



BUSINESS BRIEFING

MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO DA GRANDE LISBOA

MAIO 2010

CONTEÚDOS

SUMÁRIO EXECUTIVO

- 1 Sumário Executivo
- 2 Introdução
- 3 Zonas Mercado Industrial e Logístico da Grande Lisboa
- 4 Zona 1 – Alverca-Azambuja
- 5 Zona 2 – Almada-Setúbal
- 6 Zona 3 – Loures
- 7 Zona 4 – Montijo-Alcochete
- 8 Zona 5 – Sintra-Cascais
- 10 Conclusões
- 11 Contactos

Este *Business Briefing* sintetiza os resultados duma primeira análise do levantamento da oferta de espaços industriais e logísticos da Grande Lisboa, apresentando uma caracterização geral do mercado e uma perspectiva mais detalhada das principais zonas. Os valores obtidos excederam qualquer expectativa inicial, com a oferta total de espaços industriais e logísticos a atingir cerca de 12 milhões de m². As Zonas 1 (Alverca - Azambuja) e 2 (Almada - Setúbal) lideram o mercado, reunindo aproximadamente 60% do total da oferta. O domínio do segmento de armazenagem e logística é claro, representando aproximadamente 70% da oferta. O peso das unidades de produção é mais expressivo nas Zonas 1 e 2, sendo no entanto evidente o declínio do sector industrial, a julgar pelo considerável número de unidades fabris em estado de abandono.



INTRODUÇÃO

A importância da actividade industrial e logística na economia nacional é inegável, no entanto, o sector industrial tem sido ao longo dos últimos anos o “parente pobre” do mercado imobiliário nacional, nomeadamente no que se refere à quantidade e qualidade da informação disponível. Esta falta de informação com que o sector convive há vários anos é uma importante lacuna que, na nossa opinião, condiciona uma maior profissionalização do sector.

Foi este enquadramento que motivou a Cushman & Wakefield a iniciar o levantamento da oferta de espaços industriais e logísticos da Grande Lisboa. O principal objectivo deste projecto foi o de obter um retrato mais fiel do sector, através de uma caracterização da dimensão e qualidade da oferta, áreas médias ocupadas, sector de actividade dos ocupantes, níveis de ocupação, entre muitos outros elementos.

Para levar a cabo este levantamento e potenciar os resultados obtidos, foi fundamental uma estreita colaboração entre os Departamentos de *Research & Consultoria* e de *Industrial*, que durante um ano se dedicaram a este projecto. O levantamento foi efectuado partindo de uma pré-definição e delimitação geográfica das diferentes sub-zonas que compõem o mercado. Posteriormente, uma equipa multidisciplinar da Cushman & Wakefield esteve no terreno durante seis meses, de forma a visitar todas as zonas definidas e desenvolver um trabalho de campo intensivo em cada uma delas. De modo a poder construir a base de dados que suporta este *Business Briefing* foi fundamental a georreferenciação, medição e identificação dos ocupantes de todos os imóveis listados.

UMA PUBLICAÇÃO DA CUSHMAN & WAKEFIELD

MAPA INDUSTRIAL – ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA



Fonte: Cushman & Wakefield

ZONAS DO MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO DA GRANDE LISBOA

O mercado industrial e logístico da Grande Lisboa divide-se em 6 zonas – representadas no mapa que se segue - designadamente Zona 1 (Alverca-Azambuja), Zona 2 (Almada-Setúbal), Zona 3 (Loures), Zona 4 (Montijo-Alcochete), Zona 5 (Sintra-Cascais) e Zona 6 (Lisboa Cidade).

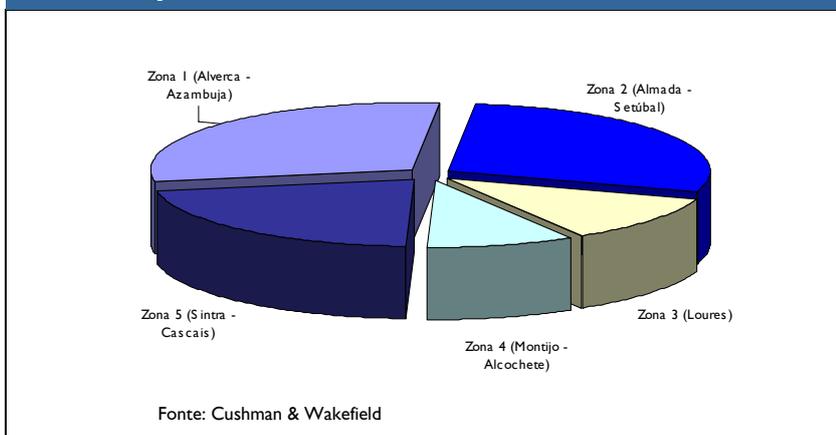
Em virtude da cada vez menor vocação da cidade de Lisboa para a actividade industrial ou de armazenagem, o levantamento efectuado incidu sobre as principais zonas do mercado, especificamente da Zona 1 a Zona 5, não tendo sido considerada a Zona 6 (Lisboa Cidade).

