

Indicadores Gerais

2009 vs. 2008

Nº de Licenciamentos (Ano)	↓
Taxa de Juro (Dez.)	↓
Valor das Avaliações Bancárias (T4)	↑

Indicadores de Lisboa

Variação da Oferta (Dez-09 vs. Dez-08)	↑
Valor médio pedido (€/m ²)	2.500
Valor prime médio pedido (€/m ²)	4.300

Indicadores do Porto

Variação da Oferta (Dez-09 vs. Dez-08)	↑
Valor médio pedido (€/m ²)	1.700
Valor prime médio pedido (€/m ²)	3.500

Tendências

- A actual crise da dívida soberana não só está a afectar as condições de financiamento dos agentes económicos, um mecanismo essencial para o funcionamento da economia e para a promoção do crescimento sustentado, como está a reduzir bastante o poder de compra dos Portugueses, devido às Medidas de Austeridade impostas pelo Governo. Este cenário faz antever uma quebra significativa na aquisição de casa própria agravada pelo acesso ao crédito cada vez mais restritivo.

SÚMARIO

• Acesso ao financiamento bancário cada vez mais restrito

Apesar dos sinais de retoma da economia sentidos na segunda metade de 2009 e princípio de 2010, o recente cenário de instabilidade das finanças públicas Portuguesas veio impulsionar novamente as restrições de acesso ao financiamento bancário, nomeadamente na diminuição dos rácios de endividamento, no aumento das margens dos bancos e na aplicação de critérios de análise de risco e de avaliação de imóveis mais rigorosos.

• Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana pode trazer boas oportunidades para os Promotores do Sector Imobiliário

Apesar do Novo Jurídico Regime de Reabilitação Urbana conter várias fragilidades, destacando-se a excessiva dependência da vontade e da acção dos municípios e a deficiente articulação com o regime do arrendamento urbano, a verdade é que as empresas do sector imobiliário, sobretudo se souberem estabelecer boas parcerias com os municípios que venham a desenvolver acções de reabilitação, poderão beneficiar muito com este novo enquadramento legal.

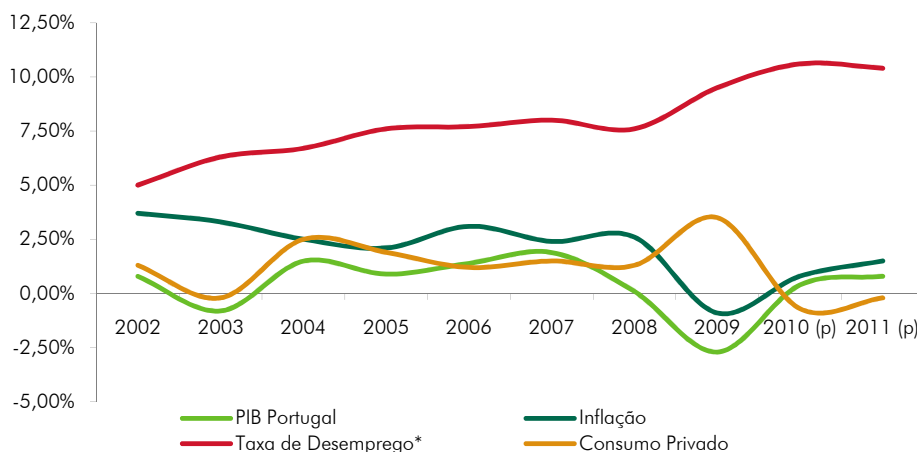
• Mercado de Arrendamento mais activo

O hábito enraizado nos Portugueses de aquisição de casa própria é um objectivo cada vez mais distante, uma vez que o acesso ao financiamento bancário se tornou mais restritivo. Este factor aliado ao incremento da mobilidade por parte das famílias veio potenciar o ressurgimento do mercado de arrendamento. Para além da conjuntura económica actual ser favorável a este mercado, o Governo tem vindo a criar medidas de incentivo ao arrendamento habitacional, as quais no entanto se têm revelado insuficientes.

• Sector da construção residencial mantém tendência de abrandamento

O excesso de construção habitacional que se verificou na década de 90 teve como consequência o abrandamento da actividade do sector da construção residencial, sendo que, ao longo dos últimos anos, tem-se registado um agravamento desta evolução. Verifica-se assim uma diminuição significativa do número de licenciamentos concedidos, com uma queda de 43% entre 2008 e 2009.

