

25 ANOS LISBON PRIME INDEX

Por António Gil Machado



O início!

*Lançamento do LPI em evento
no Clube 7 em Novembro de
1998*

- *Pedro Seabra, Richard Ellis*
- *Diogo Pinto Gonçalves, P&I*
- *Pedro Rutkowski, Knight Frank*
- *Miguel Queiroz, Fenalu*
- *António Gil Machado, LPI*
- *Eric Van Leuven, Healey & Baker*

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário

25 Anos Lisbon Prime Index



O que é o Lisbon Prime Index?

- *O LPI é uma parceria das principais consultoras do mercado afiliadas na ACAI.*
- *A Confidencial Imobiliário é a entidade gestora, que reúne a informação dos participantes, assegura o cálculo e faz a gestão.*
- *Hoje, participam 6 empresas de Consultoria que têm acesso privilegiado aos outputs LPI.*
- *Colaboram com o LPI diversos grandes proprietários do mercado, que contribuem com a informação das suas transações.*
- *O LPI tem o registo de todas as transações que originem nova ocupação de escritórios, sejam por arrendamento ou venda p/ ocupação final.*
- *Tem o levantamento, com fichas individuais, de todos os edifícios do mercado de escritórios de grande Lisboa.*
- *Realiza a monitorização da nova promoção de escritórios de Lisboa e de todas as saídas de edifícios do stock.*

A absorção trimestral LPI – 25 Anos

*Os momentos de eleições
legislativas correspondem a
redução de negócios*

METODOLOGIA:

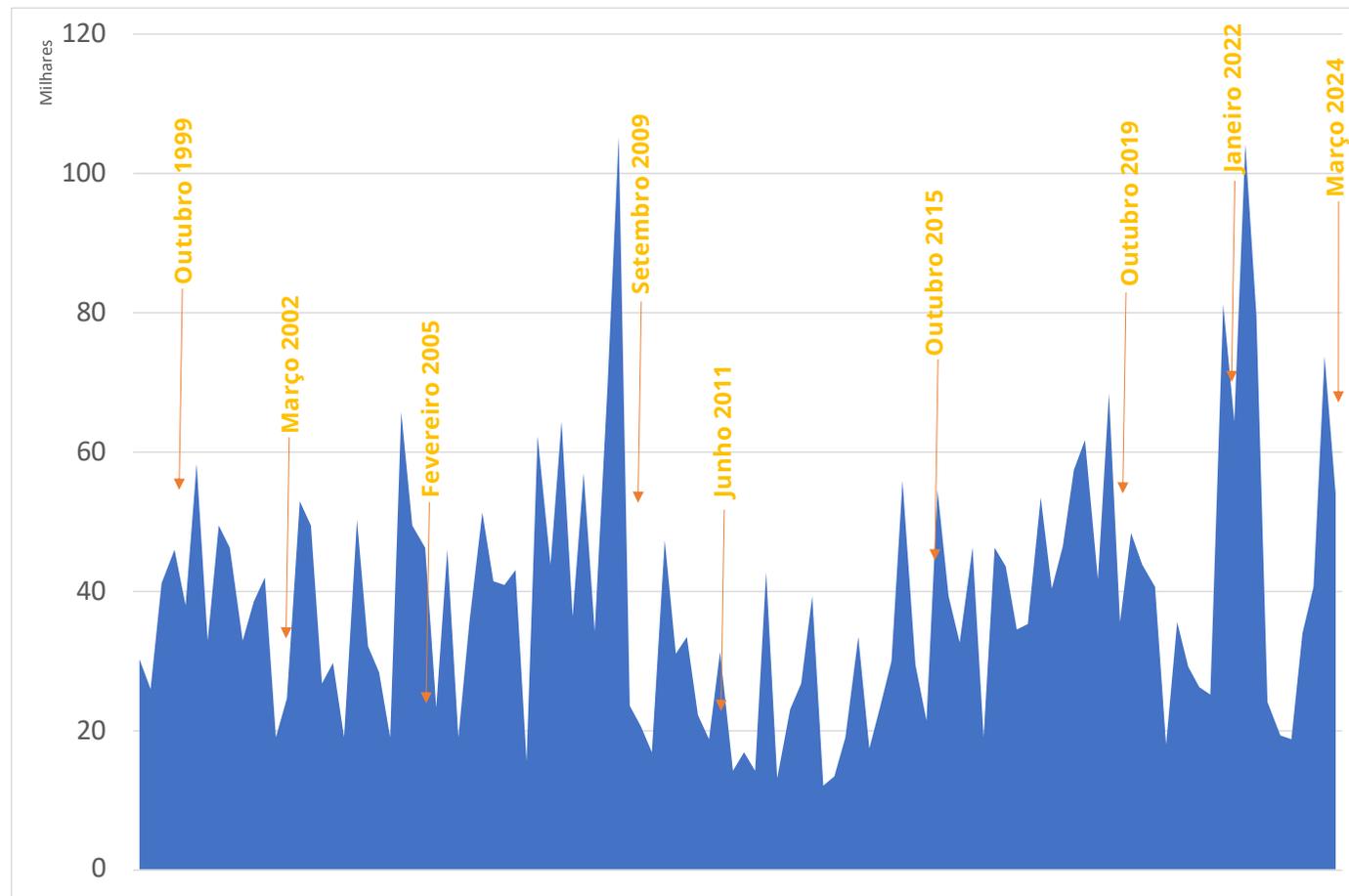
Absorção de ocupação de Escritórios em Lisboa

