

Tendências

T211 vs. T1 11

Absorção Bruta	↔
Renda Prime	↔
Yield Prime (Bruta)	↔

Breves

- A forte instabilidade económica que o país está a atravessar tem tido um impacto muito significativo no mercado imobiliário em geral e no segmento de escritórios em particular. 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 na Zona 1 e na Zona 3, com uma descida de 0,5€ em ambas as zonas.
- Relativamente às yields prime, o primeiro trimestre de 2011, veio confirmar a expectativa de subida, com aumentos entre 15 e 25 p.b. em todas as zonas. A yield prime no CBD fixou-se assim nos 7% durante este período.
- Os níveis de absorção bruta no mercado de escritórios de Lisboa registaram um decréscimo de 57% e de 60% face ao trimestre anterior e ao período homólogo, respectivamente.
- A taxa de disponibilidade actual é de 12,0%, o que representa um aumento de 1,6 p.p. face ao mesmo trimestre de 2010.
- No 1º trimestre foram concluídos dois edifícios de escritórios, com um total de 32.300 m². Até ao final de 2011 prevêem-se concluir 6 novos edifícios, os quais representam um acréscimo de 28.600 m² ao total do stock da cidade.

PRIMEIRO TRIMESTRE 2011

Absorção Bruta por Zonas

Absorção (m ²)	T1 2011	T4 2010	T1 2010
Zona 1	2.536	3.023	3.186
Zona 2	2.618	5.385	2.311
Zona 3	933	2.202	734
Zona 4	437	1.483	910
Zona 5	2.725	8.408	15.220
Zona 6	3.777	10.310	10.851
Zona 7	292	510	233
TOTAL	13.318	31.322	33.445

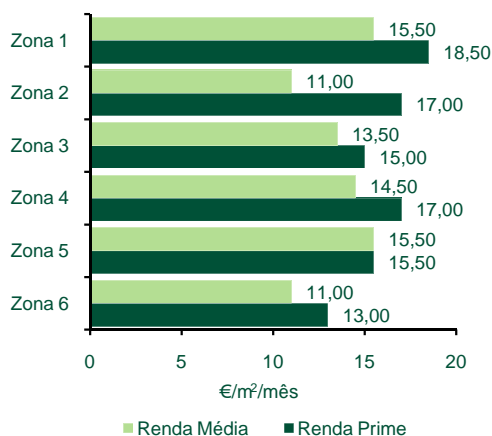
Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

Taxa de Disponibilidade por Zonas

	Taxa de Disponibilidade (%)			
	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T1 2010
Zona 1	8%	8%	8%	8%
Zona 2	7%	7%	7%	7%
Zona 3	13%	9%	9%	7%
Zona 4	7%	7%	6%	6%
Zona 5	24%	25%	26%	23%
Zona 6	23%	22%	22%	21%
TOTAL	12,0%	11,2%	11,2%	10,4%

Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

Rendas Prime e Médias T1 2011



Fonte: CB Richard Ellis / LPI

Edifícios Concluídos T1 2011

Edifício	Tipo*	Zona	Área (m ²)
Torre Ocidente - Colombo	N	3	26.300
Mythos	N	5	6.000
Total			32.300

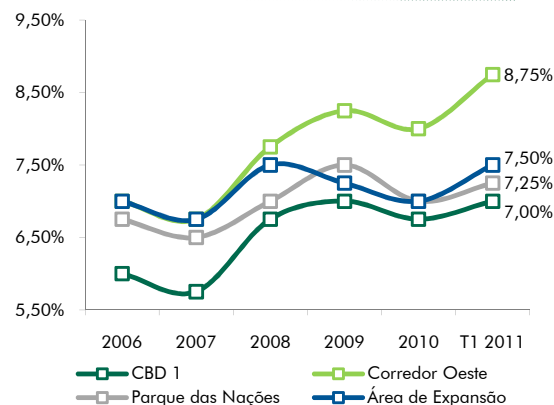
*R - Remodelação; N - Novo
Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

Pipeline 2011 por Zonas

Zona	Área (m ²)	Disponível
Zona 1	1.050	100%
Zona 2	12.100	100%
Zona 3	0	0%
Zona 4	0	0%
Zona 5	0	0%
Zona 6	9.450	100%
Zona 7	6.000	0%
TOTAL	28.600	79%

Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

Taxa de Capitalização Bruta Prime



Fonte: CB Richard Ellis

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

Evidências de Investimento T1 2011

Não se registaram evidências de investimento relevantes ao longo do trimestre.

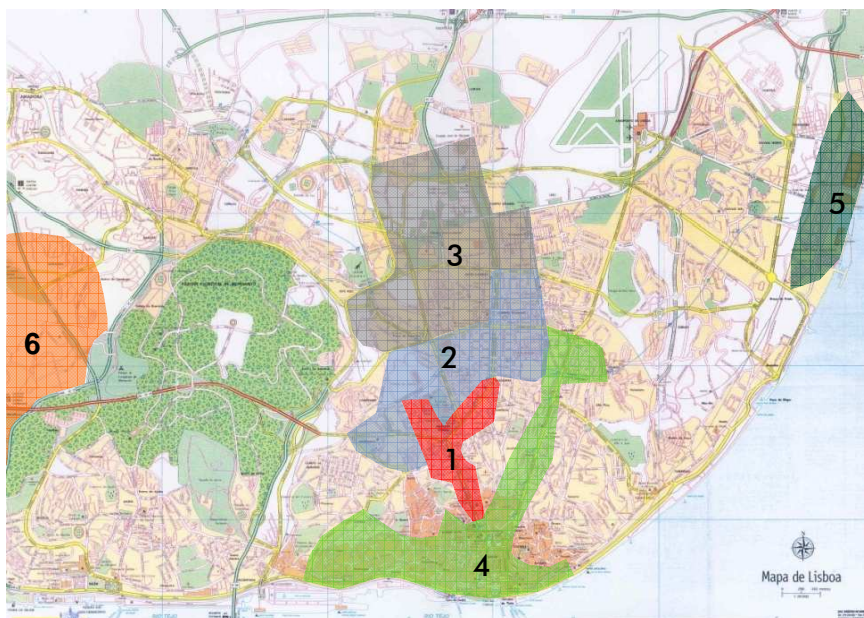
Principais Evidências de Ocupação T1 2011

Edifício	Zona	Ocupante	Tipo*	Área (m ²)
Edifício Space	5	Intrum Justitia	A	1.133
Edifício Bloom	3	F&C	A	933
Edifício Lisboa	5	Cambridge School Lisboa	A	883
Miraflores Premium	6	Erich Brodheim, S.A.	A	780

Fonte: CB Richard Ellis/ LPI

*Arrendamento (A); Venda (V); Proprietário-Ocupante (P)

MAPA DE LISBOA



Zona 1: CBD 1 – Av. da Liberdade, Saldanha

Zona 2: CBD 2 – Av. da República, Amoreiras

Zona 3: Área de Expansão - Praça de Espanha, 2ª Circular

Zona 4: Centro Histórico, Av. Almirante Reis

Zona 5: Parque das Nações

Zona 6: Corredor Oeste

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

Maria Empis

e: maria.empis@cbre.com

CAPITAL MARKETS

Francisco Horta e Costa

e: francisco.hortacosta@cbre.com

AGÊNCIA DE ESCRITÓRIOS

André Almada (Lisboa)

e: andre.almada@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