Indicadores Económicos



Fonte: CB Richard Ellis

CONTEXTO LEGAL & FISCAL

Tributação sobre Imóveis

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)
<p>Taxas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,2% - 0,4% do valor fiscal reavaliado ou 0,4% - 0,7% do valor fiscal avaliado pelo antigo regime (valor a pagar anualmente). Ficam isentos por um período de 8 e 4 anos os imóveis cujos valores sejam inferiores a 157.500 € e situados entre 157.500 € e 236.250 €, respectivamente. • As taxas são elevadas, anualmente, ao dobro nos casos de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano; e ao triplo nos casos dos prédios em ruínas. <p>Isenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prédios classificados como de interesse nacional, público ou municipal; entre outros.
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas)
<p>Taxas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6% sobre o maior valor entre o valor escriturado e o Valor Patrimonial Tributário (VPT). • Redução do imposto para imóveis cujos valores se situem entre 90.418 € e 561.960 €, ficando isentos se inferior a 90.418 € (valor a pagar no acto de escritura). <p>Isenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prédios para revenda, prédios de interesse nacional, público ou municipal; entre outros.
Mais Valias Sobre Alienação de Imóveis
<ul style="list-style-type: none"> • 50% da mais-valia obtida na alienação de um imóvel é tributada em sede de IRS. • São excluídos da tributação os ganhos da alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente se o valor de venda do imóvel for reinvestido em outro imóvel para habitação própria e permanente num prazo de 36 meses; ou se o valor de venda for utilizado no pagamento de habitação do contribuinte que tenha sido adquirida nos 24 meses anteriores.

Fonte: Ministério das Finanças; CB Richard Ellis

Reabilitação Urbana

Em colaboração com o escritório de advogados Garrigues

No passado dia 22 de Dezembro, entrou em vigor o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. O diploma foi apresentado pelo anterior Governo como um instrumento fundamental da política das cidades e da política de habitação, tendo em vista a requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e a requalificação do parque habitacional.

De acordo com a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, existem actualmente em Portugal 800 mil fogos em estado de degradação avançado, dos quais 114 mil se encontram em ruína. No entanto, segundo o estudo sobre o Mercado de Reabilitação, publicado pela AECOPS, Portugal é dos países da Europa com menor peso da reabilitação urbana, com 9,6%, quando a média Europeia é de 23%. Refira-se, ainda que este indicador desce para os 6,2% quando se considera apenas o edificado habitacional.

Estes dados, em conjunto com o elevado volume de construção nova, a que se assistiu na década de 90, levaram, nos últimos anos, à concretização de esforços por parte de entidades públicas e privadas para a criação de condições que permitam o desenvolvimento da reabilitação urbana, mas o facto é que Portugal tem ainda um longo caminho a percorrer nesta matéria.

Este novo diploma foi muito aguardado pelos operadores do sector imobiliário, que esperavam nele ver consagradas as medidas necessárias para ultrapassar as dificuldades até agora sentidas em matéria de reabilitação urbana, muito particularmente no que se refere à demora no licenciamento e ao regime do arrendamento.

O novo regime da reabilitação urbana é mais abrangente e mais bem estruturado do que o anterior, dá mais poderes aos municípios (e, em geral, às entidades gestoras da áreas de reabilitação urbana), estabelece soluções de licenciamento com vista ao aceleração dos processos de licenciamento urbanístico nas áreas de reabilitação urbana, promove uma maior e melhor articulação entre o público e o privado, valorizando soluções de parceria público-privada, e organiza um conjunto de instrumentos de política urbanística, nomeadamente o arrendamento forçado, a expropriação e a venda forçada (muito contestada pelos senhorios), que certamente contribuirão (eventualmente com alguns atropelos) para a efectiva realização de operações de reabilitação urbana. O regime estabelece também a possibilidade de criação futura de um conjunto de mecanismos de financiamento, os quais, se complementados com os incentivos fiscais à reabilitação urbana, constituirão, sem dúvida, um factor motivador para o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana.

Reabilitação Urbana (Continuação)

Neste âmbito, o Governo prevê, no Relatório do Orçamento do Estado para 2010, a consagração do Programa de Apoio à Reabilitação Urbana para 2010-2015 que visa a concessão de apoios financeiros do Estado a obras de reabilitação de imóveis habitacionais que se encontrem nas seguintes condições: Imóveis arrendados para efeitos de actualização faseada de renda; Imóveis devolutos destinados ao arrendamento; Habitações de agregados familiares de baixos recursos; Habitações para jovens. No entanto, estas medidas não foram ainda concretizadas.