Em Lisboa muitos dos espaços com características industriais têm dado lugar a novos empreendimentos residenciais, de comércio ou de escritórios, tendência que na nossa opinião se manterá no futuro.

De acordo com os dados recolhidos, a oferta total de espaços industriais e logísticos no mercado da Grande Lisboa excede qualquer expectativa inicial, situando-se próxima dos 12 milhões de m², valor que supera em grande escala o stock dos sectores de escritórios ou de retalho nesta zona. Em todo o mercado o domínio do segmento de armazenagem e logística é claro, representando aproximadamente 70% da oferta. Nas Zonas 1 (Alverca-Azambuja) e 2 (Almada-Setúbal) o peso das unidades de produção é mais expressivo, sendo no entanto evidente o declínio do sector industrial, a julgar pelo considerável número de unidades fabris em estado de abandono.

Em termos de dimensão, as Zonas 1 (Alverca-Azambuja) e 2 (Almada-Setúbal) lideram claramente o mercado, reunindo aproximadamente 60% do total da oferta. O Eixo Sintra-Cascais é a localização que se segue em termos de dimensão, tendo as restantes zonas uma menor expressividade na oferta total da Grande Lisboa.

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA INDUSTRIAL E LOGÍSTICA POR ZONA



Fonte: Cushman & Wakefield

ZONA I

A Zona I, correspondente ao eixo Alverca-Azambuja, é reconhecida como a localização *prime* do mercado e estende-se ao longo da AI (Auto-Estrada do Norte) e da Estrada Nacional 10 entre Sacavém e Aveiras de Cima. O crescimento deste eixo foi impulsionado pela localização geográfica privilegiada, próxima da capital portuguesa, e potenciada pelos bons acessos à AI, a principal ligação rodoviária do país. A disponibilidade de terrenos amplos e de relevo pouco acidentado foi também um factor que contribuiu para o crescimento desta zona.

Nos últimos anos as acessibilidades deste eixo foram beneficiadas pela conclusão de novas infra-estruturas rodoviárias, designadamente a A10 (Auto-Estrada Bucelas/Benavente), o IC 11 e a nova travessia sobre o Rio Tejo, entre o Carregado e Benavente.

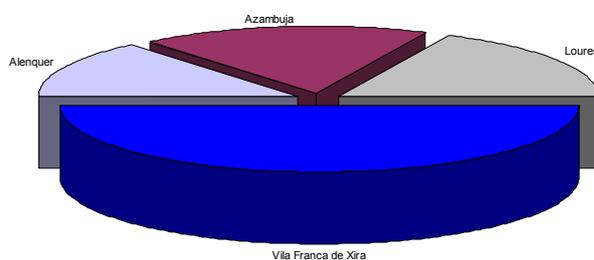
Este eixo concentra cerca de 3,5 milhões de m² distribuídos pelos concelhos de Alenquer, Azambuja, Loures e Vila Franca de Xira - este último reúne aproximadamente metade da área construída. As “micro-zonas” de Alverca, Vila Nova da Rainha, Carregado e Póvoa de Santa Iria destacam-se como os principais pólos industriais da Zona I, concentrando aproximadamente 60% da oferta – mais de 2 milhões de m².

A oferta caracteriza-se por espaços de grande dimensão, registando-se uma área média de aproximadamente 5.200 m², a maior do mercado da Grande Lisboa. Os espaços cuja área se situa entre 10.000-50.000 m² representam mais de 30% da oferta, seguindo-se os espaços com área superior a 50.000 m² que representam aproximadamente 25% da oferta. A taxa de desocupação neste eixo industrial é de aproximadamente 12%.

Muito embora este eixo industrial seja dominada pelos espaços de armazém, que representam aproximadamente 60% da oferta, as instalações fabris ocupam nesta zona mais de 1,3 milhões de m².

