

Indicadores Gerais

Nº de Licenciamentos	↓
Taxa de Juro	↑
Valor dos Imóveis	↔

Indicadores de Lisboa

Variação da Oferta	↓
Valor médio pedido (€/m ²)	2.500
Valor prime médio pedido – novo (€/m ²)	3.950

Indicadores do Porto (T1 11)

Variação da Oferta (T1 11 vs. T1 10)	↔
Valor médio pedido (€/m ²)	1.700
Valor prime médio pedido – novo (€/m ²)	3.200

Tendências

- A actual crise da dívida soberana não só está a afectar as condições de financiamento dos agentes económicos, um mecanismo essencial para o funcionamento da economia e para a promoção do crescimento sustentado, como está a reduzir bastante o poder de compra dos Portugueses, devido às Medidas de Austeridade impostas pelo Governo e a restringir cada vez mais o acesso ao crédito.

SUMÁRIO

• Dificuldade crescente no acesso ao crédito à habitação

O cenário de instabilidade das finanças públicas Portuguesas está a restringir cada vez mais o acesso ao financiamento bancário, nomeadamente na diminuição dos rácios de endividamento, no aumento das margens dos bancos e na aplicação de critérios de análise de risco e de avaliação de imóveis mais rigorosos.

• Arrendamento como alternativa real na vida dos portugueses

O hábito enraizado nos Portugueses de aquisição de casa própria é uma prática cada vez mais distante, uma vez que o acesso ao financiamento bancário se tornou mais restritivo. Este factor aliado ao incremento da mobilidade por parte das famílias veio potenciar o ressurgimento do mercado de arrendamento. Para além da conjuntura económica actual ser favorável a este mercado, o Governo pretende implementar as medidas prevista no Memorando de Entendimento assinado com a CE/FMI/BCE, o qual defende claramente o incentivo ao arrendamento em detrimento da compra.

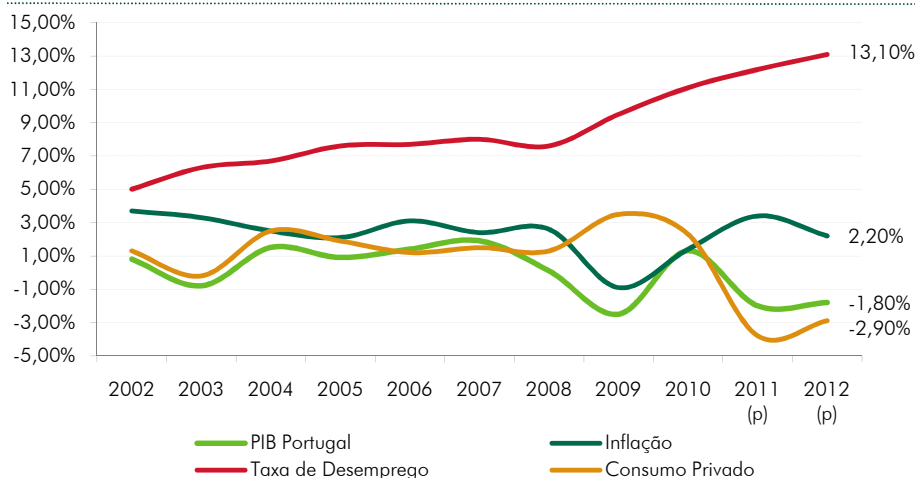
• Reabilitação Urbana é a esperança da recuperação do imobiliário nacional

O Memorando de Entendimento e o programa do novo governo promovem o incentivo à reabilitação urbana, considerada fundamental para a revitalização das cidades e para a recuperação do sector. Neste sentido está prevista a alteração do quadro legislativo, com vista à simplificação em geral dos processos desta natureza. Mas, mais que estas medidas, assume uma influência determinante nesta questão, a alteração da lei do arrendamento e o pleno funcionamento do mercado de arrendamento habitacional.

• Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) ainda com pouco sucesso

Os FIIAH, foram criados pelo Estado para aliviar as famílias do esforço provocado pela prestação do crédito à habitação. Para tal, os mutuários tornam-se arrendatários, vendendo as suas casas aos FIIAH e ficando com a opção de recompra. Contudo, enquanto as taxas de juro se mantiverem relativamente baixas, estes fundos não têm o sucesso pretendido, uma vez que, na maioria dos casos, a renda de mercado a aplicar fica superior à prestação do empréstimo bancário.