Apesar de todos os esforços, continuam a persistir diversos obstáculos para que a actividade de reabilitação se desenvolva. Por um lado os custos elevados das obras de reabilitação e a continuidade da demora dos processos de licenciamento, em contraponto com a construção nova. Por outro, o factor fulcral, ligado ao arrendamento urbano, cujo regime conduziu à degradação de muitos edifícios e à descapitalização dos respectivos proprietários, que continuam a encontrar grandes dificuldades em terminar ou mesmo suspender contratos antigos para a realização de obras de reabilitação.

Sem prejuízo do acima exposto, a verdade é que as empresas do sector imobiliário, sobretudo se souberem estabelecer boas parcerias com os municípios que venham a desenvolver acções de reabilitação, poderão beneficiar muito com este novo enquadramento legal.

INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA	
IMPOSTO	INCENTIVO
IMI	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de IMI por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação de prédios urbanos, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (*)
IMT	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em "área de reabilitação urbana" (*)
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Sujeição à taxa reduzida (6 % (**)) das empreitadas que tenham por objecto a reabilitação urbana.
IRS	<ul style="list-style-type: none"> Tributação à taxa de 5% das mais valias e rendimentos prediais obtidos por residentes, decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em "área de reabilitação urbana", sem prejuízo da possibilidade de opção pelo seu englobamento (*); Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em FII que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação em área de reabilitação urbana, relativamente a mais-valias obtidas (i) por residentes, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou (ii) por não residentes (*); Dedução à colecta até ao limite de 500 €, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (*).
IRC	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos FII acima referidos (*).
IRC/IRS	<ul style="list-style-type: none"> Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos FII acima referidos são, em regra, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% (a título definitivo se obtidos por residentes, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes) (*); Os titulares destes rendimentos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos (*).

(*) São apenas aplicáveis aos imóveis objecto de reabilitação iniciada após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020. São abrangidas por estes incentivos as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (i) sejam prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU ou (ii) sejam prédios urbanos localizados em "áreas de reabilitação urbana".

(**) Taxa em vigor a partir de 1 de Julho de 2010.

Fonte: Garrigues

ARRENDAMENTO URBANO

Apesar da taxas de juro se encontrarem historicamente baixas, o aumento das restrições de acesso ao financiamento bancário, aliado ao factor da mobilidade cada vez maior por parte das famílias veio potenciar o ressurgimento do mercado de arrendamento, tradicionalmente visto em Portugal como uma alternativa secundária. Para além da conjuntura económica actual ser favorável a este segmento, o Governo tem vindo a criar medidas que apostam no arrendamento habitacional, no entanto estas medidas têm-se revelado insuficientes.

O Programa Porta 65 Jovem, lançado em 2007, tem como objectivo apoiar os jovens no arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. Os limites de renda máxima admitida variam actualmente em Lisboa entre 514 €/mês e os 771 €/mês e no Porto entre os 412 €/mês e os 669 €/mês, em função da tipologia. Este programa conta com novas regras, aprovadas em Janeiro deste ano, que alargam o universo de beneficiários deste programa.

No âmbito da política de habitação, o Orçamento de Estado para 2010 pretende ainda manter os incentivos ao arrendamento urbano criados em 2009, nomeadamente através de política de criação de fundos e sociedades de investimento imobiliário em Arrendamento Habitacional e de incentivos à reabilitação de imóveis. Refira-se, no entanto que no Relatório do Orçamento de Estado para 2010 prevê-se uma redução de 16,7% para subsídios e indemnizações compensatórias relativas ao Arrendamento Urbano e Habitacional.

PRINCIPAIS INDICADORES DO SECTOR

O sector residencial tem sido um dos que mais tem acusado os efeitos da crise que o país e o mundo têm atravessado. O recente cenário de instabilidade das finanças públicas Portuguesas impulsionou o corte do *rating*, criando dificuldades aos bancos nacionais em se financiarem junto da banca internacional.

