

PRIME NEWS13

© www.ificardomiguel.pt



ANGOLA | BRASIL | CABO VERDE | MOÇAMBIQUE | PORTUGAL



A Prime Yield tem como desígnio ser uma empresa referência nos mercados onde opera. A afirmação do nosso posicionamento assenta em quatro vetores estruturais: Independência, Presença Internacional, Padrões Internacionais e Inovação.

A EMPRESA

A Prime Yield é uma empresa especializada na realização de estudos de consultadoria e avaliação imobiliária, que servem de suporte e apoio à decisão dos seus clientes.

A Prime Yield é uma empresa registada nas instituições de supervisão nos países onde opera, com certificação Regulated by RICS.

Com presença em vários países lusófonos, a Prime Yield tem escritórios em Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal.

VISÃO

Serviços de Inteligência Imobiliária para quem persegue a excelência.

MISSÃO

Estimar o valor de ativos, de forma objetiva, no quadro legal, estabelecendo uma relação de confiança com o cliente, assente na independência e na competência.

VALORES

Compromisso com o cliente
Competência
Inovação
Confidencialidade
Independência
Confiança

SERVIÇOS

A Prime Yield está estruturada em duas áreas de negócio que funcionam interligadas

- Avaliação de Ativos
- Consultadoria

AVALIAÇÕES

A Prime Yield presta serviços de avaliação a clientes institucionais e particulares, dando resposta a todo o tipo de imóveis, com base em princípios e procedimentos de carácter multidisciplinar, garantidos por um corpo técnico constituído por arquitetos, economistas, engenheiros e gestores imobiliários.

O grau de conhecimento dos técnicos da Prime Yield permite responder a avaliações e consultas específicas de elevada complexidade.

Este serviço permite ao cliente tomar decisões, sustentadas em informação sobre os valores de mercado e critérios de avaliação adaptados às características do imóvel.

O âmbito de atuação da Prime Yield inclui:

- **Bens tangíveis** (imóveis e móveis) tais como habitações, escritórios, lojas, armazéns, instalações industriais, centros comerciais, terrenos urbanos, terrenos rústicos, promoções imobiliárias, máquinas e equipamentos.

- **Bens intangíveis** tais como marcas, patentes, fórmulas, know-how, etc.

Qual a finalidade das Avaliações?

- Concessão de crédito
- Garantia hipotecária
- Gestão de empresas
- Reservas de companhias de seguros
- Gestão de património
- Análise de investimentos
- Reavaliação de carteiras
- Revisão de rendas
- Gestão administrativa
- Assessoria fiscal
- Partilhas

CONSULTADORIA

Os serviços de consultadoria da Prime Yield proporcionam ao cliente uma sólida base para o desenvolvimento de investimentos imobiliários. A Prime Yield acompanha todo o processo de promoção na ótica da consultadoria especializada produzindo os relatórios que permitem analisar e escolher o cenário mais adequado em cada uma das etapas do referido processo.

Estes serviços incluem a análise e a avaliação detalhada que contempla tantos os aspetos quantitativos como os qualitativos do negócio. Os resultados destes estudos permitem por exemplo, detetar situações de desajustes da oferta em relação à procura natural. Considerando que na fase de produção e comercialização o risco aumenta tanto para o promotor como para o financiador, a Prime Yield pode acompanhar o projeto numa ótica de controlo preventivo, aferindo o cumprimento de prazos e o controlo orçamental.

Que serviços de Consultadoria realiza a Prime Yield?

- Estudos à medida
- Estudos quantitativos/qualitativos
- Estudos de viabilidade
- Estudos de oferta imobiliária
- Estudos de procura imobiliária
- Estudos de planeamento urbano
- Tenant mix e retalho comercial
- SWOT analysis

Qual a finalidade dos serviços de Consultadoria?

