

## Snapshot – Rendas &amp; Yields

T2 2011

## Tendências

T3 2011

Rendas Prime	↔
Yields Prime	↔

- Os mercados internacionais aguardam com expectativa o cumprimento, pelo o actual Governo, liderado por Pedro Passos Coelho, do Memorando de Entendimento assinado entre o Estado Português e a Troika.
- As rendas *prime* deverão manter-se estáveis no 3º trimestre, apesar de se continuar a esperar um desfasamento crescente entre os valores de arrendamento de produto *prime* e secundário.
- Apesar da fraca confiança dos mercados de capitais e das elevadas taxas de juro da dívida soberana, não são expectáveis mais aumentos nas *yields prime*, embora possam surgir algumas situações específicas.

## SUMÁRIO

- O panorama económico português continua a afastar os grandes investidores internacionais do país e a afectar grandemente a liquidez e o acesso ao financiamento dos investidores nacionais. Este cenário tem graves repercussões no mercado imobiliário nacional, levando à consecutiva subida das taxas de capitalização *prime* (*yields prime*). Deste modo, a tendência verificada durante o 1º trimestre do ano de subida das *yields* mantém-se neste trimestre, com aumentos em todos os sectores de mercado. Os Escritórios de Lisboa foram os mais penalizados, com um acréscimo de 50 p.b., fixando-se nos 7,5%.
- Os Centros Comerciais *prime* bem como o Comércio de Rua nas zonas de maior prestígio de Lisboa continuam a apresentar bom dinamismo, resultando assim na manutenção dos valores das rendas ao longo do segundo trimestre. Durante o 2º trimestre do ano, assistiu-se à diminuição da renda *prime* nos Retail Parks em 4,8%, fixando-se nos 10 €/m<sup>2</sup>/mês. Nos restantes sectores do imobiliário terciário, as rendas *prime* mantiveram-se estáveis; no entanto continua a pressão em baixa para as rendas de produto secundário e o aumento dos incentivos concedidos pelos proprietários.

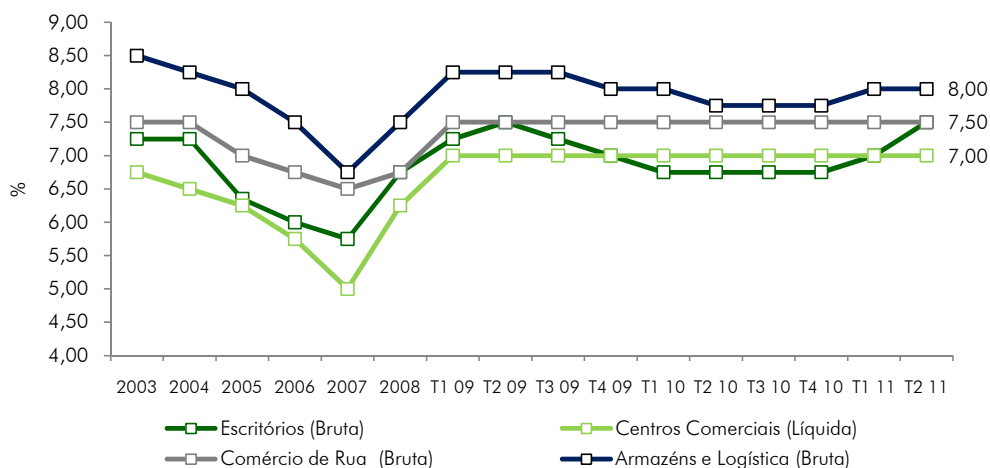
## INDICADORES DE MERCADO DE ARRENDAMENTO E INVESTIMENTO

## Rendas Prime e Taxas de Capitalização Prime (Yields) – 2º Trimestre de 2011

Segmento	Renda (€/m <sup>2</sup> /mês)	Δ Trimestral (%)	Δ Anual (%)	Yield (%)	Δ Trimestral (p.b.)	Δ Anual (p.b.)
Escritórios Lisboa	18,50	0,0%	-5,1%	7,50	50	75
Escritórios Porto	13,50	0,0%	-3,6%	9,00	25	50
Centros Comerciais	85,00	0,0%	0,0%	7,00 *	0	0
Retail Parks	10,00	-4,8%	-4,8%	8,00 *	25	50
Comércio de Rua Lisboa	80,00	0,0%	0,0%	7,50	0	0
Comércio de Rua Porto	35,00	0,0%	0,0%	8,50	0	0
Armazéns e Logística Lisboa	3,50	0,0%	-7,9%	8,00	0	25
Armazéns e Logística Porto	3,75	0,0%	0,0%	8,50	25	50

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 a zona da 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 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](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)