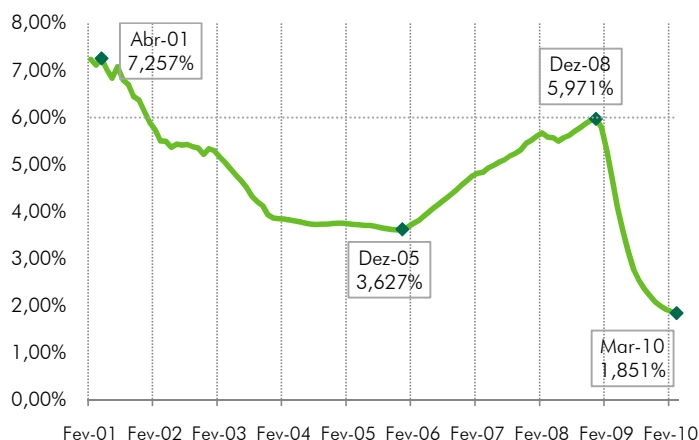
Assim e apesar das taxas de juro se encontrarem historicamente baixas, as restrições de acesso ao financiamento bancário são cada vez maiores - com critérios de análise de risco e de avaliação de imóveis mais rigorosos, diminuição dos rácios de endividamento ("loan to value") e o aumento das margens dos bancos ("spread"). Este cenário tem tido um forte impacto no imobiliário residencial, uma vez que o mercado Português é fortemente direccionado para a aquisição de casa própria.

No entanto, uma análise da **taxa de juro implícita** no crédito à habitação revela uma queda consecutiva deste indicador desde Dezembro de 2008, momento em que atingiu o valor máximo verificado desde 2002, de 5,971%. Em Março de 2010 esta taxa era de 1,851% o que representa uma queda de mais de 2/3 do respectivo valor.

Analisando também a evolução trimestral do valor médio das **avaliações bancárias** verifica-se que em Portugal este indicador registou decréscimos sucessivos durante 2008 e princípio de 2009, factor que esteve directamente relacionado com a crise financeira internacional que se agravou durante esse período. No final do ano passado esta situação inverteu-se, registando-se no 4º trimestre de 2009 e no 1º trimestre de 2010 aumentos superiores a 3% face ao período homólogo.

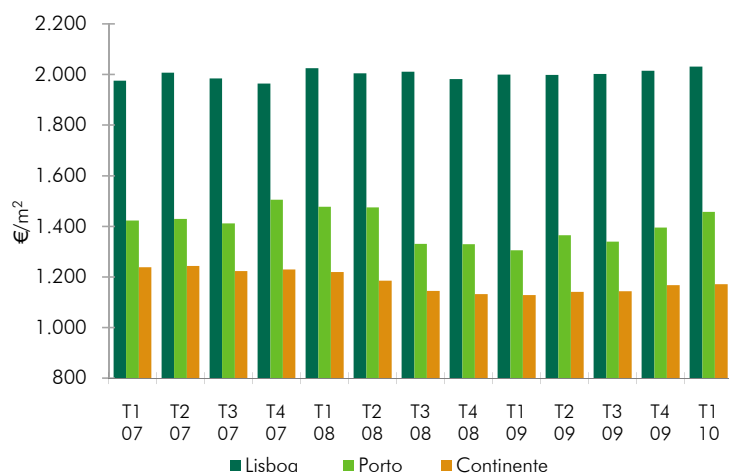
Em Lisboa, durante ano de 2009, o valor médio das **avaliações bancárias** trimestrais apresentou uma estabilidade, registando uma redução média de 0,1% face a 2008. Já no Porto, durante o mesmo período registou-se uma descida mais acentuada, com uma média anual de 3,3%. No entanto, tal como no resto de Portugal, no final de 2009 e no 1º trimestre de 2010 verificaram-se alguns sinais de retoma. Assim no 1º trimestre de 2010, o valor das avaliações bancárias subiram 1,6% em Lisboa e 11,5% no Porto, relativamente ao período homólogo, fixando-se nos 2.031 €/m² e nos 1.457 €/m², respectivamente.

