



Comércio de rua e expansões de shoppings ditam dinâmica do retalho

Segmento está em expansão desde 2015. Portugal terá 94.100 m2 de novos centros comerciais este ano

O segmento de retalho em Portugal continua a registar uma crescente abertura de novas lojas, quer em Lisboa quer no Porto, com uma maior preponderância de unidades do setor de alimentação e bebidas, impulsionadas pelo contínuo crescimento do setor turístico.

Na análise feita pelo departamento de Research da CBRE, no primeiro semestre de 2017, têm vindo a ser desenvolvidos diversos projetos de expansão e renovação de superfícies comerciais já consolidadas.

Neste período terminaram as obras de remodelação das áreas de lazer no Nosso Shopping (Vila Real), incluindo o food court, áreas de descanso e um novo espaço de diversão para crianças. Até ao final do ano deverá iniciar a expansão da área do NorteShopping, assim como as obras de remodelação no Alameda Shop&Spot (Porto) e no Alma Shopping (Coimbra). Ainda este ano deverá também começar a construção de um retail park no Estoril com cerca de 8.000m2, sendo, por enquanto, o único novo empreendimento comercial previsto para 2018.

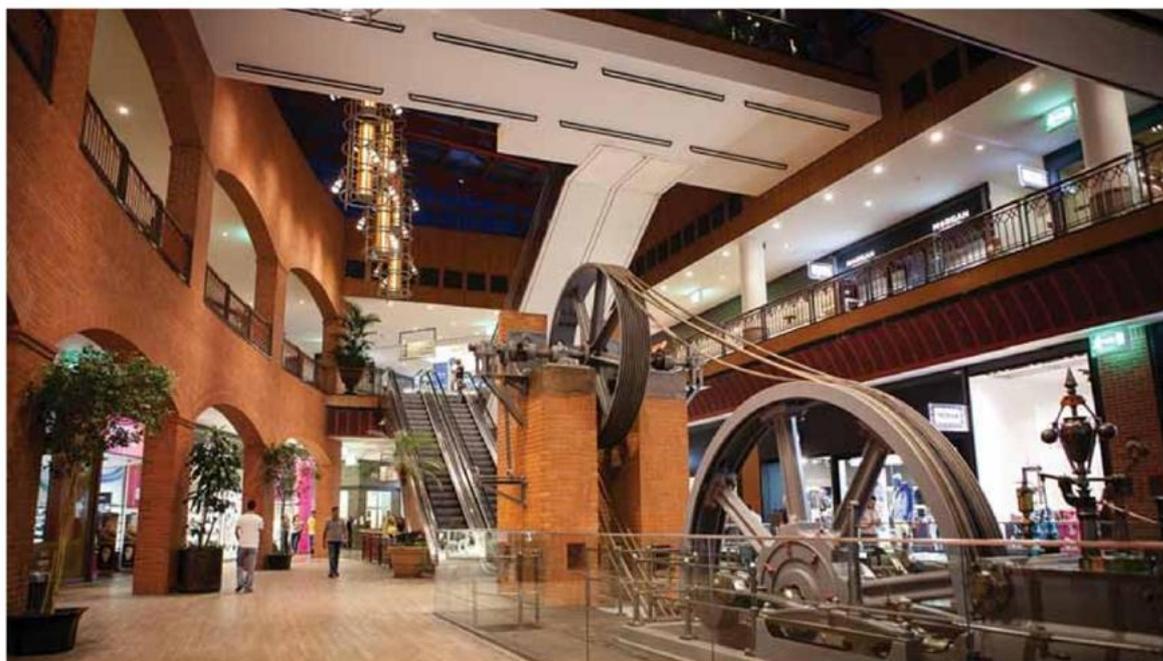
Nos centros comerciais têm sido raras as aberturas de novos empreendimentos. No primeiro semestre não abriu nenhum novo empreendimento; contudo, até ao final do ano, está prevista a inauguração de três projetos, Mar Shopping Algarve, Designer Outlet Algarve e Évora Shopping, com uma área total de 94.100 m2.

Franca retoma

Desde 2003, o setor dos centros comerciais em Portugal já captou um investimento de cerca de 3.500 milhões de euros, 30% do total de investimento imobiliário comercial direto aplicado em Portugal, nota a Cushman & Wakefield.

O setor representa também 64% do investimento feito por operadores internacionais neste período de tempo, e o investimento indireto no setor (através da compra de unidades de participação em fundos especificamente dedicados à detenção e gestão de centros comerciais) é estimado acima dos 1500 milhões de euros.