Indicadores Económicos



Fonte: Banco de Portugal; FMI; Análise CB Richard Ellis

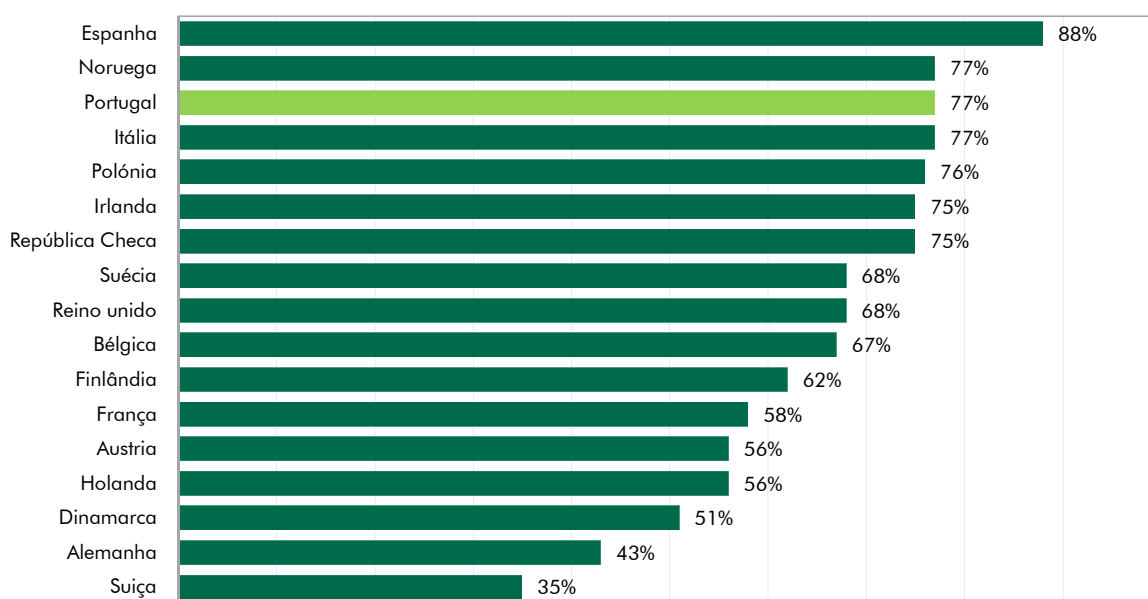
MERCADO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL

No final dos anos 40, as rendas de Lisboa e Porto foram congeladas. Uma medida que foi generalizada ao resto do país após a revolução de 1974. Os efeitos deste congelamento foram gravíssimos, já que proprietários e inquilinos deixaram de poder negociar livremente o valor das rendas. Esta situação ainda se sente nos dias de hoje dado que ainda prevalecem alguns contratos de regime vinculístico (com rendas antigas sem data de término) que não deixam o mercado funcionar livremente.

Para as famílias, a falta de um mercado de arrendamento foi resolvida com o recurso ao crédito e à compra de habitação própria. A redução sistemática das taxas de juro e a promoção do financiamento e de medidas que facilitaram a construção nova (proliferada essencialmente nas zonas periféricas) sustentou esta estratégia, tornando o mercado residencial português fortemente direccionado para a aquisição de casa própria.

Portugal é dos países da Europa com maior percentagem de habitação própria, com uma proporção de 77% do parque habitacional. Nos países com grande poder económico, como a Alemanha, esta proporção desce para quase metade o que revela um franco dinamismo do mercado de arrendamento.

Proporção internacional de habitação própria, por país, 2009



Fonte: Euroconstruct; Info-institute; Andise CB Richard Ellis

A Lei do Arrendamento Urbano tem sido, de facto, pouco favorável para os proprietários, nomeadamente no despejo dos inquilinos em caso de incumprimento, pelo que em muitas situações os proprietários optam por ter o imóvel devoluto em vez de o colocar no mercado de arrendamento. Esta situação tem resultado numa oferta bastante reduzida de fogos para arrendamento, o que, actualmente se traduz numa procura claramente superior à oferta.

No entanto, os efeitos, primeiro da crise internacional e agora provocados pela instabilidade das finanças públicas Portuguesas, impulsionaram o corte do *rating*, criando dificuldades aos bancos nacionais no financiamento junto da banca internacional. Apesar das taxas de juro ainda se encontrarem baixas, a aquisição de casa está actualmente muito mais dificultada devido a critérios de análise de risco e de avaliação de imóveis mais rigorosos, à diminuição dos rácios de endividamento ("loan to value") e ao aumento das margens dos bancos ("spread").

Este novo paradigma veio "ressuscitar" o tema do arrendamento habitacional, tendo sido um assunto prioritário no Memorando de Entendimento assinado entre o Governo Português e a CE/FMI/BCE. Os objectivos expressos neste documento e no programa do Governo, entretanto apresentado, passam claramente pelo pleno funcionamento deste mercado, que é considerado essencial, não só, para a dinamização do sector imobiliário, bem como, para a mobilidade das famílias, para a redução urgente do endividamento das famílias e para a revitalização das cidades através da reabilitação urbana.

De acordo com os documentos referidos, a solução assenta na alteração do quadro legislativo actualmente em vigor e da tributação, tal como se evidencia mais à frente neste relatório. As alterações na Lei do Arrendamento, previstas pretendem trazer mais confiança aos proprietários, reduzindo o risco destes e consequentemente o valor pedido das rendas, e permitindo a expansão da oferta, possibilitando, assim, o acesso mais alargado dos agregados familiares à habitação.