Evolução da Taxa de Juro Implícita à Habitação



Fonte: CB Richard Ellis; INE

Evolução Trimestral do Valor Médio das Avaliações Bancárias



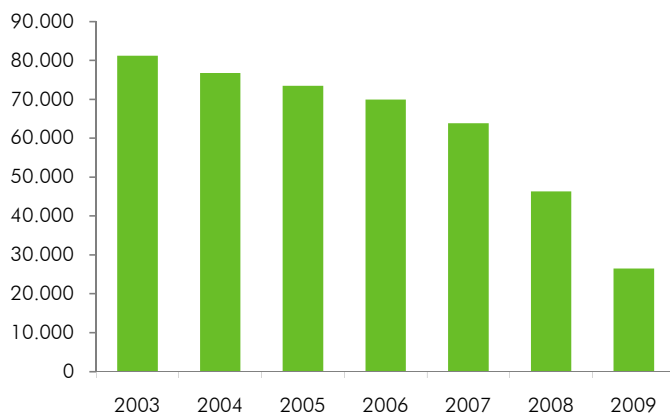
Fonte: CB Richard Ellis; INE

Empreendimento Residencial Prestige Mártires da Pátria, Lisboa



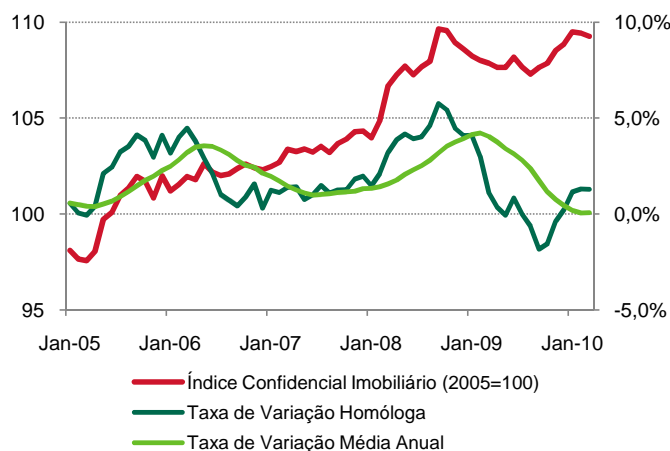
Fonte: CB Richard Ellis

Evolução do Número de Fogos Licenciados em Portugal



Fonte: CB Richard Ellis; INE

Índice Confidencial Imobiliário



Fonte: CB Richard Ellis; Confidencial Imobiliário

Empreendimento Residencial Foz Garden, Porto



Fonte: CB Richard Ellis

É de referir, que o cenário de recuperação revelado anteriormente, quer pela reduzida taxa de juro implícita no crédito à habitação, com *spreads* relativamente baixos, quer pelo aumento dos valores das avaliações bancárias nos últimos dois trimestres, está associado aos sinais de retoma da economia que se sentiram no final de 2009 e princípio de 2010, não reflectindo o actual cenário de crise nas finanças públicas nacionais.

Neste sentido, não se prevê que esta situação se mantenha, pelo contrário prevêem-se novamente, tal como já referimos, *spreads* cada vez mais elevados e critérios mais rigorosos na avaliação de imóveis. Refira-se que avaliações de imóveis mais baixas em relação ao preço de mercado, conduzem a uma diminuição do montante de financiamento concedido pelo banco, o que, dificultará a aquisição de habitação.

De acordo com o Banco de Portugal, o **investimento residencial** tem vindo a registar quedas consecutivas desde o início da década. Após uma descida de 3,4% em 2008, o investimento residencial caiu em 2009 cerca de 12%. Segundo a mesma fonte esta tendência dever-se-á manter em 2010 e 2011, em parte pela redução do rendimento disponível da população imposto pelas Medidas de Austeridade aprovadas recentemente pela Assembleia da República e por outro lado, devido ao contexto de concessão de crédito cada vez mais restritivo.

O sector da construção tem sido igualmente afectado pelo enquadramento económico instável. Em 2009 foram concedidas **licenças de construção** para habitação para cerca de 26.500 fogos, o que representa uma diminuição de 43% em termos homólogos. Já em 2008 se tinha registado uma redução de 27% do número de fogos licenciados face ao ano anterior.

Por fim, numa análise do Índice Confidencial Imobiliário (ICI) que mede a evolução temporal do **valor de oferta habitacional**, verifica-se que, apesar de toda a turbulência e instabilidade que se tem atravessado, em Portugal não ocorreu uma bolha especulativa semelhante às dos mercados espanhol e irlandês. A Taxa de Variação Média Anual do ICI, reflecte este cenário, uma vez que, apesar da desaceleração registada desde do início de 2009, apresenta sempre variações positivas.

MERCADO RESIDENCIAL DE LISBOA

O mercado residencial de Lisboa pode ser subdividido em 10 zonas, ilustradas no mapa da última página, nomeadamente: Baixa/Castelo, Chiado, Santos/São Paulo, Lapa, Campo de Ourique/Amoreiras, Avenidas Novas, Zona Ocidental (Alcântara, Ajuda, Belém e Restelo), Zona Oriental (inclui o Parque das Nações), Campolide/Benfica e Lumiar.