De acordo com o relatório "Cen-



tros Comerciais em Portugal", Portugal tem um mercado de retalho maduro e está entre os países europeus com maior densidade de centros comerciais, num total de 120 centros e mais de três milhões de metros quadrados de ABL, ou seja, 280m² de ABL por cada 1000 habitantes, acima da média europeia de 239m². Só as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto concentram metade da oferta e 66 shoppings.

Desde 2015 que se assiste a uma franca retoma do setor, depois da crise. Aumentaram as operações de arrendamento de lojas e a entrada de novas insígnias, com os retalhistas a retomar os seus planos de expansão, com os setores da restauração e moda a dominar as aberturas.

Segundo a CBRE, o investimento nacional representou apenas 10% do volume de investimento em imobiliário comercial do primeiro semestre, embora com um peso de 41% no número total de transações.

Existe atualmente um volume significativo de ativos em negociação ou que deverão entrar em comercialização em breve, incluindo dois portfólios de centros comerciais e outros dois com diversos edifícios de escritórios, assim como muitos outros ativos avulsos de escritórios, logística, supermercados, hotéis e centros comerciais.

Entre estes está o portefólio dos centros comerciais da Blackstone em Portugal, composto pelo Almada Forum, Forum Sintra, Forum Montijo e Sintra Retail Park. A CBRE estima que esta seja a maior venda imobiliária em valor jamais realizada em Portugal nos últimos 10 anos, com um encaixe de até 900 milhões de euros.

Lojas para zonas residenciais

Por sua vez, no que toca ao comércio de rua, apesar de continuar muito dinâmico nas zonas prime, onde os fluxos de turistas são mais intensos, o comércio de rua em Lisboa está a crescer também em bairros residenciais consolidados, afirma o estudo da JLL "Portugal Market Pulse" do primeiro trimestre de 2017. São os casos de Alvalade e Campo de Ourique, cada vez mais procurados por conceitos novos direcionados ao dia a dia dos seus residentes.

De acordo com a JLL, além de áreas mais dinâmicas como a restauração, comércio de frescos e retalho alimentar, nestes dois bairros há também cada vez mais lojas, novas ou remodeladas, que representam uma novidade em termos de espaço, oferta ou experiência, sendo este fator de novidade um forte atrativo do comércio local.

As principais zonas de comércio de

Projetos de expansão e renovação de superfícies comerciais já consolidadas dominam mercado dos centros comerciais

Rendas sobem comércio de rua

Os centros comerciais prime mantiveram a taxa de rentabilidade nos 5%, enquanto os centros prime secundários e os bons centros secundários registaram decréscimos de 25 p.b. para 5,25% e 6,5% respetivamente, refere a CBRE. No comércio de rua de Lisboa também se verificou uma queda de 25 p.b. para 4,75%.

Relativamente às rendas prime, verificou-se durante o primeiro semestre de 2017 no comércio de rua de Lisboa um aumento significativo, de 24% para 130€/ m2/ mês na Rua Garrett, enquanto na rua de Santa Catarina no Porto manteve-se nos 45€/ m2/ mês. Nos centros comerciais, a renda prime continuou nos 95€/ m2/ mês e nos retail parks subiu 5% para 10€/ m2/ mês.

rua de Lisboa e Porto continuam a beneficiar do crescimento do turismo.

No Chiado, as rendas prime das lojas de rua subiram cerca de 8% no primeiro trimestre de 2017 (para os 130 euros/m2/mês) face ao mesmo período do ano passado. Na Baixa, mantêm-se nos 90 euros/m2/mês, valor igualmente registado na avenida da Liberdade, onde as rendas também estabilizaram nesse período.

O Cais do Sodré e o Príncipe Real mantêm-se também muito procurados para a instalação de lojas, especialmente por novos conceitos de restauração. Nestes dois eixos, as rendas mantiveram-se estáveis, respetivamente, nos 35 euros/m2/mês e 40 euros/m2/mês.

No Porto, a Baixa é a zona de maior interesse, com especial destaque para a rua da Santa Catarina, que continua a registar grande procura por parte dos retalhistas mass market. Nesta zona, a renda prime no primeiro trimestre de 2017 atingiu os 60 euros/m2/mês, evidenciando uma subida de cerca de 20% face ao mesmo período do ano anterior.

Ainda no Porto, o estudo destaca o eixo Flores-Mouzinho, com uma procura crescente por conceitos mais alternativos; e da Avenida dos Aliados, que começa a despertar o interesse dos retalhistas e onde está a surgir oferta de produto de qualidade.