

Tendências

T1 2010

Rendas Prime	↔↘
Yields	↔↗

- As estimativas anunciadas pelo Banco de Portugal apontam para um ténue crescimento em 2010 (0,7%) e a continuação de uma taxa de desemprego elevada. Consequentemente, no sector imobiliário prevê-se também uma lenta recuperação.
- As rendas prime não deverão sofrer oscilações, com excepção para as zonas com maior oferta disponível onde poderá ocorrer um decréscimo do valor das rendas.
- A acentuar-se o dinamismo evidenciado no último trimestre de 2009 podemos assistir a uma compressão das taxas de capitalização prime ao longo de 2010.
- A procura de imóveis para investimento deverá manter-se concentrada em activos core (de baixo risco), ou seja, em edifícios modernos, bem localizados e com contratos de arrendamento estáveis.

SUMÁRIO

- No último trimestre de 2009 verificou-se uma redução no valor das rendas prime, nomeadamente nos segmentos de escritórios e de armazéns e logística do Porto. O sector de retail foi o que manteve uma maior estabilidade neste indicador, com excepção para o formato de retail parks, onde se assistiu ao decréscimo da renda prime ao longo dos últimos trimestres, tendo registado em termos anuais uma quebra de 12,5%.
- No mercado de investimento, um maior dinamismo na procura de imóveis (já evidenciado no 3º trimestre) e a concretização de algumas transacções inverteu a tendência dos trimestres anteriores com um reajustar em alta dos preços nos edifícios prime de escritórios de Lisboa e nos imóveis destinados a armazéns e logística. No segmento de retail, o decréscimo nos níveis de consumo e a saturação da oferta, nomeadamente de centros comerciais, em algumas localidades do país, tem reduzido a apetência dos investidores por este tipo de imóveis, contribuindo para uma estabilização dos preços desde o início do ano.

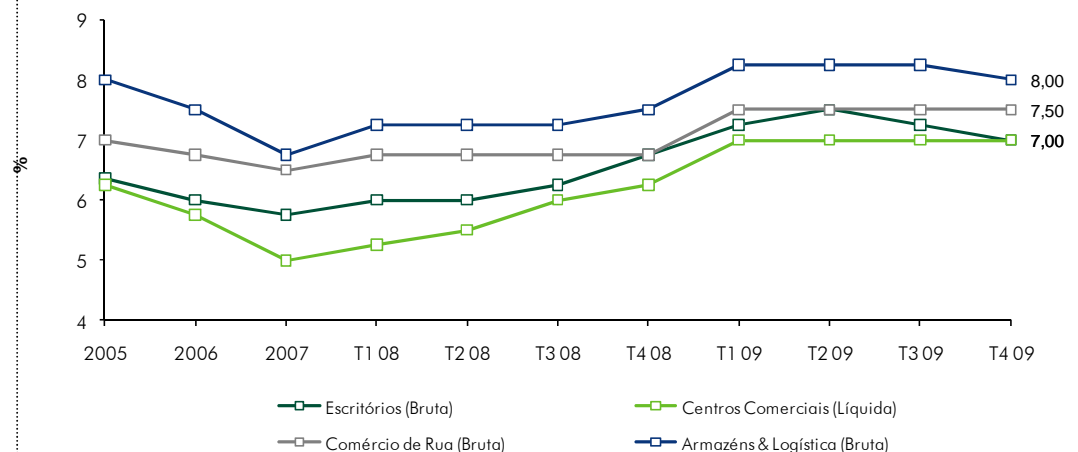
INDICADORES DE MERCADO DE ARRENDAMENTO E INVESTIMENTO

Rendas Prime e Taxas de Capitalização Prime (Yields)

Segmento	Renda Prime			Yield Prime		
	Renda (€/m ² /mês)	Δ Trimestral (%)	Δ Anual (%)	Yield (%)	Δ Trimestral (p.b.)	Δ Anual (p.b.)
Escritórios Lisboa	19,50	-2,5%	-4,9%	7,00	-25	25
Escritórios Porto	14,50	-3,3%	-14,7%	8,75	0	75
Centros Comerciais	80,00	0,0%	0,0%	7,00	0	75
Retail Parks	10,50	-4,5%	-12,5%	7,50	0	75
Comércio de Rua Lisboa	80,00	0,0%	0,0%	7,50	0	75
Comércio de Rua Porto	40,00	0,0%	0,0%	8,50	0	50
Armazéns e Logística Lisboa	3,80	0,0%	-15,6%	8,00	-25	50
Armazéns e Logística Porto	4,00	-5,9%	-11,1%	8,00	-50	50

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 m² e a localização de referência é o eixo Av. da Liberdade-Saldanha;
- Nos **escritórios do Porto** a dimensão standard considerada é de 100 m² e a localização de referência é a zona da Boavista;
- Nos **centros comerciais** a dimensão standard considerada é de 100 m² e as localizações de referência são Lisboa e Porto;
- Nos **retail parks** a dimensão standard considerada é de 1.000 m² e a localização de referência é a região da Grande Lisboa;
- No **comércio de rua de Lisboa** a dimensão standard considerada é de 100 m² 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 m² e as localizações de referência são a Rua de Santa Catarina e a zona da Boavista;
- No segmento de **industrial & logística** de Lisboa a dimensão standard considerada é de 10.000 m² e a localização de referência é a zona da Azambuja-Carregado;
- No segmento de **industrial & logística** do Porto a dimensão standard considerada é de 2.000 m² 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 2010 CB Richard Ellis

Para informações adicionais, por favor contacte:

RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca

e: 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