- Apoio na tomada de decisão
- Conhecer a concorrência
- Conhecer necessidades de mercado
- Acompanhar a evolução dos valores de mercado

RESEARCH

A Prime Yield desenvolve anualmente boletins de research que disponibiliza ao mercado de forma a que possam a vir a ser aprofundados de acordo com as necessidades específicas de cada Cliente ou projeto. Estes estudos dão suporte a toda a atividade de Avaliação e Consultadoria, uma vez que permitem a constante monitorização dos dados de mercado.

ORGANIZAÇÃO

Todos os colaboradores da Prime Yield entendem, respeitam e cumprem o código de conduta RICS.

O universo da Prime Yield está assente numa plataforma de CRM preparada para servir o cliente, que permite controlar e avaliar a todo o momento o desenvolvimento de cada processo.

O processo de elaboração de estudos, avaliações ou consultas, está apoiado em ferramentas de gestão, integradas num sistema informático à disposição de colaboradores e clientes através de uma intranet.

O maior investimento da Prime Yield concentra-se na formação, através de uma plataforma de I&D, de forma a manter a constante atualização de conhecimentos de todos os seus colaboradores.

A Prime Yield produz estudos e relatórios de mercado, realizados a partir da base de dados conjunta com o portal imobiliário Casa Sapo. Esta informação é atualizada periodicamente permitindo suportar em qualquer momento todo e qualquer critério de avaliação.

INTRANET

A Prime Yield implementou um avançado software de avaliação, que inclui a gestão e tratamento de toda a informação. Todos os colaboradores da Prime Yield dispõem do referido software, no qual são classificados todos os processos.

A constante atualização da base de dados permite o recurso permanente a um quadro de valores comparativos, o qual oferece uma enorme fiabilidade, garantindo uma elevada objetividade em cada processo.



Nelson Rêgo
Diretor Geral

primeyield[®]

proprime[®]

O nosso compromisso com o mercado mantém-se inalterado desde a nossa fundação, assentando na partilha da informação que gerimos diariamente, a qual é exteriorizada sob a forma de research focado em cada um dos países e segmentos onde operamos.

Estruturalmente, 2013 foi o primeiro ano em que operámos nos cinco países onde estamos presentes com a nossa orgânica totalmente definida e com um backoffice comum de business suport, permitindo assegurar, aos nossos clientes, serviços estandardizados e de acordo com as certificações obtidas, nomeadamente as normas do RICS.

Em termos de divulgação de informação, poderá conhecer na última página desta newsletter o conjunto de estudos publicados no decurso do ano. Como poderá ser constatado, mantemos, nesta área, os formatos de boletim de research e de guia do investimento, os quais foram desenhados para disponibilizar, de forma totalmente gratuita, informação sobre um determinado mercado a quem nele tenha interesse.

Como forma de estarmos mais próximos dos nossos clientes, apostámos este ano também na reformulação completa da nossa presença online e demos nova cara, mais conteúdos e mais funcionalidades aos nossos sites. Temos hoje o domínio global www.prime-yield.com e um por cada país onde estamos presentes, nomeadamente:

Angola : www.pro-prime.com
Brasil: www.prime-yield.com.br
Cabo Verde: www.prime-yield.cv
Moçambique: www.prime-yield.co.mz
Portugal: www.prime-yield.pt

A apresentação da nossa newsletter é sempre o momento privilegiado para fazermos o balanço da nossa atividade em mais um ano que passou. Com esta publicação, pretendemos dar a conhecer alguns case studies representativos do tipo de serviços que prestamos e do tipo de operações que assessoramos nos domínios da avaliação e da consultadoria imobiliária nos Países onde operamos de forma permanente e com sociedades independentes de direito local, nomeadamente em Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal. Em termos de factos relevantes para a vida da Prime Yield em 2013, poderemos destacar:

Angola: Fomos a primeira empresa registada na Comissão do Mercado de Capitais para realizar avaliações de ativos imobiliários integrados ou a integrar nos Fundos de Investimento Imobiliário, um instrumento que está agora a dar os primeiros passos neste país.

Brasil: Fomos selecionados para fazer a avaliação das principais operações imobiliárias que estão a ser estudadas pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, que é o maior fundo de pensões do Brasil e da América Latina.