Oferta

No final de 2009, segundo os dados da Imométrica/Lardocelar.com, a oferta residencial disponível na Área Metropolitana de Lisboa (AML) era de cerca de 264.500 fogos (novos e usados). Tendo em conta o período homólogo de 2008, verificou-se um acréscimo na oferta em cerca de 14%. Os concelhos de Lisboa, Cascais e Sintra são claramente dominantes em termos de stock total disponível na AML, representando cerca de 17%, 12% e 11%, respectivamente.

No concelho de Lisboa, a oferta de alojamentos no final de 2009 aproximou-se das 45.400 unidades, uma subida de aproximadamente 10% tendo em conta igual período do ano anterior. Do total da oferta disponível na capital, cerca de 23% dos fogos são novos, concentrando-se maioritariamente nas zonas das Avenidas Novas, Zona Oriental, e Campolide/ Benfica, com quotas de 21%, 17% e 16%, respectivamente. No extremo oposto estão as zonas de Santos, Lapa, Chiado e Campo de Ourique/ Amoreiras, registando, cada zona cerca de 3% do stock total.

Preços da Habitação

Na capital do país, os valores médios pedidos em 2009 para habitação nova rondaram os 2.940 €/m², sendo que para fogos usados os valores pedidos rondaram os 2.380 €/m². Uma análise por zonas revela que a Lapa registou o valor médio pedido mais elevado, à volta dos 3.750 €/m² para fogos novos. No lado oposto encontra-se a zona do Lumiar, onde o preço médio de oferta para produto novo se situou na ordem dos 2.370 €/m².

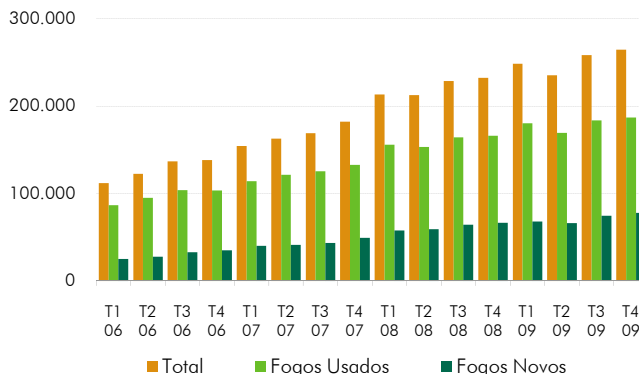
Segundo os dados referentes ao Percentil 95* publicados pelo SIR – Sistema de Informação Residencial, verifica-se que a zona da Baixa-Chiado regista os valores médios pedidos mais elevados, superiores 4.250 €/m². No segmento de gama alta de Lisboa, o valores pedidos situam-se, em média, na ordem dos 3.800€/m².

Em relação à evolução dos valores pedidos, a AML registou uma tendência semelhante ao resto de Portugal, com variações positivas do ICI, apesar da desaceleração registada desde do início de 2009.

* **Percentil 95:** focado na gama alta do mercado, representa os 5% da oferta com valores/m² pedidos mais elevados.

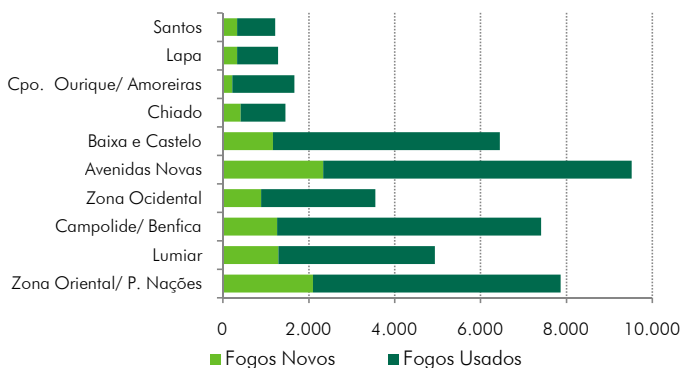
Numa análise aos valores praticados no mercado de arrendamento habitacional registados pela Imométrica/Lardocelar.com, verifica-se que os preços pedidos em Lisboa atingem em média os 11€/m²/mês, sendo que nas zonas da Baixa-Chiado ultrapassam os 13 €/m²/mês.