Em resumo, é previsível que o mercado de arrendamento habitacional venham a ter um crescimento exponencial nos tempos que se avizinham, devido (1) à dificuldade crescente de acesso ao financiamento bancário e (2) às alterações legislativas e tributárias propagandeadas no Memorando de Entendimento. Consequentemente aumentará o número de casas desocupadas, dotando os inquilinos de maior poder negocial, o que levará certamente ao ajustamento das rendas. Abre-se assim uma janela para a profissionalização deste sector.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) surgiram em 2009, por iniciativa do Governo, para apoiar as famílias com dificuldade em pagar as prestações do crédito à habitação e criar um estímulo adicional ao arrendamento residencial. Para os bancos, estes fundos constituem uma ferramenta importante para ajudar a resolução do crédito à habitação malparado.

Os FIIAH permitem assim às famílias detentoras de empréstimo à habitação venderem a sua casa e tornarem-se arrendatárias da mesma, beneficiando da opção de recompra.

Contudo, enquanto as taxas de juro se mantiverem baixas e as rendas de mercado altas, não é vantajoso para as famílias passarem de proprietário a inquilino, pois o mais provável é que renda que pagariam seja manifestamente superior à prestação do crédito à habitação. No entanto face à actual situação de muitas famílias, no limite do seu esforço, e ao previsível aumento das taxas de juro, estima-se que no curto/ médio prazo esta situação se inverta.

Esta conjuntura não traz, para já, um grande sucesso para estes fundos. Actualmente apenas existem 6 FIIAH, dos quais dois pertencem à Caixa Geral de Depósitos, um ao BES, um à Caixa de Crédito Agrícola, um ao Banif e um outro ao Montepio. Os imóveis colocados nestes fundos, até a data, incluem terrenos e outros usos para além de casas e nem todos foram vendidos pelos futuros arrendatários, uma vez que as sociedades gestoras podem adquirir propositadamente para estes fundos, imóveis para posterior arrendamento, ou transferir fogos que já tinham na sua carteira (como é o caso dos imóveis executados devido ao crédito mal parado).

Na tabela abaixo encontram-se discriminadas as principais regras de constituição e funcionamento dos FIIAH.

REGRAS DOS FIIAH	
Constituição	<ul style="list-style-type: none"> Até 2014, por qualquer entidade pública ou privada, incluindo sociedades de investimento imobiliário Após 1 ano, valor do activo \geq 10 M€
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> 75% de imóveis situados em Portugal, destinados ao arrendamento para habitação permanente
Subscrição	<ul style="list-style-type: none"> Particular; ou Pública - mínimo 100 participantes, cuja participação individual não poderá ultrapassar 20% do valor total do fundo
Distribuição resultados	<ul style="list-style-type: none"> Anualmente mínimo 85% dos resultados líquidos do fundo
Valor de venda	<ul style="list-style-type: none"> Valor de Mercado (\leq valor de avaliação)
Valor da renda	<ul style="list-style-type: none"> Valor de Mercado, e susceptível de actualização anual
Valor de recompra	<ul style="list-style-type: none"> Valor de venda ao fundo susceptível de actualização anual de acordo com o IPC Caso a recompra seja efectuada até 2 anos após entrada do imóvel no fundo, acrescem ao valor de alienação, custos de avaliação, de transmissão e de registo)
Opção de recompra	<ul style="list-style-type: none"> Até 2020 e a qualquer momento, com pré-aviso de 90 dias

Fonte: Legislação aplicável; Análise CB Richard Ellis

Por fim, de destacar as principais vantagens fiscais deste tipo de fundos, tanto para o proprietário/ arrendatário, como para o fundo:

Vantagens Fiscais	
Fundo/ Participantes	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de IRC e IRS para os rendimentos obtidos pelo FIIAH e pelas unidades de participação Isenção de IMI e IMT e Imposto de Selo Isenção do pagamento de taxa de supervisão
Mutuário/ Arrendatário	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de IRS as mais-valias adquiridas na venda do imóvel (caso cesse o contrato de arrendamento ou não se exerça a opção de recompra haverá tributação) Dedução à colecta do IRS das rendas pagas Isenção de IMT e de Imposto de Selo na recompra

Fonte: Legislação aplicável; Análise CB Richard Ellis

IMPACTO DO MEMORANDO DE ENTENDIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

O programa apresentado pelo novo Governo garante o cumprimento atento e rigoroso do Memorando de Entendimento” acordado entre o Estado Português e a CE/FMI/BCE. A execução deste Memorando é condição necessária na requalificação da confiança dos investidores internacionais e consequentemente na recuperação o crédito externo, no regresso ao crescimento e ao emprego.