PERÍODO DE ANÁLISE:

1998 – 2024 (1º Semestre), em análise trimestral

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário



1º Trim. de 1998 a 2º Trim. de 2024

O andamento da economia e a ocupação de escritórios

O "lag" de mercado varia de 2 a 4 trimestres

METODOLOGIA:

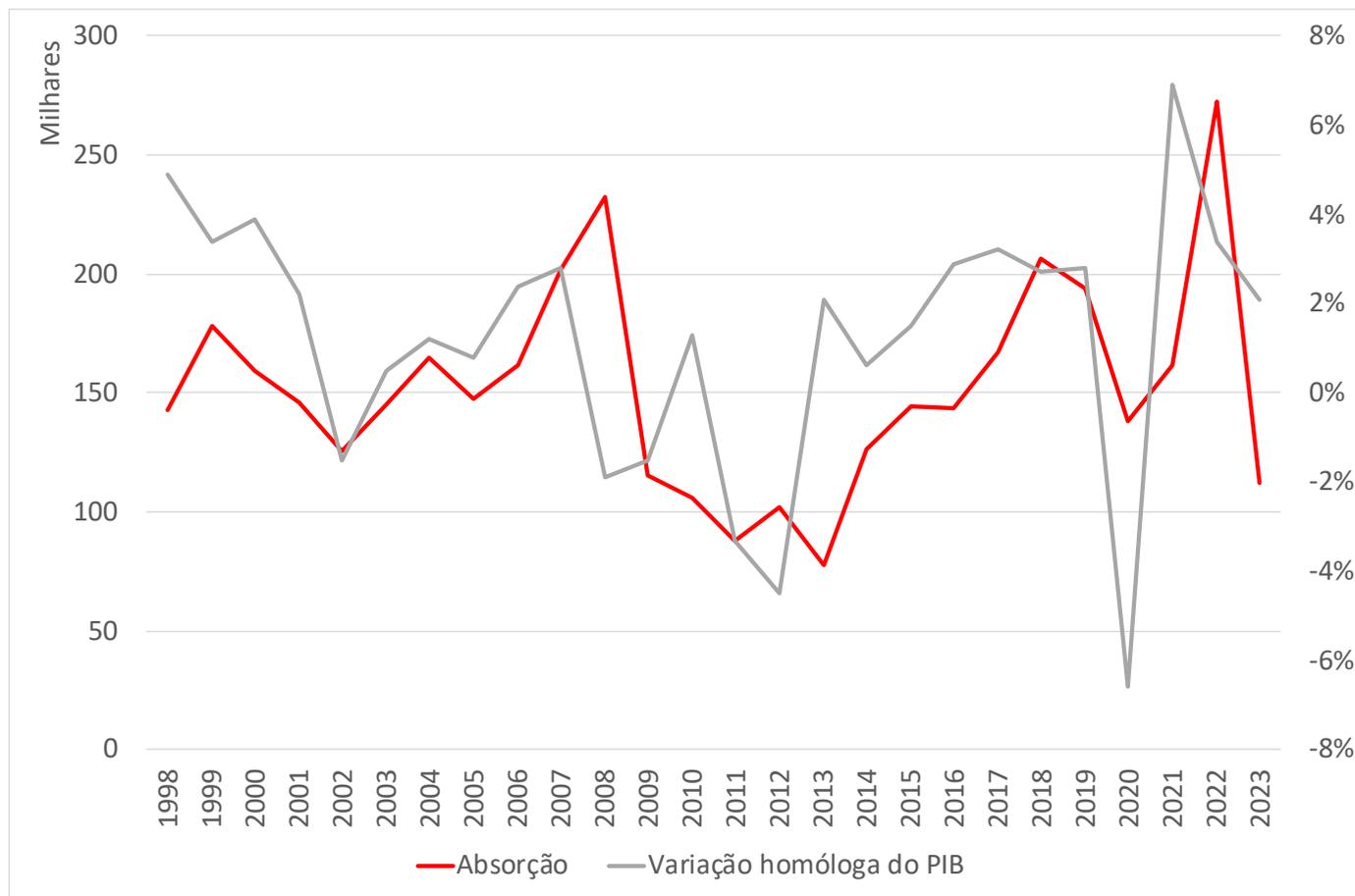
Comparação das taxas de variação homóloga do 4º Trimestre – base 2016 vs Absorção de ocupação anual de escritórios

