

## Tendências

T2 2011

Rendas Prime ↔

Yields Prime ↑

- O Banco de Portugal anunciou recentemente uma revisão em baixa da evolução da economia Portuguesa. Em 2011 prevê-se uma contração do PIB em 1,4% em resultado, em particular, de uma quebra significativa na procura interna.
- Os Centros Comerciais **prime** bem como o Comércio de Rua nas zonas de maior prestígio de Lisboa e do Porto continuam a apresentar bom dinamismo, resultando assim na manutenção dos valores das rendas e **prime yields** ao longo do primeiro trimestre..
- As rendas **prime** deverão manter-se estáveis no 2º trimestre apesar de se continuar a esperar um desfazamento crescente entre valores de arrendamento **prime** e valores médios, nomeadamente no sector de **retail**.
- A difícil situação económica do país, tem levado a uma subida galopante dos juros da dívida soberana, que se encontram actualmente na ordem dos 9%. Neste cenário, é expectável que as **prime yields** continuem a sofrer forte pressão.

## SUMÁRIO

- A crise da dívida pública portuguesa agravada, agora, com a instabilidade política provocada pela demissão do Primeiro-Ministro José Sócrates, tem um impacto muito significativo na economia nacional e conseqüentemente no mercado imobiliário. Neste cenário, a descida dos valores de renda, bem como a subida das taxas de capitalização (*yields*) é inevitável.
- Durante o 1º trimestre do ano, assistiu-se à diminuição da renda **prime** nos Escritórios de Lisboa em 2,6%, fixando-se nos 18,5 €/m<sup>2</sup>/mês. Este decréscimo representa uma variação face ao período homólogo de 5,1%. Nos restantes sectores do imobiliário terciário, as rendas **prime** mantiveram-se estáveis, no entanto continua a pressão em baixa para as rendas médias.
- O primeiro trimestre de 2011, veio confirmar a subida das *yields prime* com um aumento de 25 p.b. nos mercados de Escritórios e de Armazéns & Logística de Lisboa e Porto e no segmento de Retail Parks.

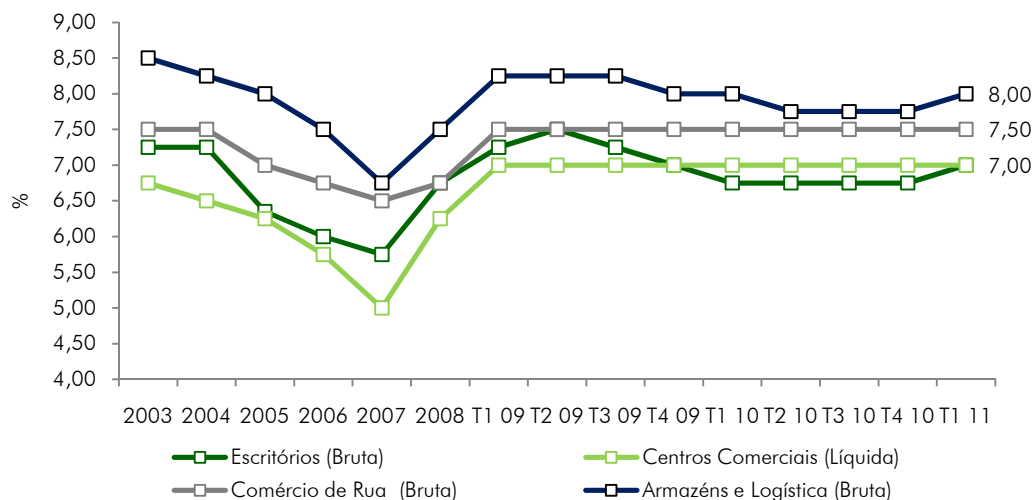
## INDICADORES DE MERCADO DE ARRENDAMENTO E INVESTIMENTO

### Rendas Prime e Taxas de Capitalização Prime (Yields) – 1º Trimestre de 2011

Segmento	Renda (€/m <sup>2</sup> /mês)	Δ Trimestral (%)	Δ Anual (%)	Yield (%)	Δ Trimestral (p.b.)	Δ Anual (p.b.)
Escritórios Lisboa	18,50	-2,6%	-5,1%	7,00	25	25
Escritórios Porto	13,50	0,0%	-6,9%	8,75	25	25
Centros Comerciais	85,00	0,0%	0,0%	7,00 *	0	0
Retail Parks	10,50	0,0%	0,0%	7,75 *	25	25
Comércio de Rua Lisboa	80,00	0,0%	0,0%	7,50	0	0
Comércio de Rua Porto	35,00	0,0%	0,0%	8,50	0	0
Armazéns e Logística Lisboa	3,50	0,0%	-7,9%	8,00	25	0
Armazéns e Logística Porto	3,75	0,0%	0,0%	8,25	25	25

Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução Yields Prime



Fonte: CB Richard Ellis

## DEFINIÇÕES

## Renda Prime

Representa o valor máximo da renda que pode ser esperado no período em análise para um espaço de dimensão standard (adequado à procura nessa localização), de elevada qualidade e situado na melhor localização. Assume-se que a Renda Prime pressupõe o pacote de incentivos comumente praticado no mercado nesse período.

- Nos escritórios de Lisboa a dimensão standard considerada é de 200 m<sup>2</sup> e a localização de referência é o eixo Av. da Liberdade-Saldanha;
- Nos escritórios do Porto a dimensão standard considerada é de 100 m<sup>2</sup> e a localização de referência é a zona da Boavista;
- Nos centros comerciais a dimensão standard considerada é de 100 m<sup>2</sup> e as localizações de referência são Lisboa e Porto;
- Nos retail parks a dimensão standard considerada é de 1.000 m<sup>2</sup> e a localização de referência é a região da Grande Lisboa;
- No comércio de rua de Lisboa a dimensão standard considerada é de 100 m<sup>2</sup> e as localizações de referência são a Av. da Liberdade e o Chiado;
- No comércio de rua do Porto a dimensão standard considerada é de 100 m<sup>2</sup> e as localizações de referência são a Rua de Santa Catarina e a zona da Boavista;
- No segmento de industrial e logística de Lisboa a dimensão standard considerada é de 10.000 m<sup>2</sup> e a localização de referência é a zona da Azambuja-Carregado;
- No segmento de industrial e logística do Porto a dimensão standard considerada é de 2.000 m<sup>2</sup> e a localização de referência é a Zona Industrial da Maia.

## Prime Yield (Taxa de Capitalização Prime)

Representa a taxa de capitalização mais baixa que pode ser esperada no período em análise para a aquisição de um imóvel de Classe A, situado numa localização privilegiada, totalmente arrendado e com rendas de mercado. Considera-se imóvel de Classe A o que tem uma construção recente, equipamento moderno e layout eficiente. As localizações de referência são as indicadas na definição de renda prime.

Nos escritórios, no comércio de rua e nos imóveis de armazéns e logística a taxa de capitalização é calculada com base na receita bruta; enquanto que nos centros comerciais e nos retail parks é estimada a receita líquida, isto é, a receita bruta deduzida de custos não recuperáveis do imóvel.

A Renda Prime e a Prime Yield devem reflectir o valor das transacções concluídas no período em análise mas não têm de ser exactamente idênticas a nenhuma delas, particularmente quando existe um número escasso de transacções e/ou as que existem incidem sobre situações muito particulares. Quando não existem transacções relevantes, o valor determinado é mais hipotético, baseado na opinião e sentimento de mercado dos consultores da CB Richard Ellis.

## NOTA FINAL CB Richard Ellis

A informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exactidão, não a verificámos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exactidão e plenitude. Quaisquer projecções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o actual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da CB Richard Ellis, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da CB Richard Ellis.

© Copyright 2011 CB Richard Ellis

Para informações adicionais, por favor contacte:

## RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca

e: [cristina.arouca@cbre.com](mailto:cristina.arouca@cbre.com)

CB Richard Ellis, Lda

Ed. Amoreiras Square

Rua Carlos Alberto da Mota Pinto

17 – 10º A

1070-313, Lisboa

Tel: +351 21 311 44 00

Fax: +351 21 311 44 01

Rua José Gomes Ferreira, 117

4150 – 442, Porto

Tel: + 351 22 616 72 40

Fax: + 351 22 616 72 49

[www.cbre.pt](http://www.cbre.pt)