Neste sentido sintetizamos seguidamente as conclusões retiradas da análise do referido documento em paralelo com o programa do Governo, no que toca o mercado imobiliário, em geral, e o segmento habitacional em particular, destacando-se 4 grandes objectivos:

- Melhorar as condições de acesso dos agregados familiares à habitação;
- Encorajar a mobilidade dos trabalhadores;
- Melhorar a qualidade e promover o melhor uso das habitações;
- Reduzir os incentivos ao recurso a financiamento por parte dos agregados familiares para adquirir casa própria.

Para cumprir com estes objectivos, os documentos referidos prevêem alterações a 3 níveis: (1) revitalizar o mercado de arrendamento habitacional; (2) incentivar a reabilitação urbana e (3) alterar a tributação do património imobiliário.

Revitalizar o mercado de arrendamento

A curto médio prazo o Governo propõe tomar um conjunto de medidas com vista à revisão do regime vinculístico e à criação de condições de confiança para os proprietários, assegurando assim um maior equilíbrio entre direitos e deveres de proprietários e arrendatários, dando atenção aos inquilinos socialmente mais vulneráveis. Neste sentido destacamos as alterações previstas na Lei do Arrendamento Urbano (NRAU):

- Simplificar os processos de despejo com procedimentos extrajudiciais em caso de incumprimento do contrato;
- Permitir a convergência das rendas para valores mais actualizados através de mecanismos de controlo e aumento de renda (dependente das condições de habitabilidade do imóvel);
- Ponderar a denúncia os contratos vinculísticos num horizonte máximo de 15 anos;
- Limitar os casos de transmissão do contrato de arrendamento habitacional, por morte do arrendatário;
- Reforçar a liberdade contratual entre as partes.

Incentivar a reabilitação de imóveis

A Reabilitação Urbana tem, não só, uma importância estratégica na recuperação do sector imobiliário, que se considera essencial para o crescimento económico do país, como também para o repovoamento da cidades que foram, de certa forma, abandonadas devido ao desenvolvimento das periferias através da construção nova. Para incentivar a reabilitação de imóveis o Governo pretende adaptar a legislação de forma a:

- Simplificar os procedimentos para o licenciamento de obras de reabilitação urbana;
- Estimular a constituição de Fundos Imobiliários de Reabilitação Urbana;
- Simplificar o regime de reabilitação urbana, no que se refere à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e à inclusão de operações de reabilitação urbana isoladas.

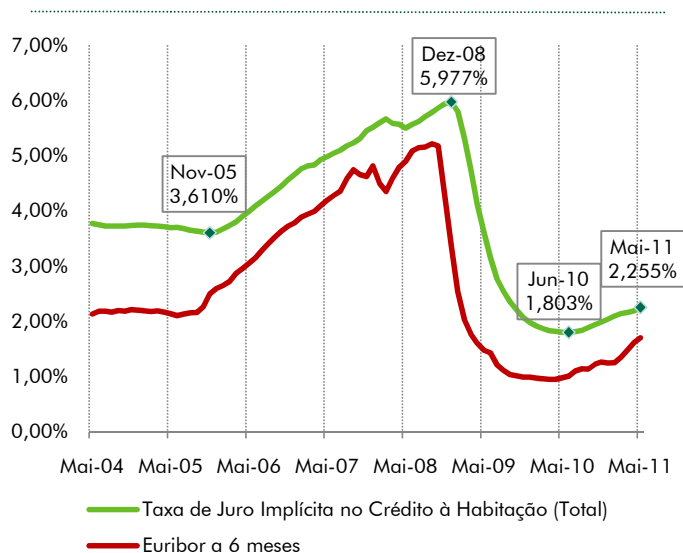
Paralelamente o Governo pretende simplificar o modelo institucional do ordenamento do território, actualmente bastante complexo.

Aumentar a tributação do património imobiliário

Neste nível o Governo prevê alterar os impostos sobre o património imobiliário de forma a nivelar os incentivos ao arrendamento em detrimento da aquisição de habitação e simultaneamente aumentar a receita dos cofres do Estado. Deste modo, pretende:

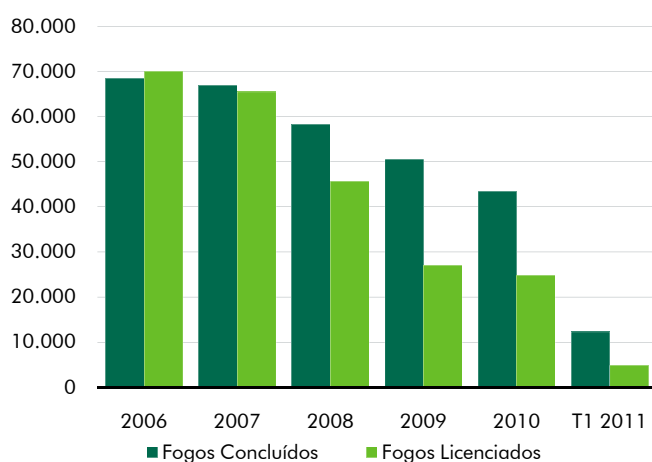
- Aumentar as receitas de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis):
 - Revisão do valor tributável de todos os bens, até ao final de 2012, para valores próximos dos valores de mercado. Prevê-se ainda que a avaliação dos imóveis seja actualizada regularmente (a cada ano para imóveis comerciais e uma vez a cada três anos para imóveis residenciais);
 - Redução da isenção temporária do IMI para casas ocupadas pelos proprietários e aumento do IMI para os imóveis devolutos;
- Limitar, ou mesmo eliminar a dedução à colecta de juros e amortizações de hipotecas;
- Reestruturar o IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) de forma a aumentar a liquidez do mercado e sua transparência.