Evolução da Oferta de Fogos Novos e Usados na AML



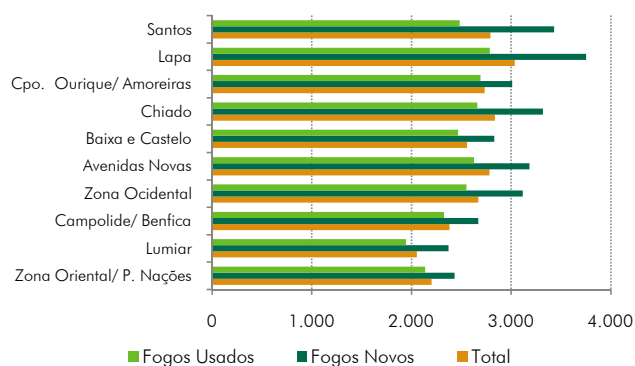
Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ Lardocelar.com

Oferta de Fogos Novos e Usados por Zonas de Lisboa, em Dez-09



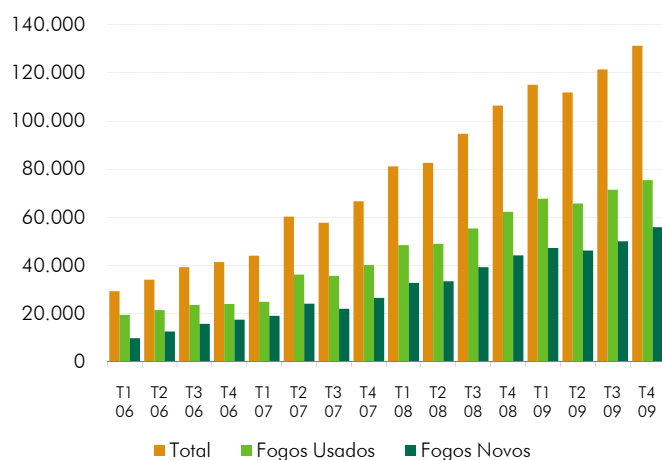
Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ Lardocelar.com

Valor Médio Pedido por Fogo, por Zona de Lisboa, em 2009



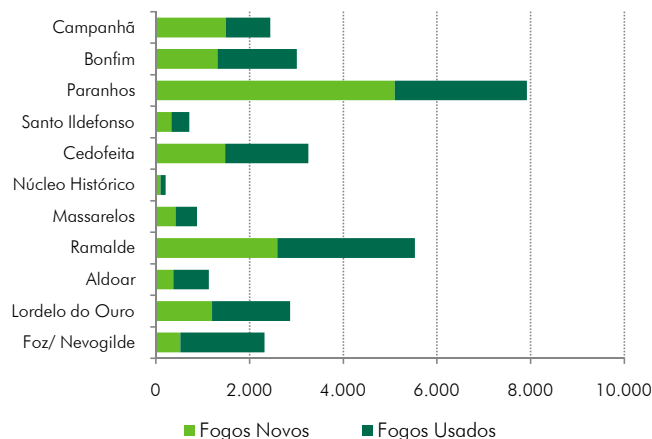
Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ Lardocelar.com

Evolução da Oferta de Fogos Novos e Usados na AMP



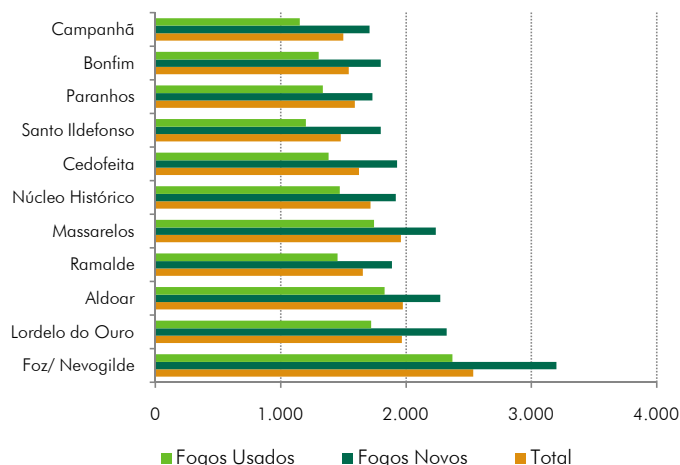
Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ LardocelLar.com

Oferta de Fogos Novos e Usados por Zonas do Porto, em Dez-09



Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ LardocelLar.com

Valor Médio Pedido por Fogo, por Zona do Porto, em 2009



Fonte: CB Richard Ellis; Imométrica/ LardocelLar.com

MERCADO RESIDENCIAL DO PORTO

O mercado residencial do Porto pode ser subdividido em 11 zonas, designadamente: Foz/ Nevogilde, Aldoar, Lordelo do Ouro, Ramalde, Massarelos, Núcleo Histórico, Cedofeita, Santo Ildefonso, Bonfim, Campanhã e Paranhos. A localização destas zonas encontra-se ilustrada no mapa da última página.