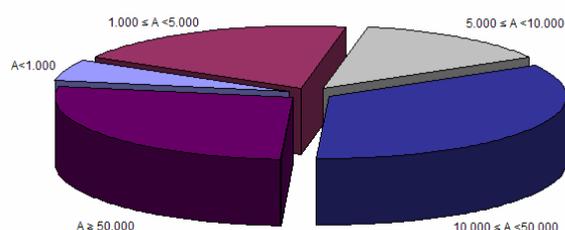
A indústria química é a que tem maior peso, destacando-se as unidades de produção da CUF em Alverca e da Solvay na Póvoa de Santa Iria. As unidades fabris da Saint Gobain na Póvoa de Santa Iria e em Santa Iria da Azóia, colocam a indústria do vidro em segundo lugar em termos de dimensão. A indústria alimentar e de produtos de limpeza e higiene assume também um papel de relevo, e é representada pelas fábricas da Unilever-Jerónimo Martins em Santa Iria da Azóia e Sacavém. Entre as maiores unidades fabris da Zona I, salientamos ainda a fábrica da Cimpor em Alhandra e da Sociedade Central de Cervejas em Vialonga.

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO ALVERCA-AZAMBUJA



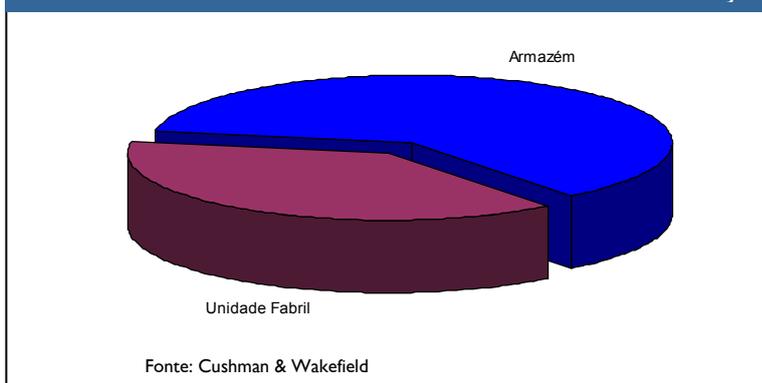
Fonte: Cushman & Wakefield

DIMENSÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA NO EIXO ALVERCA-AZAMBUJA



Fonte: Cushman & Wakefield

INDÚSTRIA VERSUS ARMAZÉNS – EIXO ALVERCA-AZAMBUJA



No que se refere aos operadores logísticos, estes são os principais ocupantes da Zona I, representando aproximadamente 30% da ocupação deste eixo industrial, reunindo empresas dedicadas às várias fases da cadeia logística, incluindo armazenagem, transporte e distribuição. Vila Nova da Rainha, Alverca e Carregado são as “micro-zonas” de eleição no que se refere à localização deste tipo de ocupantes. Vila Nova da Rainha tem vindo a estabelecer-se como um dos principais pólos logísticos do país, concentrando mais de 300.000 m² de espaços dedicados à actividade logística.

Com a conclusão do Eco-Industrial Park da Azambuja nas antigas instalações da General Motors, a Modis, empresa responsável pela operação logística de retalho do grupo Sonae, será um dos maiores ocupantes da Zona I. FCC Logística, Distribuição Luís Simões, Gestiretalho, responsável pela operação logística de retalho do grupo Jerónimo Martins, e Logic são outros exemplos de grandes ocupantes da Zona I.

ENTREPOSTO MODIS – VILA NOVA DA RAINHA



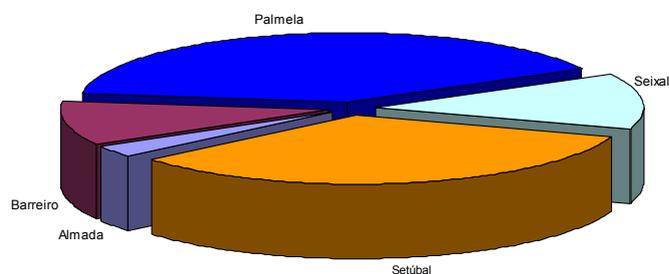
Fonte: Cushman & Wakefield

Aproximadamente metade da oferta ocupada acolhe empresas nacionais, dedicadas essencialmente à indústria logística, química, automóvel e construção civil. No que diz respeito ao investimento estrangeiro, as empresas de origem francesa, espanhola e americana são as que têm maior presença neste eixo industrial.

ZONA 2

A Zona 2 localiza-se na margem sul do Rio Tejo e desenvolve-se ao longo da A2 (Auto-Estrada do Sul), no eixo Almada–Setúbal. A enorme disponibilidade de terrenos industriais amplos e planos a preços mais competitivos, as excelentes acessibilidades rodoviárias e a proximidade ao porto de Setúbal, incentivaram os investimentos nesta zona da Grande Lisboa.

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO ALMADA-SETÚBAL



Fonte: Cushman & Wakefield

Totalizando aproximadamente 3,4 milhões de m², a oferta de espaços de armazenagem e industriais neste eixo industrial distribui-se pelos concelhos de Almada, Barreiro, Palmela, Seixal e Setúbal. Palmela e Setúbal concentram a esmagadora maioria da oferta, reunindo mais de 70% dos espaços. Como principais pólos industriais da Zona 2 destacam-se as “micro-zonas” da Quinta do Anjo e do Sado que em conjunto reúnem cerca de 50% da oferta total.