Evolução da Taxa Implícita no Crédito à Habitação



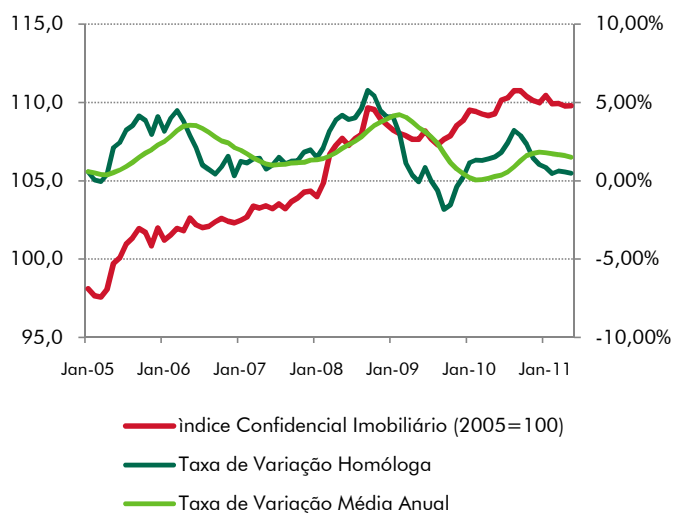
Fonte: INE; Análise CB Richard Ellis

Evolução dos Fogos Licenciados e Concluídos



Fonte: INE; Análise CB Richard Ellis

Índice Confidencial Imobiliário



Fonte: Confidencial Imobiliário; Análise CB Richard Ellis

PRINCIPAIS INDICADORES DO SETOR

- De acordo com os recentes dados dos censos, entre 2001 e 2011 o número de famílias aumentou 11,6%, para 4.079.577. Este acréscimo deve-se, por um lado, ao crescimento da população, com uma variação de 1,93% no mesmo período, mas principalmente à redução da dimensão média do agregado familiar, que passou de 2,8 em 2001 para 2,6 pessoas em 2011.
- O número de alojamentos registado nos censos de 2011 foi de 5.879.845, o que equivale a um aumento de 16,3% face a 2001. Actualmente o número de alojamentos é 1,4 vezes superior ao número de famílias, o que revela claramente um excesso de habitação no nosso país.
- A taxa de juro implícita do crédito à habitação, que inclui todos os contratos em vigor, atingiu o valor mais baixo da última década em Junho de 2010, de 1,803%. Desde então as taxas têm vindo a subir gradualmente. Em Maio de 2011, o INE registou uma taxa de 2,255% no financiamento à habitação. Contudo, se analisarmos os contratos mais recentes, este valor sobe para os 3,146% e para os 3,321% nos contractos celebrados nos últimos seis meses e três meses, respectivamente, o que revela a influência significativa do aumento dos spreads dos bancos.
- O sector da construção tem sido bastante afectado pelo enquadramento económico instável, verificando-se um contínuo decréscimo do número de licenças concedidas para a construção de habitação.
- No primeiro trimestre de 2011 registaram-se cerca de 4.800 fogos licenciados, o que comparado com o mesmo período de 2010, representa uma quebra de cerca de 25%. Os fogos licenciados caíram em média mais de 20% ao ano, nos últimos 5 anos.
- Os fogos concluídos acompanharam a mesma tendência dos fogos licenciados, apresentando uma variação média anual de 11%, nos últimos 5 anos.
- Numa análise do Índice Confidencial Imobiliário (ICI), que mede a evolução do valor da oferta habitacional, verifica-se que apesar de toda a turbulência e instabilidade que Portugal atravessa, os imóveis nacionais não sofreram uma desvalorização acentuada, mas sim ligeiros ajustamentos. A taxa de variação média anual do ICI reflecte este cenário, uma vez que apesar da desaceleração registada desde o início de 2011, apresenta sempre variações positivas.
- Refira-se contudo que no stock usado, verifica-se já uma redução dos preços e uma maior flexibilidade por parte dos proprietários no fecho das transacções.

MERCADO RESIDENCIAL DE LISBOA

O mercado residencial de Lisboa pode ser subdividido em 10 zonas, ilustradas no mapa da última página, nomeadamente: Baixa/Castelo, Chiado, Santos/São Paulo, Lapa, Campo de Ourique/Amoreiras, Avenidas Novas, Zona Ocidental (Alcântara, Ajuda, Belém e Restelo), Zona Oriental (inclui o Parque das Nações), Campolide/Benfica e Lumiar.