Cabo Verde: Fomos a empresa instruída para realizar a avaliação das instalações do Banco de Cabo Verde.

Moçambique: Iniciámos as operações de avaliação imobiliária para instituições do sector bancário, nomeadamente: BCI, Standard Bank, Barclays e Banco Único.

Portugal: Avaliámos o portfólio completo de unidades habitacionais detidas pela GE Money no país.

Por tudo isto e porque nos foi possível continuar a criar valor, agradecemos aos nossos clientes, parceiros e a todos os restantes stakeholders, pela confiança, apoio e impulso positivo. Estamos, no virar de mais um ano, ainda mais empenhados em acrescentar valor e trabalhar com positividade, ânimo e proactividade em todos os mercados onde estamos presentes e com os valores de sempre – compromisso, competência, inovação, confidencialidade e independência.



Francisco Virgolino
Diretor

Em 2013, a Proprime continuou a consolidação da sua posição no mercado de prestação de serviços de Avaliação e Consultoria Imobiliária a clientes institucionais e promotores imobiliários, entre os quais se incluem a Baía de Luanda, o Grupo Omatapalo, o BESA ACTIF e os Correios de Angola, bem como a diversas instituições bancárias. Estes serviços foram prestados num ano em que a conjuntura económica internacional não foi a mais favorável e em que a taxa de crescimento do PIB deverá desacelerar face a 2012, ficando, de acordo com as últimas previsões, pouco acima dos 5%.

O peso do setor não petrolífero no PIB tem vindo a aumentar, resultado das reformas efetuadas e das condições de mercado favoráveis. A Comissão de Mercado de Capitais, entidade reguladora do mercado financeiro Angolano, avançou com a certificação dos primeiros avaliadores imobiliários e foi também aprovada a nova lei dos Fundos de Investimento Imobiliário. A Proprime foi a primeira empresa a ser certificada pela CMC, no final de 2012, para realizar avaliações imobiliárias.

No setor residencial, fruto do Programa Nacional de Habitação iniciado em 2008, têm surgido diversos projetos para o segmento de renda-baixa, alterando a tendência do foco no segmento alto, nomeadamente a consolidação da Nova Centralidade do Kilamba-Kiaki, o arranque de outras Novas Centralidades em Luanda e noutras províncias, como é o caso do Huambo. O governo Angolano tem vindo a favorecer a comercialização deste tipo de produto através da figura das rendas resolúveis. No mercado de escritórios, a dinâmica para dar resposta à procura de espaços continua, sendo expectável que, nos próximos 4 a 5 anos, as forças da oferta e da procura estejam relativamente equilibradas.

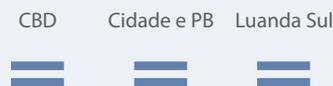
A Comissão de Mercado de Capitais, entidade reguladora em Angola, procedeu à certificação dos primeiros avaliadores imobiliários, tendo a Proprime sido a primeira empresa a ser certificada por esta entidade para o efeito, no final de 2012. No início de 2013, foi ainda aprovada a nova lei dos Fundos de Investimento Imobiliário.

ESCRITÓRIOS NOVOS

ESCRITÓRIOS NOVOS			Rendas médias e Yields	
CBD	Valor unitário médio (USD/m2)	9.882		
	Renda média (USD/m2/mês)	140		
	Yield (%)	17,0		
Cidade e Praia do Bispo	Valor unitário médio (USD/m2)	7.667		
	Renda média (USD/m2/mês)	115		
	Yield (%)	18,0		
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m2)	5.838		
	Renda média (USD/m2/mês)	90		
	Yield (%)	18,5		

Nos escritórios, o mercado de Luanda tem vindo a registar um abrandamento na absorção de espaços, embora as taxas de desocupação continuem entre as mais baixas do mundo. Ainda assim, o percurso para a satisfação da procura continua e nos próximos quatro anos deverá haver um crescente ajuste entre procura e oferta, o que deverá conduzir a uma maior "normalização" de valores quer de venda quer de arrendamento. A zona prime está situada na Baixa de Luanda, com uma renda média de 140 USD/m2/mês e com uma yield que ronda os 17%.