PERÍODO DE ANÁLISE:

1998 a 2023

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial Imobiliário



A evolução das rendas de escritórios de Lisboa

METODOLOGIA:

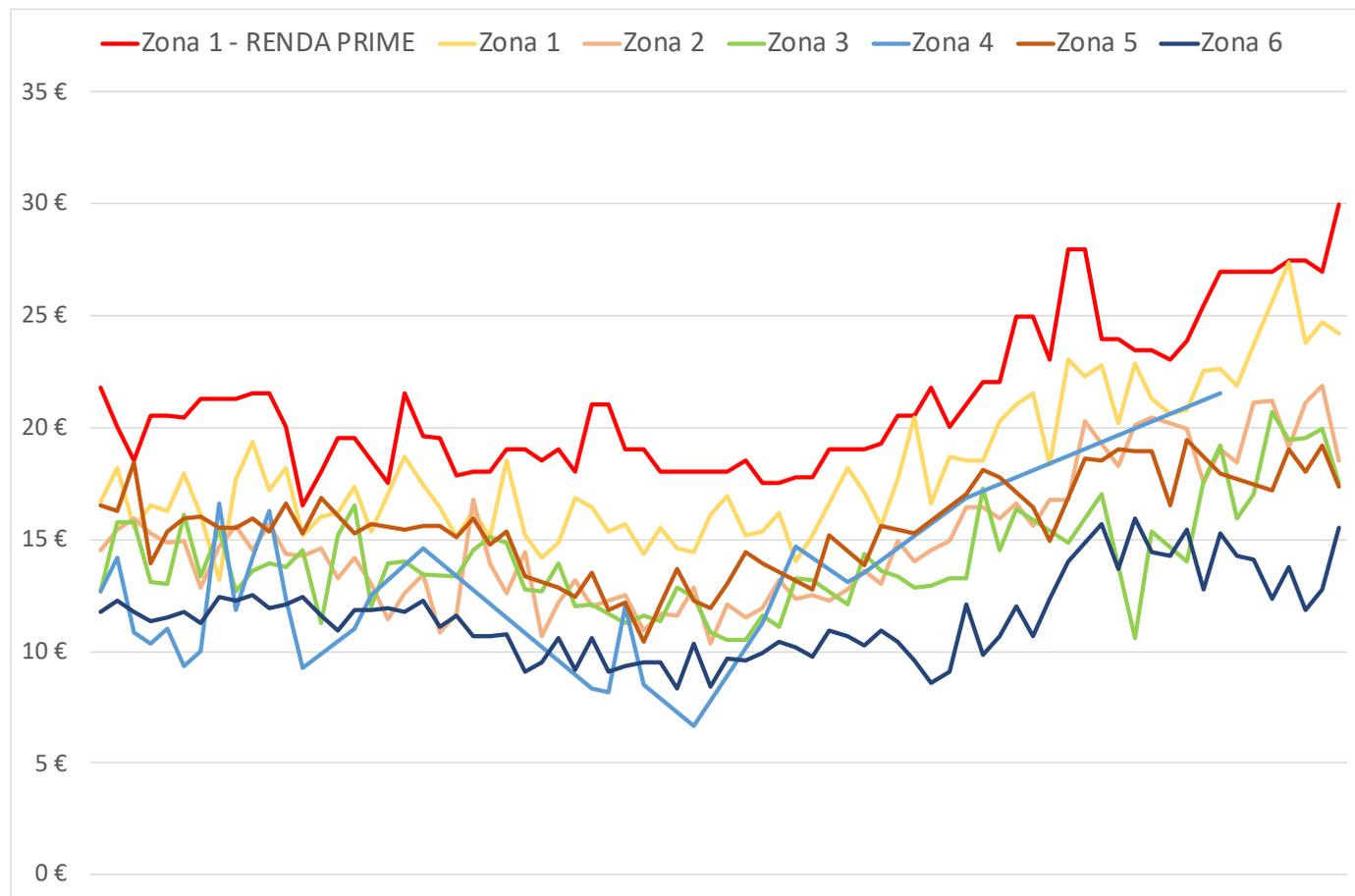
Renda Prime da zona 1 vs renda média das zonas de escritórios

PERÍODO DE ANÁLISE:

De 2006 a 2024 (1º Sem) - Trimestral

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial Imobiliário



A realidade das rendas de escritórios e de rendas residenciais

METODOLOGIA:

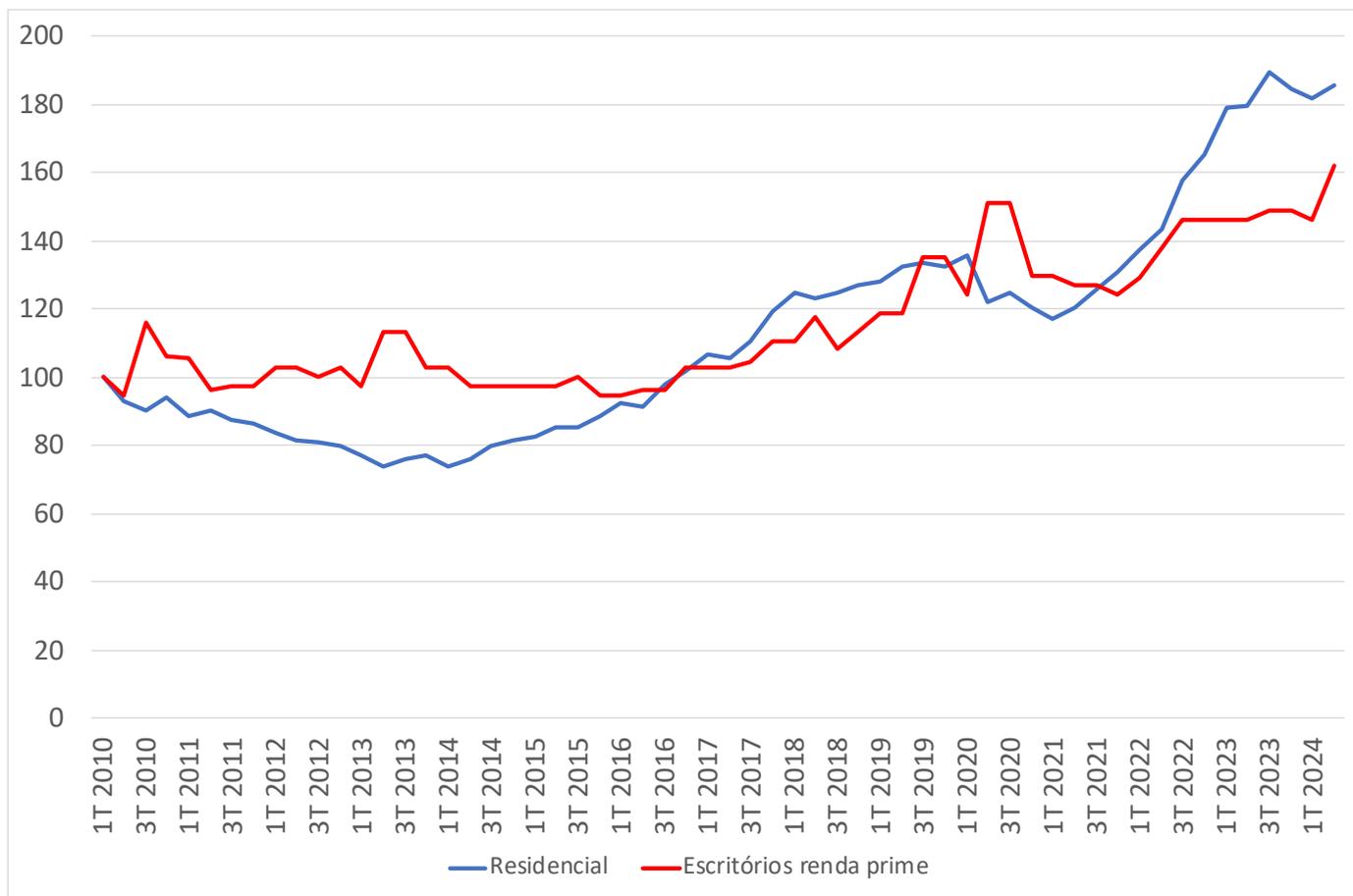
Ci Rendas médias SIR - Residencial em Lisboa
Vs Renda Prime da zona 1 em Índice
índice 100 - (ano 2010)

PERÍODO DE ANÁLISE:

De 2010 a 1º sem 2024

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário



Crescimento das rendas vs outros produtos

METODOLOGIA:

Valor de aquisição em 1998 (chatgpt) e em 2024

PERÍODO DE ANÁLISE:

1998 e 2024 (2º Sem)

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário

LPI Prime Rent

20,95

30,00

43,2 %

Preço € 1998
(Fonte chatgpt)

Preço € 2024

Variação



0,40

1,00

150 %



3,00

7,00

133 %



2,50

4,90

96 %



0,70

1,50

114 %

Stock de escritórios por zona

METODOLOGIA:

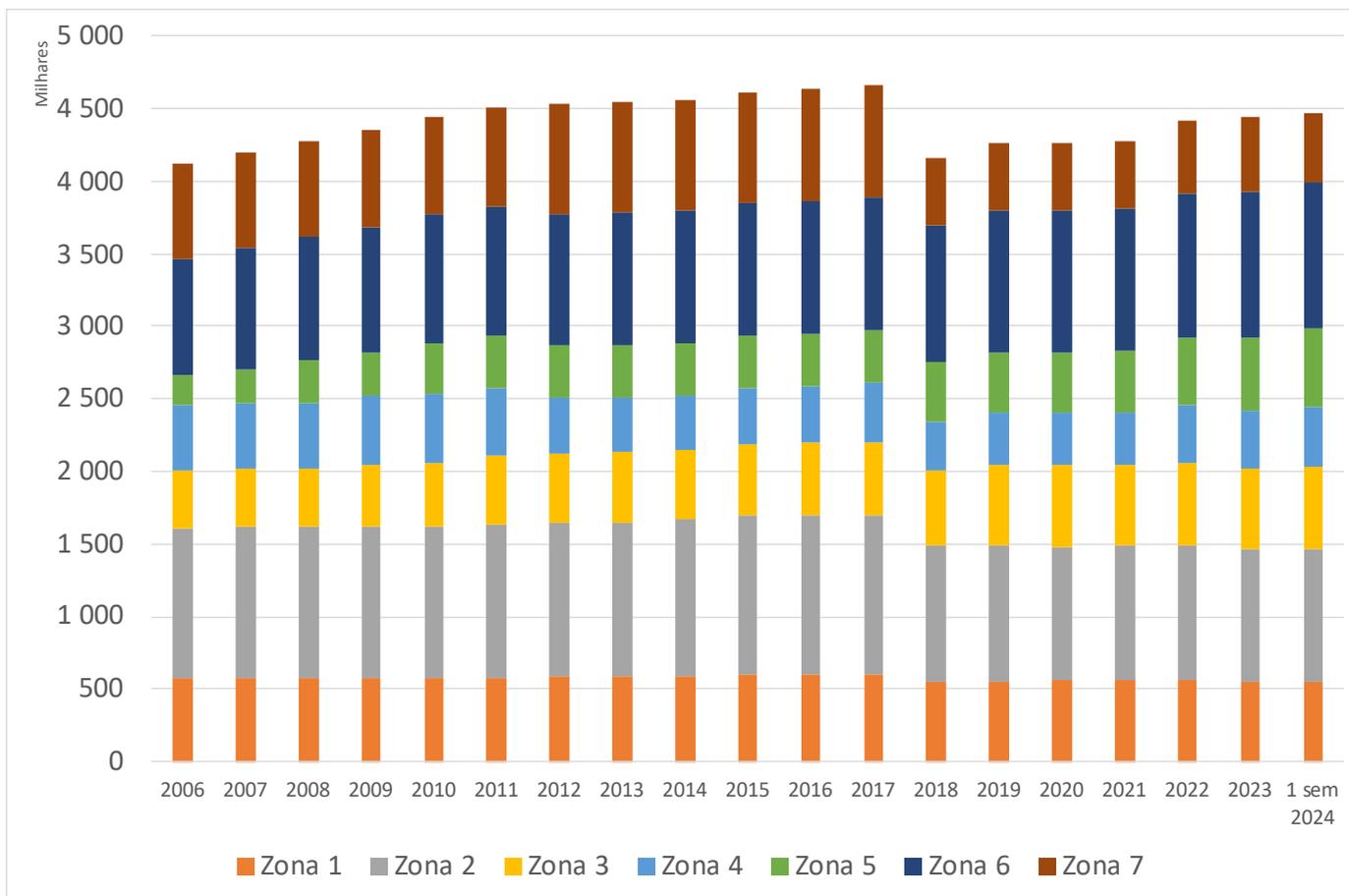
Stock total do mercado de escritórios, com indicação da zona onde está situado o imóvel

PERÍODO DE ANÁLISE:

De 2010 a 1º Sem de 2024

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário



Stock de escritórios Entradas & Saídas

METODOLOGIA:

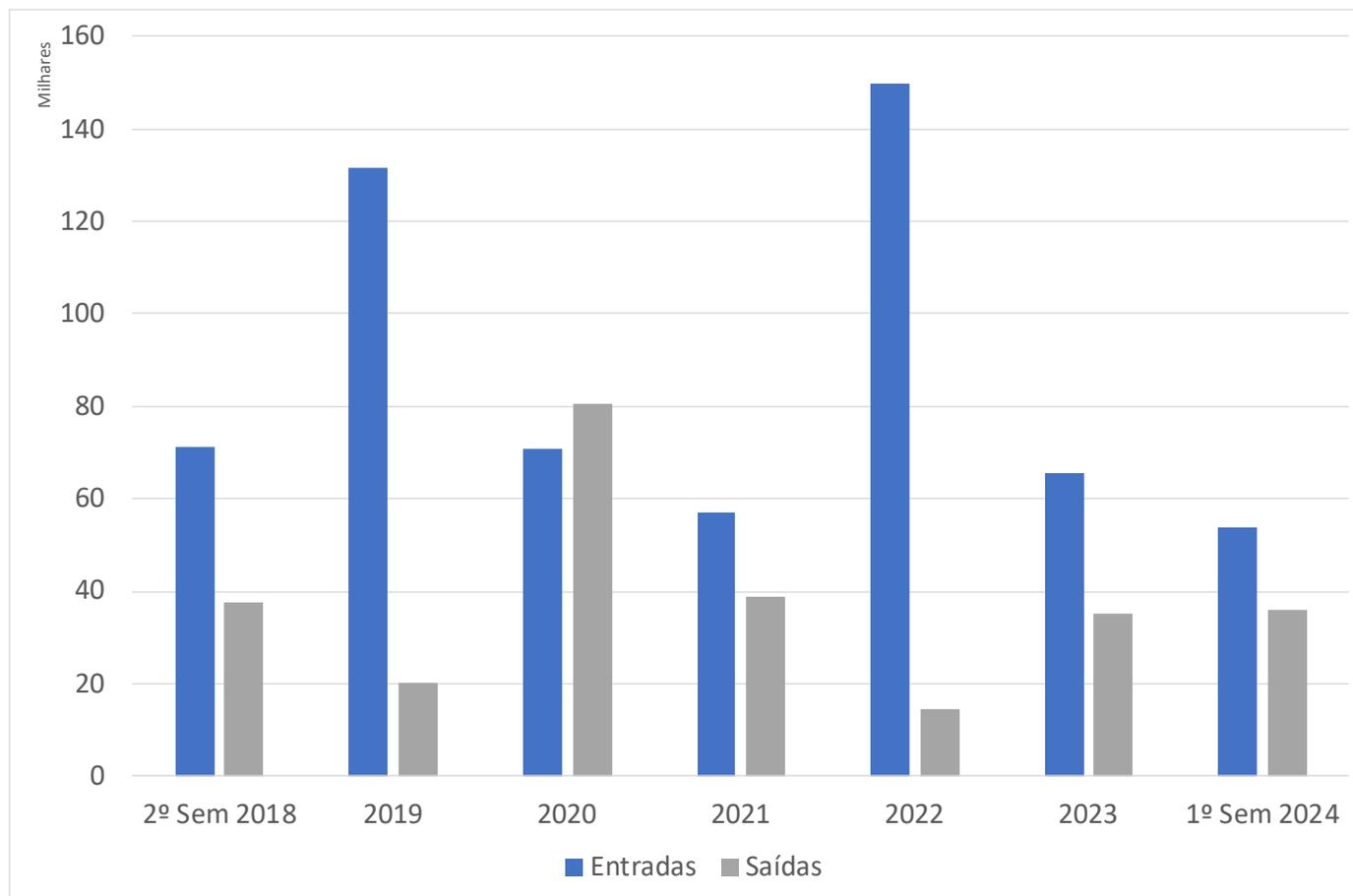
Total de entradas e saídas do stock

PERÍODO DE ANÁLISE:

De 2018 a 2024 (1º Sem)

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário



Obrigado!

Por António Gil Machado
Setembro 2024

ACAI
Associação de Empresas de Consultoria
e Avaliação Imobiliária

Ci Confidencial
Imobiliário

b.PRIME
PROPERTY ADVISORS

CBRE

**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

JLL

savills

WORX
REAL ESTATE CONSULTANTS

25 ANOS

LISBON PRIME INDEX

