

Tendências

T1 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 contracção do PIB em 1,3% em resultado, em particular, de uma quebra significativa na procura interna.
- As rendas *prime* deverão manter-se estáveis no 1º trimestre apesar de se continuar a esperar um desfasamento crescente entre valores de arrendamento *prime* e valores médios, nomeadamente no sector de *retail*.
- Apesar da difícil situação económica do país, não se espera no curto prazo um aumento das *yields prime* na medida em que, comparativamente com outras cidades europeias, o prémio de risco atribuído a Portugal (e reflectido nas *Yields*) é já considerável.

SUMÁRIO

- Durante o último trimestre de 2010 o valor das rendas *prime* manteve-se estável em quase todos os sectores do imobiliário terciário, com excepção para o segmento de Armazéns & Logística de Lisboa e os Escritórios do Porto. O abrandamento da procura ao longo de todo e o aumento da taxa de disponibilidade foram os motores da descida das rendas neste tipo de activos. Os segmentos de Comércio de Rua de Lisboa e de Retail Parks foram os únicos que mantiveram o valor da renda *prime* ao longo de todo o ano.
- O quarto trimestre de 2010 confirmou a tendência de estabilização das taxas de capitalização *prime* (*yield prime*) que se mantêm desde o segundo trimestre do ano.

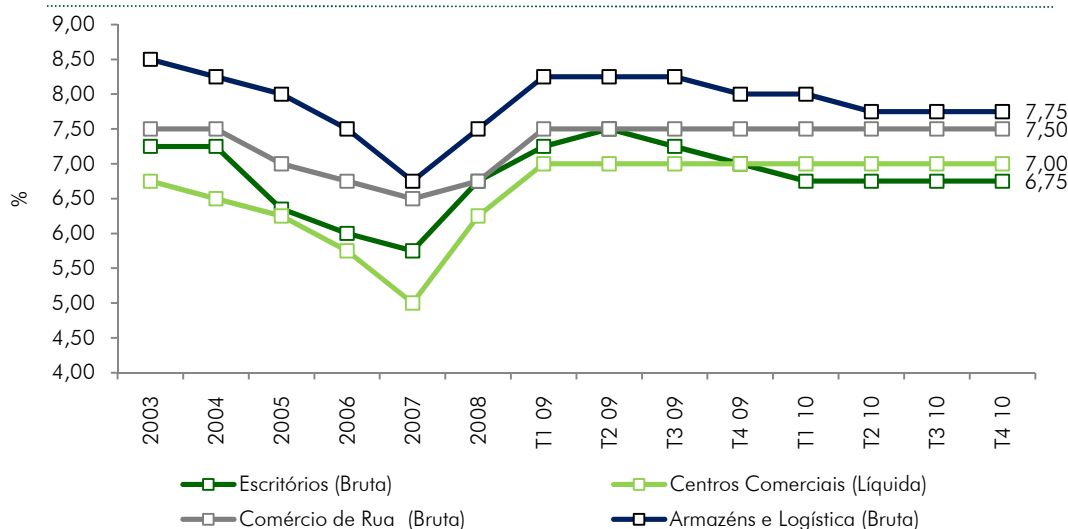
INDICADORES DE MERCADO DE ARRENDAMENTO E INVESTIMENTO

Rendas *Prime* e Taxas de Capitalização *Prime* (*Yields*) – 4º Trimestre de 2010

Segmento	Renda <i>Prime</i>			Yield <i>Prime</i>		
	Renda (€/m ² /mês)	Δ Trimestral (%)	Δ Anual (%)	Yield (%)	Δ Trimestral (p.b.)	Δ Anual (p.b.)
Escritórios Lisboa	19,00	0,0%	-2,6%	6,75	0	-25
Escritórios Porto	13,50	-3,6%	-6,9%	8,50	0	-25
Centros Comerciais	85,00	0,0%	6,3%	7,00*	0	0
Retail Parks	10,50	0,0%	0,0%	7,50*	0	0
Comércio de Rua Lisboa	80,00	0,0%	0,0%	7,50	0	0
Comércio de Rua Porto	35,00	0,0%	-12,5%	8,50	0	0
Armazéns e Logística Lisboa	3,50	-7,9%	-7,9%	7,75	0	-25
Armazéns e Logística Porto	3,75	0,0%	-6,3%	8,00	0	0

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 e 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 e 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 2011 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