Tendência Yields

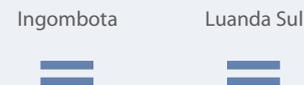


HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3			Valores Unitários médios	
Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	900.000		
	Valor Unitário médio (USD/m2)	5.625		
	Área média (m2)	160		
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	1.030.883		
	Valor Unitário médio (USD/m2)	5.057		
	Área média (m2)	204		

O segmento de habitação continua a ser fortemente marcado pelo desajuste da oferta face à procura, predominando um deficit habitacional para a classe média, que nos últimos anos emergiu de forma expressiva num país que tem registado forte crescimento económico. É notório um abrandamento do ritmo das vendas face a períodos de grande expansão, quando muitas vendas eram concretizadas ainda em planta. Para responder às necessidades das classes média e média-baixa, há a salientar a operacionalização do modelo de "Renda Resolúvel".

Tendência Valores médios de venda



HOTELARIA

HOTELARIA			Diária média	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	280	
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	430	
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	500	
		Taxa de ocupação média (%)	85	

O setor do turismo em Angola continuou a ser fortemente alicerçado no segmento de business/corporate, com Luanda a reunir a maior oferta hoteleira e a acolher três unidades de cinco estrelas. O Governo está empenhado em que o turismo seja um motor de desenvolvimento económico e de valorização do património nacional, delineando como estratégia o desenvolvimento de produtos turísticos que permitam a captação de turistas internacionais, assim como aumentar o turismo interno.

Tendência Taxas de ocupação



Depois de um 2011 excelente e de um 2012 marcado pela cautela, 2013 tem sido (e continuará a ser) um ano de ajustes no mercado imobiliário brasileiro. Ainda há espaço para crescimento, principalmente quando se considera regiões fora dos grandes centros, como as capitais dos Estados. Estudos de viabilidade e parcerias adequadas são os caminhos para bons negócios.



José Antonio dos Santos
Diretor

Com cerca de três anos de atividade neste país, a Prime Yield tem uma presença consolidada no mercado brasileiro de avaliações, dando resposta a clientes locais e internacionais e atuando de norte a sul do país.

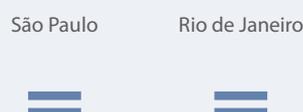
O PIB brasileiro em 2012 foi, em valores correntes, de R\$4,4 trilhões, num crescimento de 0,9% em relação a 2011. As expectativas de mercado indicam que em 2013 o crescimento do PIB será próximo de 2,5%. A taxa básica de juros (Selic) atual está em 8,5%, prevendo-se que alcance os 9,25%. A preocupação do governo está centrada no controle da inflação e do câmbio dólar/real, que apresentam tendências de evolução em alta. O Mundial de Futebol em 2014 e as Olimpíadas em 2016 continuam a impulsionar as obras de infraestrutura nas principais capitais do país, que se tornaram, praticamente, um estaleiro de obras. Apesar das preocupações existentes nas mais diversas áreas, o Brasil conta com a estabilidade política, social e econômica e com o crescimento dos rendimentos da população como base para o seu crescimento.

No Mercado imobiliário, apesar de uma ligeira retração em 2011 e 2012, as perspectivas são para crescimento já este ano e nos anos seguintes, sobretudo devido ao aumento da oferta de crédito imobiliário e a um crescimento econômico sustentável. Os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro são os mais dinâmicos e aquecidos, com um reflexo no aumento dos preços dos imóveis na generalidade dos segmentos de mercado e também com uma maior competitividade no acesso a negócios e oportunidades. Porém, existem outras regiões carentes de investimentos imobiliários e que apresentam boas perspectivas de evolução, como são os casos de Curitiba e Belo Horizonte.

