristina.arouca@cbre.com**Nuno Silva**Industrial and Logistics Director
nuno.silva@cbre.com**Nuno Nunes**Capital Markets Senior Director
nuno.nunes@cbre.com

Para saber mais sobre Research da CBRE, ou para aceder a outros relatórios de research, por favor visite o Global Research Gateway através do site www.cbre.com/research.

Região do Porto

Absorção

Cinco projetos desenvolvidos à medida do ocupante, alavancaram a ocupação logística no Porto em 2020, a qual registou 91.000 m². Três estão localizados em Santo Tirso, e os outros na Maia e Vila do Conde.

Oferta

A disponibilidade em espaços logísticos na região do Porto mantém-se residual há mais de três anos e esta escassez de produto vai continuar a promover o desenvolvimentos de projetos à medida.

O VGP Park, em Santa Maria da Feira, continua a ser o único projeto de construção especulativa na região Norte. No entanto, o empreendimento foi pré-arrendado na totalidade, no início de 2021.

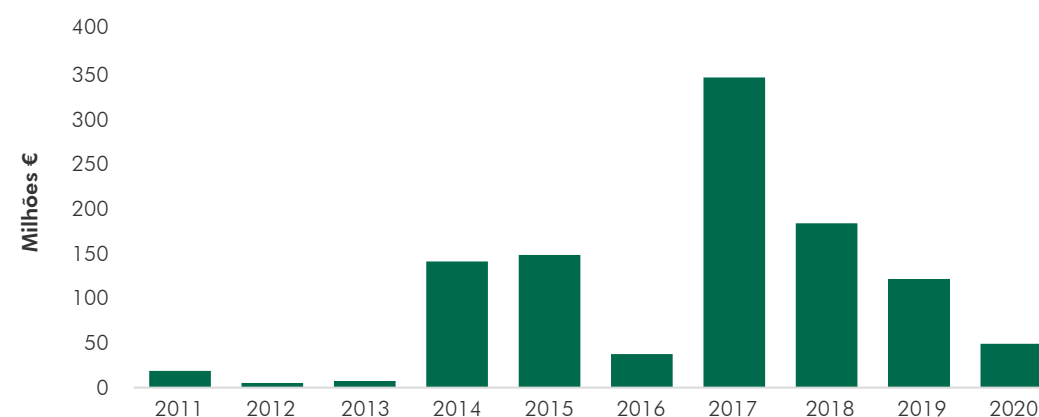
A renda prime de logística na zona da Maia mantém-se estável, em 3,50€/m²/mês.

Investimento

Apesar de existir um interesse significativo para investir em ativos logísticos, o setor captou apenas 49 milhões de euros em 2020, 2% do total investido em imobiliário comercial em Portugal, um valor que reflete a escassez de ativos para venda.

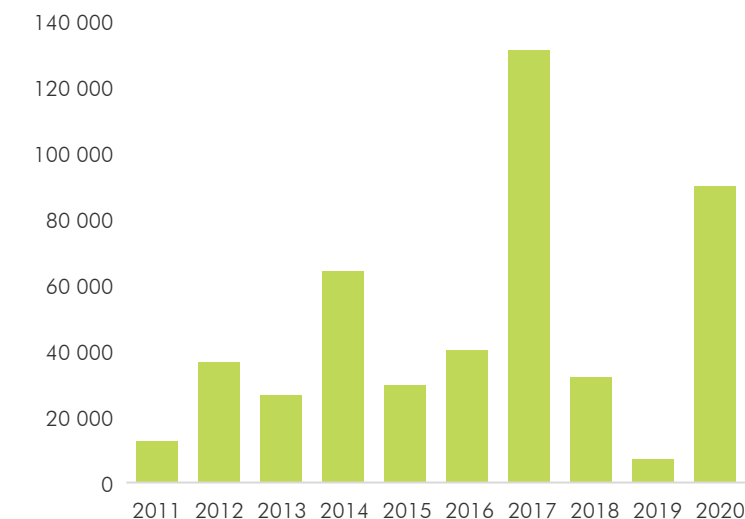
A yield prime de logística evidenciou uma forte pressão de descida ao longo de todo o ano. Embora não tenhamos evidências de transações de ativos prime, a elevada procura levou-nos a baixar o valor da yield prime, em 40 pb em Lisboa, para 5,85% , e em 50 pb no Porto, para 6,25%. A expectativa é de que esta tendência de compressão se mantenha ao longo de 2021.

Volume de investimento em logística



A informação contida neste documento, incluindo projeções, foi obtida através de fontes consideradas fiáveis. Apesar de não duvidar da sua exatidão, a referida informação não foi verificada pela CBRE, a qual não presta qualquer garantia ou declaração quanto à mesma. É da responsabilidade do destinatário confirmar a sua exatidão e completude. Quaisquer projeções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o atual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da CBRE, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da CBRE.

Absorção bruta de espaços de logística no Porto



Principais negócios

Ativo	Comprador	Vendedor	Área (m²)
Fundo Logística e Distribuição	M7 Real Estate	Incus Capital	74 000
Greenyard, Torres Vedras	Square AM	TN Park	16 600