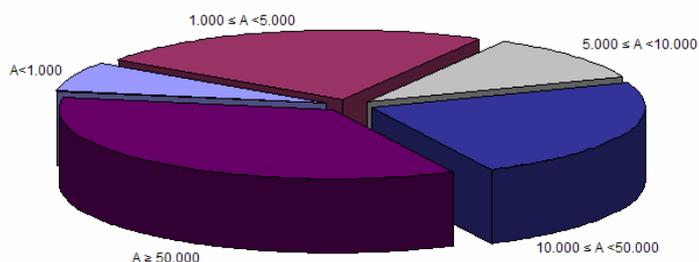
A zona da Quinta do Anjo assistiu a um acelerado desenvolvimento industrial ao longo da década de 90, com a implantação da fábrica da Volkswagen Autoeuropa, até à data um dos maiores investimentos jamais realizados em Portugal. A fábrica e o parque industrial da Autoeuropa destacam-se como o maior ocupante da Zona 2, implantando-se numa área de 2 milhões de m². Este constituiu o ponto de partida para a criação de um *cluster* automóvel, com a concentração de uma série de empresas directa ou indirectamente ligadas a esta indústria. A indústria automóvel assume o papel principal na Zona 2, representando cerca de 25% da oferta ocupada neste eixo industrial.

FÁBRICA DA VOLKSWAGEN AUTOEUROPA - PALMELA



Fonte: <http://www.autoeuropa.pt/categories/relacoes-publicas/imagens>

DIMENSÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO ALMADA-SETÚBAL



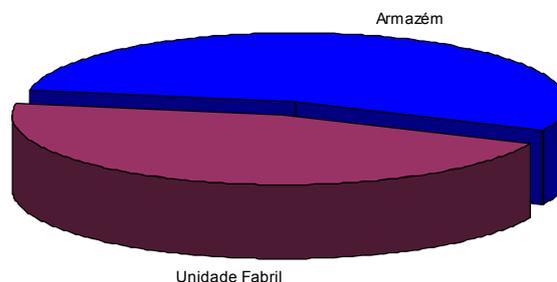
Fonte: Cushman & Wakefield

A área média dos espaços do eixo Almada-Setúbal é de cerca de 3.700 m². À semelhança do que se verifica na Zona 1, também uma parte significativa dos espaços é de grande dimensão, sendo que mais da 50% oferta tem uma área superior a 10.000 m². A taxa de desocupação nesta zona atinge cerca de 15%, sendo Palmela e Setúbal os concelhos mais afectados, reunindo 60% da área desocupada.

Com uma forte tradição industrial, a Zona 2 é aquela onde se verifica uma maior presença de instalações industriais, representando cerca de 46% da oferta.

Concentradas nas localidades de Setúbal e Palmela, destacam-se para além das instalações e parque industrial da Autoeuropa, as fábricas de papel da Portucel e da Inapa, a fábrica de adubos e fertilizantes da Sapec Agro e a fábrica de cimento da Secil em Setúbal.

INDÚSTRIA VERSUS ARMAZÉM – EIXO ALMADA-SETÚBAL



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar da forte componente nacional do tecido empresarial da Zona 2, o investimento alemão nesta zona é significativo não só na fábrica da Auto-Europa, mas também em empresas como a Continental Teves, S&P, Schnellecke, SAS – Autosystemtechnik e Makro.

ZONA 3

A zona 3 do mercado industrial da Grande Lisboa está concentrada em Loures, tendo o seu centro na freguesia de São Julião do Tojal onde se localiza o Mercado Abastecedor da Região de Lisboa (MARL). O MARL tem contribuído fortemente para a valorização desta zona, favorecendo a implantação de novas empresas, sobretudo de transporte, atraídas pela possibilidade de novos negócios, excelentes acessos e proximidade aos grandes centros urbanos. A sua importância deverá manter-se no futuro, ainda que a possibilidade de crescimento seja limitada, dada a escassez de terrenos planos.

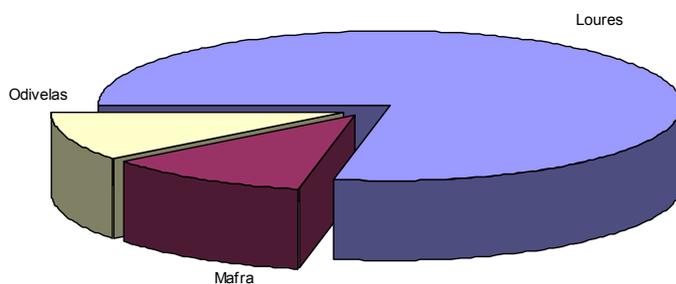
A oferta deste eixo industrial totaliza cerca de 1,3 milhões de m², distribuída pelos concelhos de Mafra, Loures e Odivelas, com Loures a reunir a esmagadora maioria da oferta – cerca de 80%.

