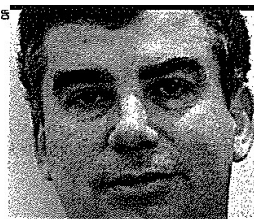


Data: Maio 2006

Media: Jornal O INDEPENDENTE



OPINIÃO DE FREDERICO ANDRADE E SOUSA, DIRECTOR-GERAL DA PREA

## A taxa de desemprego *versus* a recuperação do mercado de arrendamento comercial

Pág. 6



Frederico Andrade e Sousa\*

### Desemprego *versus* a recuperação do mercado de arrendamento comercial

O acesso a números fiáveis do mercado imobiliário português é certamente um dos dados mais sintomáticos do seu crescente nível de profissionalização e de ocupação. De facto, temos vindo, durante os últimos anos, a ter crescente acesso a dados relevantes acerca do património imobiliário existente, nomeadamente no que respeita à sua extensão, grau de ocupação, nível de rendimento, volume de novas

negócios e intenções de futuro desenvolvimento. Recentemente foi publicado um indicador inovador destinado a evidenciar o nível de confiança dos agentes económicos do sector imobiliário. Todos estes elementos são utilizados tendo em vista a determinação das futuras tendências do mercado. É com base nestas tendências que os agentes económicos tomarão as suas mais importantes decisões, como comprar ou vender imóveis, aceitar ou recusar propostas, estabelecer o nível de renda ou mesmo iniciar novos investimentos. Os principais elementos actualmente disponibilizados em relação ao mercado de arrendamento de escritórios referem-se essencialmente à taxa de desocupação e ao volume de transacções ocorridas (que, erroneamente, é caracterizado como taxa de absorção). De facto, tem-se verificado que, na generalidade dos casos, o arrendamento de novas áreas tem normalmente como reverso a libertação de áreas superiores às tomadas, se bem que em imóveis com

inferiores qualidades. Assim sendo, e muito embora não haja para já dados creíveis a este respeito, a nossa convicção é de que a taxa de absorção tem sido negativa, se bem que o significativo nível de transacções registadas no mercado tenha contribuído para rejuvenescer o portfólio imobiliário. O factor crucial a monitorizar para se poder ter uma perspectiva do futuro comportamento do mercado

imobiliário de serviços será, pois, em nossa opinião, a taxa de desemprego. Pode quase estabelecer-se uma regra linear em que a criação de um novo posto de trabalho dita a necessidade de um espaço de escritórios com cerca de dez a 15 metros quadrados. De acordo com os dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística, haverá na zona da Grande Lisboa cerca de 95 mil desempregados no sector dos

João Cortesão/Fotostimes



serviços. A este número corresponderá, em princípio, uma taxa de desemprego de nove por cento (finais de 2005), contra uma taxa de desemprego a nível nacional de oito por cento. Quer isto dizer que a redução de um ponto percentual na taxa de desemprego no sector de serviços poderá ditar uma necessidade líquida de escritórios na ordem de 100 mil a 150 mil m<sup>2</sup>. É pois com algum ânimo que se regista no primeiro trimestre de 2006 uma ligeira inflexão da taxa de desemprego, resultado de um tímido aquecimento da economia nacional e europeia. Sendo ainda cedo para determinar se tal inflexão é sustentada, poderemos, no entanto, vir a ser surpreendidos com uma inversão da actual tendência de estagnação, podendo algumas das mais atractivas áreas de escritórios ser confrontadas num curto espaço de tempo com uma situação de equilíbrio entre a procura e a oferta.

\*PREA