Oferta

No final de 2009, segundo os dados da Imométrica/LardocelLar.com, a oferta residencial disponível na Área Metropolitana do Porto (AMP) era de cerca de 131.000 fogos. Tendo em conta o período homólogo de 2008, verificou-se um acréscimo na oferta de cerca de 23%. Os concelhos de V.N. de Gaia, Porto e Matosinhos são claramente dominantes em termos de stock total disponível na AMP, representando cerca de 26%, 23% e 15%, respectivamente.

A oferta de habitação disponível no concelho do Porto aproximou-se das 30.300 unidades no final de 2009, o que traduz um acréscimo de cerca de 16% relativamente a 2008.

Do total do stock disponível no Porto, cerca de 49% dos fogos são novos, sendo a zona de Paranhos a que conta com a maior fatia, cerca de 34%. Já o Núcleo Histórico não chega a registar 1% dos fogos novos disponíveis, valor que se prevê que venha a aumentar no futuro face à aceleração da política de reabilitação na cidade do Porto.

Preços da Habitação

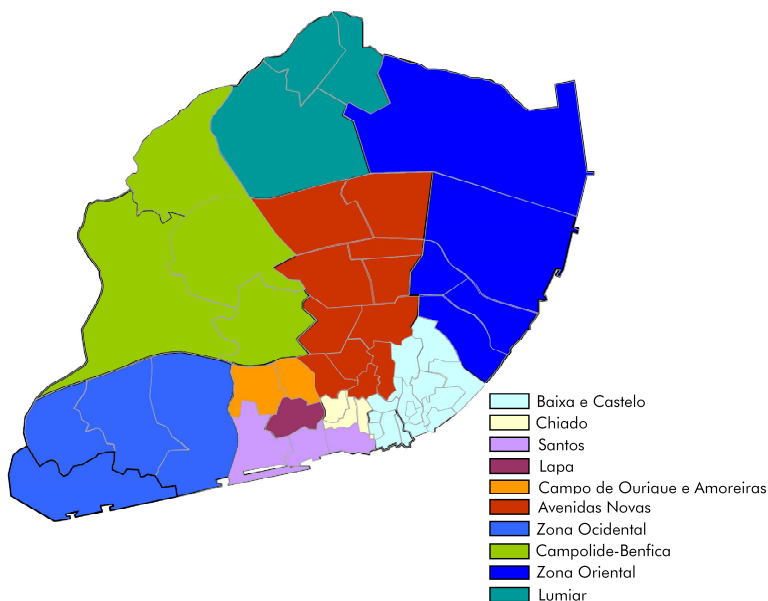
Em 2009, os valores médios pedidos para habitação nova na cidade do Porto rondaram os 1.900 €/m², sendo que os preços de oferta para fogos usados situaram-se nos 1.550 €/m². A Foz continua a ser a zona mais atraente da cidade, revelando o valor médio pedido para habitação nova mais elevado, na ordem dos 3.200 €/m². No extremo oposto encontra-se Paranhos, cujo valor médio de oferta para produto novo se situou nos 1.730 €/m².

Os valores máximos pedidos para oferta "prime" no Porto chegam a atingir os 3.500 €/m², nomeadamente na zona da Foz.

Relativamente à evolução dos valores pedidos, a AMP registou também variações positivas do ICI em 2009, apesar da desaceleração registada desde do início do ano. Refira-se no entanto, que no 1º trimestre de 2010 esta tendência inverteu-se, verificando-se já uma ligeira queda dos preços.

Quanto ao mercado de arrendamento da cidade do Porto, os valores médios pedidos situam-se nos 7 €/m²/mês. Na zona da Foz os valores médios encontram-se acima dos 9 €/m²/mês.

MAPA DE LISBOA



MAPA DO PORTO



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 2009 CB Richard Ellis

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca

e: cristina.arouca@cbre.com

Maria Empis

e: maria.empis@cbre.com

AGÊNCIA RESIDENCIAL

Luís Saldanha (Lisboa)

e: luis.saldanha@cbre.com

João Nuno Magalhães (Porto)

e: joao.magalhaes@cbre.com

Se quiser receber os nossos relatórios de mercado de:

- Investimento
- Rendos & Yields
- Escritórios
- Retail
- Industrial e Logística
- Turismo

por favor contacte Ana Sousa Guedes

e: ana.sousaguedes@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