

# Aumento das vendas online impulsiona procura de instalações logísticas

5 Fevereiro, 2021



De acordo com a Savills, o aumento das vendas online, que resulta em níveis de ocupação resilientes e numa forte procura por parte dos investidores, trará um forte impulso ao sector logístico rumo a um ano recorde, continuando a comprimir as rendibilidades prime em 2021.

A consultora imobiliária internacional refere que a ocupação de instalações logísticas se manteve resiliente durante os primeiros três trimestres de 2020, atingindo 21,8 milhões de m<sup>2</sup>, ultrapassando em 10% o nível equivalente deste período no ano passado. Os Países Baixos (4,6 milhões de m<sup>2</sup>, +56% face ao período homólogo), a Polónia (3,7 milhões de m<sup>2</sup>, +33% face ao período homólogo) e o Reino Unido (3,5 milhões de m<sup>2</sup>, +46% face ao período homólogo) representaram a maioria dos aumentos.

É de salientar que 2020 assinalou um «ano recorde de ocupação no Reino Unido», excedendo os 3,5 milhões de m<sup>2</sup> de ocupação atingidos em 2016. A Alemanha (5,1 milhões de m<sup>2</sup>, +1% face ao período homólogo) continua a ser o mercado mais dominante este ano, segundo a Savills.

A procura de instalações logísticas na Península Ibérica aumentou acentuadamente face a 2019, tendo Espanha (+7% face ao período homólogo) e Portugal (+35% face ao período homólogo) «registado um crescimento anualizado resiliente, assente na subida das taxas de penetração do comércio electrónico».

Pedro Figueiras, Associate Director, Industrial & Logistics da Savills Portugal, assegura que Portugal não tem ficado atrás dos seus congéneres europeus neste sector. «Portugal não é excepção desta tendência Pan-Europeia. Tendo em conta o já baixo stock de unidades com especificações logísticas, este aumento de procura veio esgotar a quase totalidade de unidades disponíveis criando assim uma maior pressão no sentido do aumento de rendas. Este ano será também marcado pela chegada ao mercado das unidades actualmente em promoção e que, de forma expectável, por via da modernidade e maior eficiência contribuirão positivamente para esta tendência de aumento de rendas.»

Já Mike Barnes, Associate de European Research da Savills, comentou: «As vendas online, que para muitos retalhistas foram a principal via de comércio durante o primeiro confinamento devido à Covid, sofreram, como seria de prever, um aumento substancial em 2020. Embora em muitos locais o pico tenha sido em abril, as previsões do Centre for Retail Research indicam a possibilidade de esta mudança no comércio electrónico poder acelerar em cerca de 12 meses devido à Covid-19, dado

ainda existirem precauções no que respeita às compras físicas antes do lançamento de uma vacina.» Segundo o responsável: “Como resultado de uma aceleração no comércio eletrónico, temos assistido a um aumento substancial dos níveis de ocupação de espaços logísticos ao longo dos últimos três trimestres de 2020. Consequentemente, as taxas de disponibilidade mantiveram-se estáveis registando uma média de 5,3% na Europa no final do terceiro trimestre do ano passado. Com uma oferta actual limitada, prevemos a retoma do crescimento das rendas nos mercados europeus continentais centrais em 2021, sobretudo dada a escassez estrutural das instalações prime de proximidade (‘last mile’).”

As transacções de investimento no segmento logístico europeu atingiram os 22 mil milhões de euros durante os primeiros três trimestres de 2020, ligeiramente abaixo do nível registado no mesmo período de 2019. Ainda assim, a Savills previu que o ano de 2020 terminou em linha com a média anual dos últimos cinco anos de 29 mil milhões de euros.

Marcus de Minckwitz, Director, Regional Investment Advisory, EMEA, acrescentou: «2020 foi um ano notável para o mercado logístico. O sector já se encontrava numa rápida transformação estrutural, mas este fenómeno foi significativamente acelerado pela Covid-19 e os seus efeitos terão um alcance mais amplo. Todos os indicadores principais apontam para um acréscimo da procura de armazéns no futuro, em particular nas zonas urbanas, o que resultou em níveis recorde de concorrência, tanto entre promotoras e ocupantes como entre os investidores.»