São Julião do Tojal constitui um dos principais pólos logísticos da Zona 3, concentrando cerca de 30% da oferta deste eixo industrial. A Zona Industrial de Frielas e o Prior Velho, são outros dos grandes pólos industriais da Zona 3.

A dimensão da oferta é uma das mais baixas do mercado, sendo a área média de cerca de 1.300 m². Ao contrário do que se verifica na maioria das zonas, aproximadamente 65% dos espaços têm menos de 5.000 m² de área, sendo que 25% da oferta é representada por armazéns de pequena dimensão, com uma área média de cerca de 500 m². O nível de desocupação desta zona situa-se nos 7,5%, sendo Loures o concelho que reúne o maior nível de desocupação.

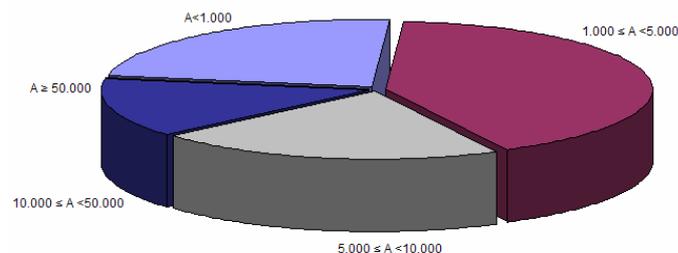
Esta zona é essencialmente caracterizada por espaços de armazém, que representam cerca de 95% da oferta, muito embora conte com a presença de algumas unidades fabris de pequena dimensão.

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA LOURES



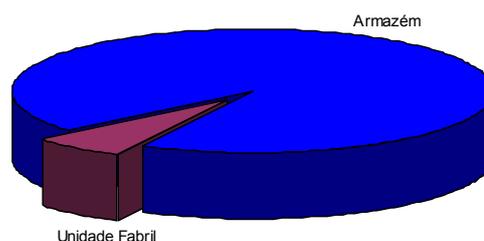
Fonte: Cushman & Wakefield

DIMENSÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA LOURES



Fonte: Cushman & Wakefield

INDÚSTRIA VERSUS ARMAZÉNS - LOURES



Fonte: Cushman & Wakefield

URBANIZAÇÃO INDUSTRIAL DO OLIVAL DAS MINAS



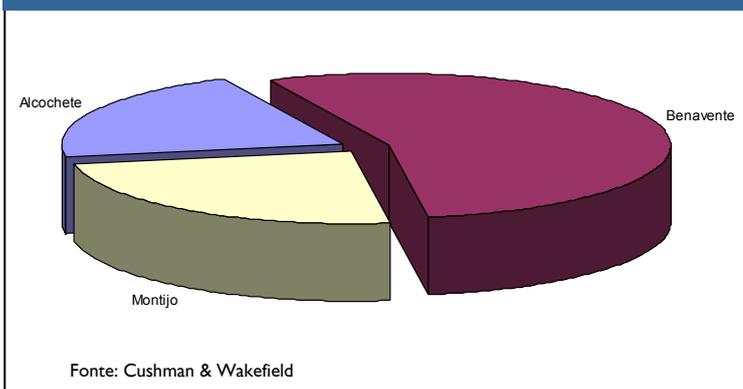
Fonte: Cushman & Wakefield

ZONA 4

Situada na margem sul do Rio Tejo, a zona 4, geralmente designada por eixo industrial Montijo–Alcochete, consolidou-se graças à conclusão da Ponte Vasco da Gama em 1998. Esta tem sido uma zona secundária do mercado, dado o seu afastamento dos principais centros urbanos e a barreira do custo da portagem da Ponte Vasco Gama. No entanto, os preços extremamente competitivos face aos verificados na Zona I, a disponibilidade de terrenos amplos e os excelentes acessos rodoviários, têm impulsionado o crescimento da procura nesta zona.

A abertura da Ponte das Lezírias, irá também, ainda que de uma forma indirecta, beneficiar este eixo, estimulando o crescimento da “micro-zona” industrial de Benavente. A confirmação da construção do novo Aeroporto de Lisboa em Alcochete, aliada às boas infra-estruturas de que esta zona já goza, terá também um impacto positivo neste eixo industrial.