Oferta

Durante o primeiro trimestre de 2011, segundo os dados do Confidencial Imobiliário/ Lardocelar.com, a oferta residencial disponível na Área Metropolitana de Lisboa (AML) foi de cerca de 128.000 fogos (novos e usados). Tendo em conta o período homólogo de 2010, verificou-se um decréscimo na oferta em cerca de 3,7%. Os concelhos de Lisboa, Sintra e Cascais são claramente dominantes em termos de stock total disponível na AML, representando cerca de 15%, 12% e 11%, respectivamente.

No concelho de Lisboa, a oferta de alojamentos durante o 1º trimestre do ano aproximou-se das 19.300 unidades, uma descida de 3,4% tendo em conta igual período do ano anterior. Do total da oferta disponível na capital, cerca de 31% dos fogos são novos, concentrando-se maioritariamente nas zonas das Avenidas Novas, Zona Oriental e Parque das Nações, e Campolide/ Benfica, com quotas de 21%, 16% e 15%, respectivamente. No extremo oposto estão as zonas de Santos, Lapa, Chiado e Campo de Ourique/ Amoreiras, registando, cada zona cerca de 3% do stock total.

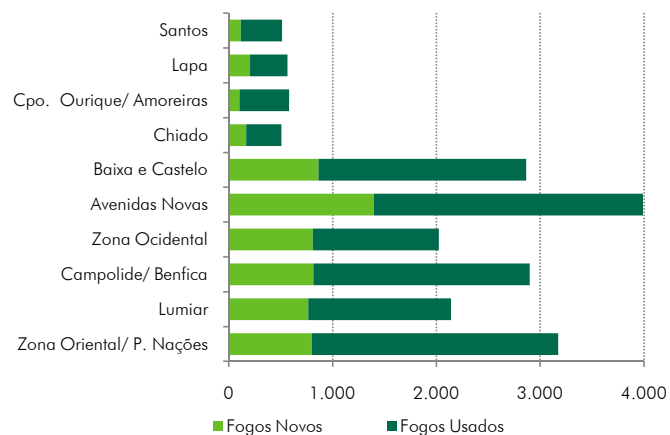
Preços da Habitação

No análise da evolução dos valores pedidos na cidade de Lisboa verifica-se uma tendência de valorização ao longo dos anos. Contudo, registou-se uma franca desaceleração ao longo de 2010 e no 1º trimestre de 2011 verificou-se inclusive uma ligeira queda dos preços.

Na capital do país, os valores médios pedidos durante o 1º trimestre de 2011 para habitação nova rondaram os 3.000 €/m², sendo que para fogos usados os valores pedidos rondaram os 2.350 €/m². Uma análise por zonas revela que a Lapa registou o valor médio pedido mais elevado, à volta dos 3.950 €/m² para fogos novos. No lado oposto encontra-se a zona Oriental, onde o preço médio de oferta para produto novo se situou na ordem dos 2.450 €/m², influenciado pelos valores reduzidos nas freguesias do Beato e de Marvila.

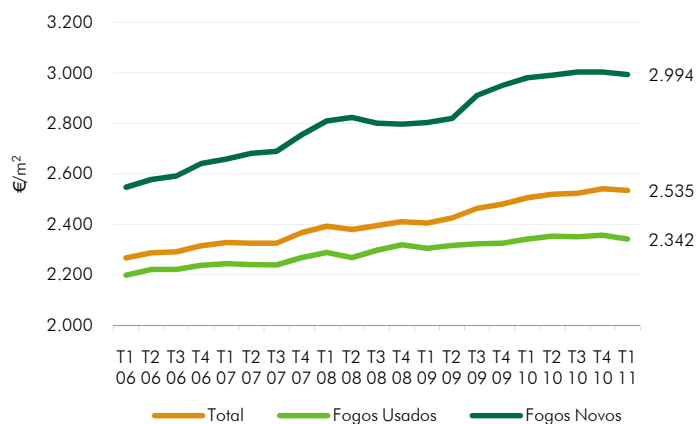
Segundo os dados referentes às vendas registadas no SIR – Sistema de Informação Residencial, em 2010, verificam-se os valores mais elevados nas zonas do Chiado e Santos, atingindo uma média de 3.300 €/m² para fogos novos.

