

## Tendências

T4 2011

|              |   |
|--------------|---|
| Rendas Prime | ↔ |
| Yields Prime | ↑ |

- No próximo trimestre é esperado o mesmo fraco dinamismo a nível de transacções, quer de investimento quer de arrendamento.
- Ainda assim a renda *prime* da maioria dos sectores e zonas deverá manter-se estável no 4º trimestre, apesar de se continuar a esperar um desfaseamento crescente entre os valores de arrendamento de produto *prime* e secundário.
- Contudo, num cenário de fraca confiança na recuperação económica do país e escassez de financiamento imobiliário, é expectável a continuação dos aumentos nas *yields prime*.

## SUMÁRIO

- O crescimento da economia Portuguesa está cada vez mais incerto, agravado no último trimestre, pelo iminente alastrar da crise da dívida soberana na Zona Euro e pelas perspectivas de abrandamento do crescimento económico a nível global. Esta situação reflectiu-se num reduzido número de transacções e volume de investimento no 3º trimestre do ano e consecutiva subida das taxas de capitalização *prime* (*yields prime*). Deste modo, continua a tendência de subida das *yields* verificada durante os primeiros trimestres do ano, com aumentos entre 25 e 50 p.b. nos sectores de Retail e de Armazéns & Logística, respectivamente. Os Escritórios *prime* de Lisboa (CBD) e Porto mantiveram-se estáveis neste indicador, após acréscimos no 1º semestre do ano. Refira-se no entanto que as *yields prime* aumentaram em quase todas as sub-zonas empresariais de Lisboa.
- Durante o período em análise, assistiu-se à diminuição da renda *prime* em todas as zonas de Armazéns e Logística do Porto, fixando-se nos 3,5 €/m<sup>2</sup>/mês na Zona Industrial da Maia. Apesar da manutenção da renda *prime* no eixo logístico Carregado-Azambuja, registou-se uma redução deste indicador em quase todas as outras zonas de Armazéns & Logística da Grande Lisboa. A renda *prime* nos Escritórios não sofreu alterações, excepção para a quebra no corredor Oeste. Contudo os incentivos concedidos pelos proprietários são cada vez mais significativos, atenuando a quebra da renda nominal.

## INDICADORES DE MERCADO DE ARRENDAMENTO E INVESTIMENTO

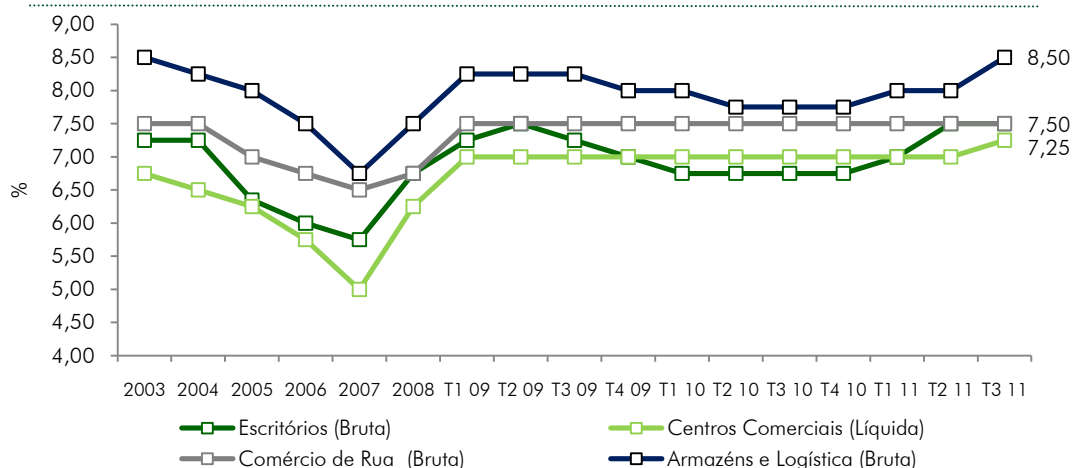
## Rendas Prime e Taxas de Capitalização Prime (Yields) – 3º Trimestre de 2011

| Segmento                    | Renda Prime (€/m <sup>2</sup> /mês) | Δ Trimestral (%) | Δ Anual (%) | Yield Prime (%) | Δ Trimestral (p.b.) | Δ Anual (p.b.) |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Escritórios Lisboa (CBD)    | 18,50                               | 0,0%             | -2,6%       | 7,50            | 0                   | 75             |
| Escritórios Porto           | 13,50                               | 0,0%             | -3,6%       | 9,00            | 0                   | 50             |
| Centros Comerciais          | 85,00                               | 0,0%             | 0,0%        | 7,25 *          | 25                  | 25             |
| Retail Parks                | 10,00                               | 0,0%             | -4,8%       | 8,50 *          | 50                  | 100            |
| Comércio de Rua Lisboa      | 80,00                               | 0,0%             | 0,0%        | 7,50            | 0                   | 0              |
| Comércio de Rua Porto       | 30,00                               | 0,0%             | -14,3%      | 8,75            | 25                  | 25             |
| Armazéns e Logística Lisboa | 3,50                                | 0,0%             | -7,9%       | 8,50            | 50                  | 75             |
| Armazéns e Logística Porto  | 3,50                                | -6,7%            | -6,7%       | 9,00            | 50                  | 100            |

\* Yield Líquida

Fonte: CB Richard Ellis

## Evolução Yields Prime



Fonte: CB Richard Ellis

©2011 CB Richard Ellis, Inc.

## 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 o eixo 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 CBRE.

#### 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)