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO MONTIJO – ALCOCHETE

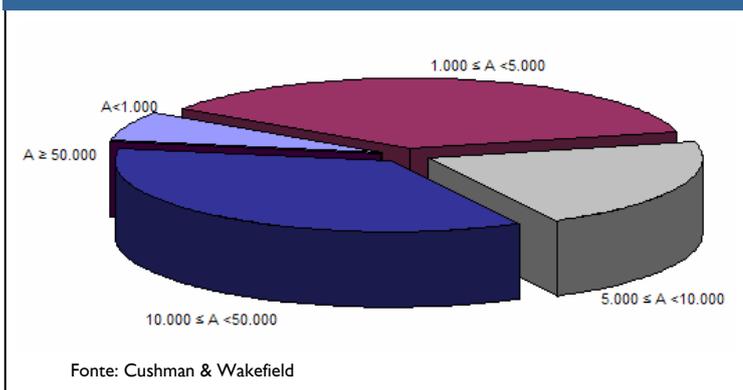


A oferta desta zona ultrapassa 1 milhão de m² e estende-se pelos concelhos de Alcochete, Montijo e Benavente, concentrando este último mais de 50% da oferta. Samora Correia, onde se situa a Zona Industrial de Porto Alto, é o principal pólo industrial da Zona 4 concentrando mais de 40% da oferta. Seguem-se as “micro-zonas” de Alcochete e Afonsoeiro, que em conjunto reúnem mais de 30% dos espaços industriais neste eixo.

A área média da oferta da Zona 4 ronda os 2.900 m². Uma parte significativa da oferta, mais de 40%, apresenta uma área inferior a 5.000 m².

Seguem-se os espaços cuja dimensão varia entre 10.000-50.000 m², com uma área média de cerca de 15.000 m². Uma parte significativa destes espaços de maior dimensão é ocupada por empresas dedicadas à actividade logística, designadamente Rangel, a Logista e a DHL – Exel Supply Chain, que se destacam entre os maiores ocupantes da Zona 4. Para além de operadores logísticos, este eixo acolhe ainda os centros de distribuição de cadeias alimentares, designadamente Aldi, El Corte Inglés e Jerónimo Martins.

DIMENSÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO MONTIJO – ALCOCHETE

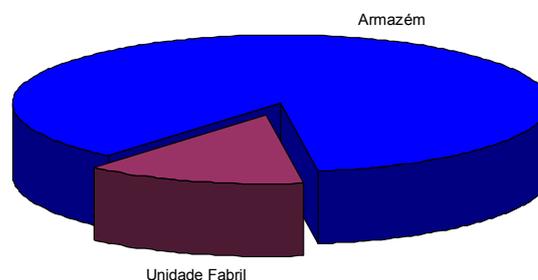


A zona 4 apresenta o maior nível de desocupação da Grande Lisboa, atingindo aproximadamente 23%. O concelho de Benavente é o mais afectado, concentrando metade da área desocupada em toda a Zona 4.

No que se refere ao tipo de oferta, esta é claramente dominada por espaços de armazém, que representam perto de 90% do total.

A actividade industrial da Zona 4 ocupa aproximadamente 150.000 m², e concentra-se nos concelhos de Alcochete e Benavente. Em Alcochete, destaque para a Crown Cork & Seal, fabricante de embalagens metálicas para a indústria alimentar e para duas unidades fabris dedicadas à indústria corticeira – a Fabricor e a Utilcork.

INDÚSTRIA VERSUS ARMAZÉNS EIXO MONTIJO - ALCOCHETE



Fonte: Cushman & Wakefield

Em Benavente as maiores unidades fabris são a J. Deus Thermal Systems, fabricante de sistemas termais, a Reckitt Benckiser, fabricante de detergentes e a Soctip que desenvolve a sua actividade na indústria gráfica.

Para além da actividade logística, que representa aproximadamente 30% dos ocupantes, os sectores mais representativos neste eixo industrial pertencem ao ramo automóvel, da cortiça e alimentar.

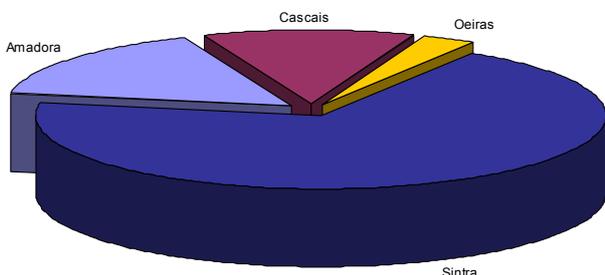
As empresas de origem nacional são responsáveis por mais de 50% da ocupação registada neste eixo industrial, seguindo-se empresas originárias dos EUA, Espanha, Reino Unido, Alemanha e Japão, entre outros.