Oferta de Fogos Novos e Usados, por Zonas do Concelho de Lisboa, T1 2011



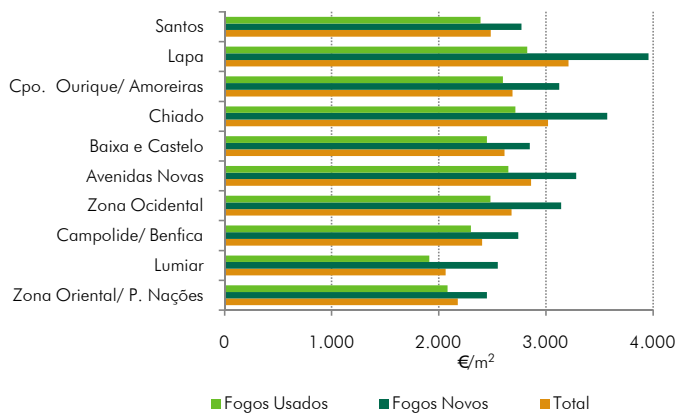
Fonte: Confidencial imobiliário/ Lardocelar.com; Análise CB Richard Ellis

Evolução do Valor Médio Pedido por Fogo em Lisboa



Fonte: Confidencial imobiliário/ Lardocelar.com; Análise CB Richard Ellis

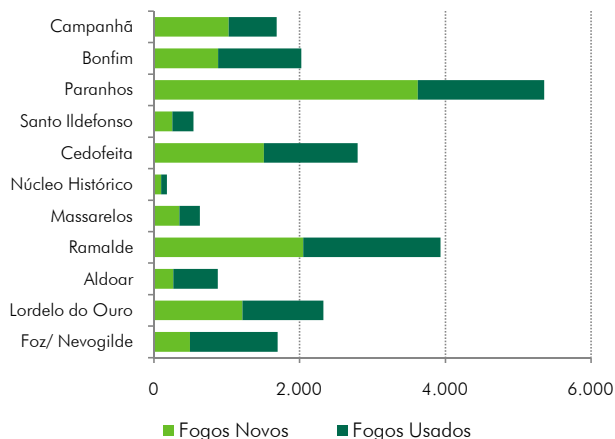
Valor Médio Pedido por Fogo, por Zona do Concelho de Lisboa, T1 2011



Fonte: Confidencial imobiliário/ Lardocelar.com; Análise CB Richard Ellis

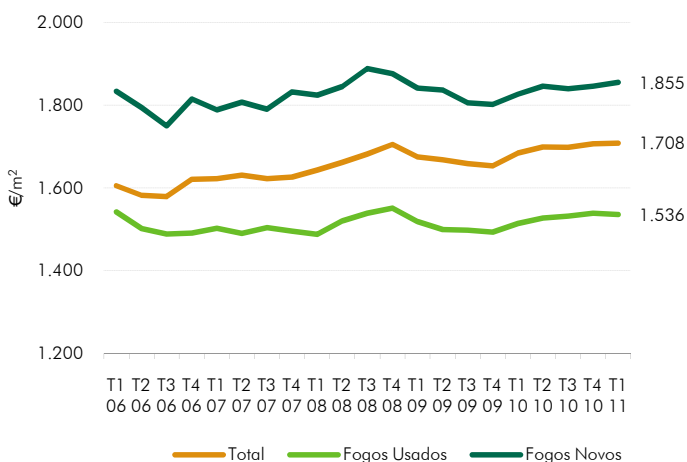
Numa análise aos valores praticados no mercado de arrendamento habitacional registados pelo Confidencial Imobiliário/ Lardocelar.com, no primeiro trimestre do ano, verifica-se que os preços pedidos em Lisboa atingem em média os 11€/m²/mês. Nas zonas da Baixa e Castelo, Chiado e Avenidas Novas o valor médio das rendas pedidas ultrapassa os 13,5 €/m²/mês.

Oferta de Fogos Novos e Usados, por Zonas do Concelho do Porto, T1 2011



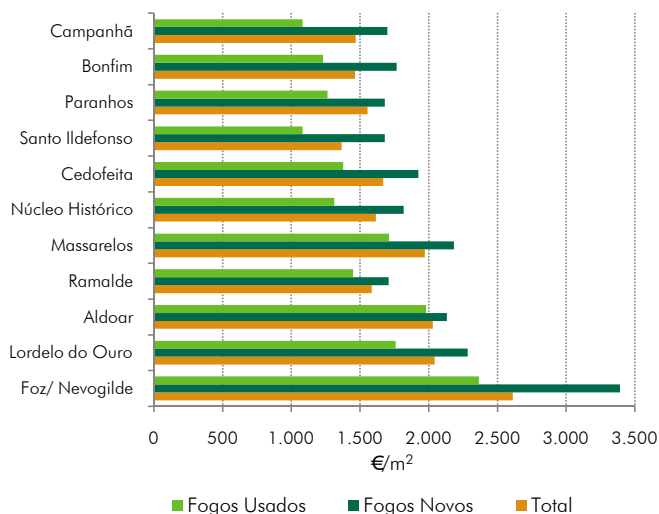
Fonte: Confidencial imobiliário/ LardoceLar.com; Análise CB Richard Ellis

Evolução do Valor Médio Pedido, no Porto



Fonte: Confidencial imobiliário/ LardoceLar.com; Análise CB Richard Ellis

Valor Médio Pedido, por Zona do Concelho do Porto, T1 2011



Fonte: Confidencial imobiliário/ LardoceLar.com; Análise CB Richard Ellis

MERCADO RESIDENCIAL DO PORTO

O mercado residencial do Porto pode ser subdividido em 11 zonas, designadamente: Foz/ Nevogilde, Aldoar, Lordelo do Ouro, Ramalde, Massarelos, Núcleo Histórico, Cedofeita, Santo Ildefonso, Bonfim, Campanhã e Paranhos. A localização destas zonas encontra-se ilustrada no mapa da última página.