PARQUE DO PASSIL - ALCOCHETE



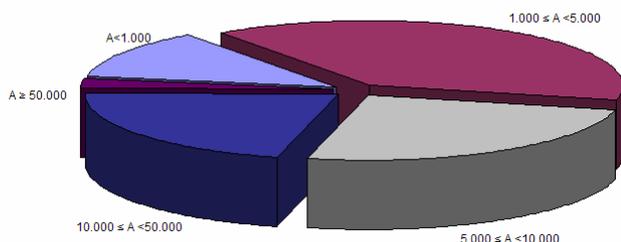
Fonte: Cushman & Wakefield

DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO SINTRA - CASCAIS



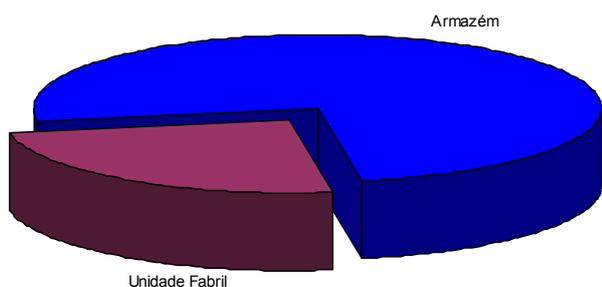
Fonte: Cushman & Wakefield

DIMENSÃO DA OFERTA DE ARMAZÉNS E INDÚSTRIA EIXO SINTRA - CASCAIS



Fonte: Cushman & Wakefield

INDÚSTRIA VERSUS ARMAZÉNS - EIXO SINTRA - CASCAIS



Fonte: Cushman & Wakefield

SINTRA BUSINESS PARK



Fonte: Cushman & Wakefield

ZONA 5

O eixo industrial Sintra–Cascais, corresponde à zona 5, a terceira maior do mercado. Este eixo desenvolve-se ao longo do IC 19, via rodoviária que liga Lisboa a Sintra. Sendo uma das áreas mais densamente povoadas da Grande Lisboa, tem como grande vantagem a proximidade à oferta de mão-de-obra qualificada e a presença de infra-estruturas de comércio e serviços. Verifica-se uma significativa concentração de parques empresariais e/ou tecnológicos. A morfologia mais irregular dos terrenos, a densidade de ocupação urbana e o elevado preço dos mesmos não têm favorecido a construção de novos empreendimentos industriais, havendo por isso uma maior presença de espaços de menor dimensão. Para o futuro não se vislumbram grandes perspectivas de crescimento nesta zona, dada a limitação de espaço físico para a expansão.

Com uma oferta de aproximadamente 2,5 milhões de m², a Zona 5 concentra-se especialmente no concelho de Sintra que reúne aproximadamente 70% da oferta. Amadora, Cascais e Oeiras acolhem a oferta remanescente.

No que diz respeito à dimensão dos espaços, a área média da oferta deste eixo industrial ronda os 2.200 m². Regista-se um significativo volume de pequenos espaços industriais e de armazenagem, com uma área média de aproximadamente 500 m². A maior parte da oferta, cerca de 40%, apresenta uma dimensão entre 1.000-5.000 m². O nível de desocupação no eixo Sintra-Cascais é da ordem dos 15%.

O sector industrial neste eixo representa aproximadamente 25% do total da oferta, sendo um dos maiores ocupantes desta zona a unidade fabril da Tabaqueira, hoje parte do grupo Philip Morris International, e instalada no concelho de Sintra desde 1962. Outros dos grandes ocupantes industriais da Zona 5 são a Sotanco, fabricante de embalagens de vidro, a Lisgráfica, dedicada à impressão e artes gráficas e a Siemens, que actua no sector dos transformadores eléctricos.

A Zona 5 é uma das que apresenta uma maior diversificação de actividades, destacando-se entre os principais ocupantes desta zona empresas ligadas a sectores dinâmicos como as novas tecnologias, farmacêuticas e petrolíferas.

CONCLUSÕES

Ao longo deste ambicioso projecto, confirmamos a diversidade que caracteriza o nosso mercado industrial, onde convivem plataformas logísticas de primeira linha com pequenas unidades fabris fundadas há várias décadas. Não surpreendentemente, o planeamento urbanístico deficiente é um factor comum a todo o mercado. A forma desordenada e desregrada como os vários espaços industriais e de armazenagem foram surgindo foi evidente ao longo do trabalho de campo desenvolvido. De uma forma geral, as zonas industriais cresceram através de um processo reactivo, respondendo às necessidades de cada momento e não tendo por base um planeamento urbanístico estruturado e concertado.

Este crescimento desregrado da oferta, não só teve o seu impacto em termos urbanísticos, mas também de forma directa no sector imobiliário. O mercado industrial e logístico da Grande Lisboa apresenta hoje níveis de desocupação consideráveis em algumas localizações. Estes valores, quando conjugados com os projectos futuros previstos no âmbito do Portugal Logístico, levantam sérias dúvidas.

O volume de nova oferta prevista para as duas Plataformas lançadas na Grande Lisboa, em Castanheira do Ribatejo (Zona 1) e no Poceirão (Zona 2), representa aproximadamente 1 milhão de m², perto de 10% da oferta total do mercado e quase 70% do espaço ocupado pela actividade logística. Estes valores questionam a sustentabilidade da oferta nos próximos anos, tendo em conta o reduzido potencial de crescimento do sector logístico. É certo que qualquer uma destas duas plataformas têm vindo a adiar os prazos previstos para a conclusão dos primeiros espaços e que esta será faseada ao longo dos vários anos; mas dificilmente o crescimento do sector logístico nacional irá acompanhar este crescimento exponencial da oferta de espaços.

A reabilitação urbana, que marca definitivamente a actualidade, pode ser uma solução para este potencial desequilíbrio do mercado. Esta é uma questão sem dúvida pertinente não só nos centros de cidade mas também no mercado industrial, sendo por vezes mais complexa por envolver áreas de maior dimensão e de soluções menos óbvias. No entanto, este é um campo que pode e deve ser trabalhado no futuro. As autoridades locais, na sua responsabilidade de ordenamento do território, terão um papel preponderante neste âmbito; mas promotores e ocupantes são também cruciais para o verdadeiro sucesso de um projecto de reabilitação.

UMA PUBLICAÇÃO DA CUSHMAN & WAKEFIELD

SOBRE A EQUIPA DE INDUSTRIAL E TERRENOS

Desde 1991, que a Cushman & Wakefield tem uma equipa de profissionais dedicada em exclusivo ao imobiliário industrial, de logística e terrenos, tendo ao longo destes anos acumulado uma experiência e conhecimento de mercado inigualável.

A actividade deste departamento encontra-se vocacionada para o acompanhamento global dos clientes, desde a identificação das suas necessidades, passando pela procura, selecção e aconselhamento na escolha da opção que melhor se adapta às empresas.

SERVIÇOS PRESTADOS:

- Consultoria estratégica para promotores, proprietários e inquilinos
- Comercialização de terrenos; aquisições e alienações;
- Prestação de serviços de agência e de consultoria para proprietários
- Aconselhamento estratégico e soluções de conceito para promotores
- Aconselhamento para promotores e inquilinos, relativamente à sua expansão em Portugal

SOBRE A EQUIPA DE RESEARCH & CONSULTORIA

A equipa de *Research & Consultoria* da C&W opera a nível mundial, compreendendo um total de 150 colaboradores.

Presta serviços de consultoria e estudos de mercado, a nível local ou internacional, a promotores, retalhistas, ocupantes, investidores ou autoridades locais. O seu trabalho baseia-se na experiência dos profissionais da C&W através das várias equipas e países do grupo.

SERVIÇOS PRESTADOS:

- Análise económica, demográfica e imobiliária
- Análise de mercado
- Consultoria à promoção imobiliária (promotores, utilizadores e comunidades locais)
- Consultoria na aquisição (investidores)

A **Cushman & Wakefield** é a maior empresa privada de serviços imobiliários do mundo. Fundada em 1917, a firma tem 231 escritórios em 58 países, contando com mais de 13.000 profissionais de imobiliário. A Cushman & Wakefield fornece soluções integradas aos seus clientes, ao aconselhar, implementar e gerir activamente todas as etapas do processo imobiliário, em representação de proprietários, inquilinos e investidores.

Estas soluções incluem não só aconselhamento para venda, compra, financiamento, arrendamento e gestão de activos imobiliários, mas também avaliações, planeamento estratégico e *research*, análise de portfólios e assistência na selecção de localizações, entre muitos outros serviços.

Somos reconhecidos mundialmente pela qualidade dos nossos estudos sobre os mais variados sectores de imobiliário, que pode encontrar no *Knowledge Center* no nosso website em www.cushmanwakefield.com

Para mais informações sobre este estudo, por favor contacte:

Ana Gomes

Assocíate

Directora de Industrial e Terrenos

ana.gomes@eur.cushwake.com



Silvia Vicente

Research & Consultoria

silvia.vicente@eur.cushwake.com



Para cópias adicionais deste ou de outros relatórios, por favor contacte:

Filipa Mota Carmo

Marketing

filipa.carmo@eur.cushwake.com

Cushman & Wakefield
 Av. da Liberdade, 131- 2º
 1250 -140 Lisboa, Portugal

© 2010 Cushman & Wakefield
 Todos os direitos reservados

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correcta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário. Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.