Oferta

No primeiro trimestre de 2011, segundo os dados do Confidencial Imobiliário/ LardoceLar.com, a oferta residencial disponível na Área Metropolitana do Porto (AMP) era de cerca de 85.500 fogos. Tendo em conta o período homólogo de 2010, a dimensão da oferta manteve-se praticamente inalterada. Os concelhos de Porto e Vila Nova de Gaia são claramente dominantes em termos de stock total disponível na AMP, representando cerca de 26 e 25%, respectivamente.

A oferta de habitação disponível no concelho do Porto aproximou-se das 22.000 unidades durante o 1º trimestre do ano, o que traduz um acréscimo de cerca de 7% relativamente ao mesmo período de 2010.

Do total do stock disponível no Porto, cerca de 53% dos fogos são novos, sendo a zona de Paranhos a que conta com a maior fatia, cerca de 31%. Já o Núcleo Histórico não chega a registar 1% dos fogos novos disponíveis, valor que se prevê que venha a aumentar no futuro face à aceleração da política de reabilitação na cidade do Porto.

Preços da Habitação

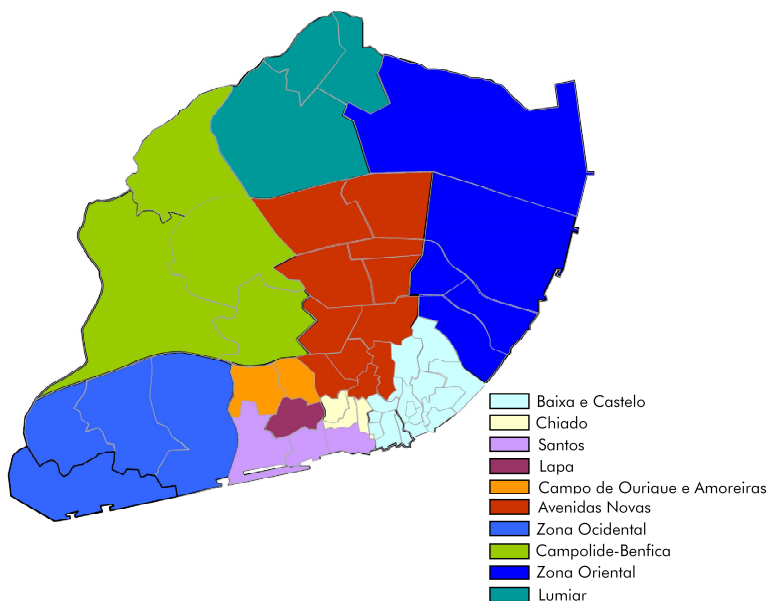
Relativamente à evolução dos valores pedidos, a AMP registou uma tendência de ascensão nos últimos anos, embora de forma mais ténue do que em Lisboa. Apesar da conjuntura económica instável, os valores no Porto continuam a aumentar, sendo que apenas os fogos usados apresentaram uma ligeira desvalorização do primeiro trimestre do ano.

No primeiro trimestre de 2011, os valores médios pedidos para habitação nova na cidade do Porto rondaram os 1.900 €/m², sendo que os preços de oferta para fogos usados situaram-se nos 1.550 €/m². A Foz continua a ser a zona mais atraente da cidade, revelando o valor médio pedido para habitação nova mais elevado, na ordem dos 3.200 €/m². No extremo oposto encontra-se Campanhã e Santo Ildefonso, cujo valor médio de oferta para produto novo se situou nos 1.700 €/m².

Relativamente às vendas registadas durante o ano de 2010 pelo SIR, verificaram-se os valores mais elevados na Foz, atingindo uma média de 3.100 €/m².

Quanto ao mercado de arrendamento da cidade do Porto, os valores médios pedidos registados no 1º trimestre de 2011 situaram-se nos 7,4 €/m²/mês. Na zona da Foz os valores médios encontram-se acima dos 9,5 €/m²/mês.

MAPA DE LISBOA



MAPA DO PORTO



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

AGÊNCIA RESIDENCIAL

João Nuno Magalhães

e: joao.magalhaes@cbre.com

Francisco Sottomayor

e: francisco.sottomayor@cbre.com

Se quiser receber os nossos relatórios de mercado de:

- Investimento
- Rendos & Yields
- Escritórios
- Retail
- Industrial e Logística
- Turismo

por favor contacte Ana Sousa Guedes

e: ana.sousaguedes@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