ESCRITÓRIOS CLASSE A		Valores de renda e Vacancy rate	
São Paulo	Renda prime (R\$/m2/mês)	170	
	Vacancy rate (%)	4-7	
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m2/mês)	190	
	Vacancy rate (%)	2-4	

O mercado de escritórios apresentou-se, na generalidade, estável em 2013, com perspectivas de crescimento moderado. A conclusão de novos edifícios acabou por elevar a taxa de disponibilidade e estabilizar os valores de arrendamento. No 1º trimestre de 2013, a taxa de disponibilidade de escritórios chegou a 7% em São Paulo e 4% no Rio de Janeiro. Os valores de arrendamento mais elevados alcançam os R\$220/m2/mês em São Paulo e R\$280/m2 no Rio de Janeiro.

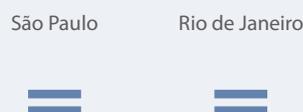
Tendência valor médio de renda



HABITAÇÃO		Valores médios de venda	
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m2)	7.000	
	Unidades lançadas	15.386	
	Unidades vendidas	19.174	
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m2)	9.900	
	Unidades lançadas	9.000	
	Unidades vendidas	9.500	

No setor habitacional, o aumento do nível de emprego, do rendimento disponível e a agilidade no financiamento imobiliário têm aquecido o mercado. A maior procura por produtos habitacionais tem resultado num aumento de valores, uma tendência que deverá manter-se, até porque o mercado continua a deparar-se com um déficit habitacional ao qual é preciso dar resposta. Estima-se que até ao final de 2013 a evolução das vendas continuará a ser marcada por uma tendência de crescimento, tendo em conta os resultados verificados até ao 1º semestre.

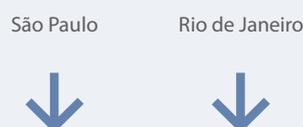
Tendência valor médio de venda



INDÚSTRIA/LOGÍSTICA		Valor de renda e Taxa de vacância	
São Paulo	Valor de renda (R\$/m2/mês)	23-30	
	Taxa de vacância (%)	10,0	
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m2/mês)	24-30	
	Taxa de vacância (%)	4,0	

No mercado de imobiliário industrial, a região Sudeste do Brasil continua a concentrar o maior volume de transações. A procura direciona-se para armazéns de elevada qualidade, especialmente para uso logístico, e localizados em pontos estratégicos, fora das zonas urbanas mas de fácil acesso. Apesar de se denotar uma grande variação de valores de arrendamento neste mercado, em 2013 os valores de renda em São Paulo e Rio de Janeiro chegam a R\$30/m2/mês.

Tendência valor médio de venda





Celestino Moreira
Diretor

Em 2013, a Prime Yield CV continuou a consolidação da sua posição no mercado de prestação de serviços de Avaliação e Consultoria Imobiliária. O Banco de Cabo Verde – AGMVM homologou a Prime Yield como a primeira entidade com estatuto para a realização de avaliações de imóveis no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário. Um dos trabalhos de referência realizados pela empresa nesta área em 2013 foi a avaliação do edifício sede do Banco de Cabo Verde na Cidade da Praia.

Em 2013, Cabo Verde deverá continuar a registar um abrandamento da dinâmica económica, com estimativas do crescimento do PIB a fixarem-se em 4,1% (queda de 1% face a 2011). Este abrandamento é justificado pela diminuição da procura, em parte como consequência da redução do rendimento das famílias e das limitações ao financiamento externo. O contexto internacional também vai influenciar negativamente a economia cabo-verdiana através da redução das exportações de mercadorias, da queda das remessas dos emigrantes e da diminuição do investimento direto estrangeiro.

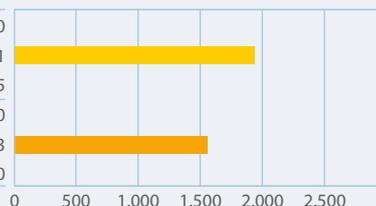
O sector do turismo continuará a ser o principal suporte da economia - representa 25% do PIB do país. O investimento direto estrangeiro tem-se concentrado fortemente no setor do turismo e hotelaria, com particular destaque para as ilhas do Sal, Boavista, São Vicente e Santiago, no entanto, este segmento tem vindo progressivamente a perder a posição que detinha. Como tal, o contínuo esforço na promoção do destino a nível internacional, captação de novos mercados, conjugada com estratégias de comercialização diversificadas - p.e. "em quarter share" -, serão fundamentais para atingir um mercado mais alargado de potenciais investidores/compradores.

A Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários homologou a Prime Yield CV para a realização de avaliação de imóveis no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS T2 NOVOS

	Valor médio (€)	165.000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m2)	1.941
	Área média (m2)	85
	Valor médio (€)	125.000
Ilha de Maio	Valor Unitário médio (€/m2)	1.563
	Área média (m2)	80

Valores Unitários médios



O Turismo continua a ser um dos eixos estratégicos para o crescimento da economia de Cabo Verde e é um dos principais focos de captação de investimento, com muitos investidores a apostarem no desenvolvimento de empreendimentos turísticos. Atualmente a oferta hoteleira existente é já bastante satisfatória, com a Ilha do Sal a apresentar a maior capacidade de alojamento. A crise financeira internacional tem sido apontada como a principal causa para o abrandamento do ritmo de investimento que se tem feito sentir.

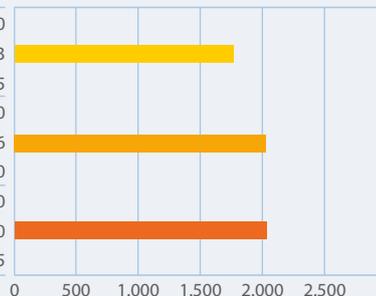
Tendência valor médio de venda



TURISMO RESIDENCIAL - MORADIAS V3 NOVAS

	Valor médio (€)	328.000
Ilha de Santiago	Valor Unitário médio (€/m2)	1.773
	Área média (m2)	185
	Valor médio (€)	285.000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m2)	2.036
	Área média (m2)	140
	Valor médio (€)	255.000
Ilha de Maio	Valor Unitário médio (€/m2)	2.040
	Área média (m2)	125

Valores médios de venda



O Turismo Residencial é reconhecido como um dos vetores mais importantes para a afirmação do país como destino turístico, estando em marcha uma estratégia para a qualificação do destino. No entanto, o acesso ao financiamento bancário, uma procura interna relativamente limitada e a escassez da promoção do país enquanto destino de segunda residência têm vindo a afetar negativamente a performance deste segmento.

Tendência valor médio de venda



HOTELARIA

	Dormidas 2011	2.827.562
Cabo Verde	Dormidas 2012	3.334.275
Cabo Verde	Taxa de ocupação (%)	57
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação (%)	82
Ilha do Sal	Taxa de ocupação (%)	57

Taxa de ocupação (%)



As dormidas atingiram cerca de 3,3 milhões em 2012, o que representa um crescimento de 17,9% face a 2011. Esta tendência manteve-se no 1º semestre de 2013 (crescimento de 5,8%, face ao período homólogo). O Reino Unido (19,6%), Alemanha (14,7%), França (13,5%) e Portugal (12,8%) foram os principais mercados emissores de turistas no 1º Semestre 2013. O Reino Unido registou a maior permanência média (9,6 noites).

Tendência dormidas



Em franco crescimento, Moçambique tem vindo a afirmar-se como um dos Países Africanos mais atrativos para investimento, despoletando o interesse de várias empresas e investidores.



Bruno Carvalho
Diretor

A Prime Yield Mz continua a consolidar a sua atividade neste mercado, beneficiando do bom momento que o país atravessa, o qual evidencia bons níveis de desempenho e uma capacidade de atração de investimento em crescimento nos mais diversos setores da economia, incluindo o imobiliário. A Consultadoria e a Avaliação Imobiliária foram as duas principais linhas de serviços prestados, dando resposta a clientes que pretendem conhecer o mercado imobiliário moçambicano. Desenvolvemos diversos estudos de mercado e análises financeiras, estas últimas incluindo relatórios com avaliações de ativos, definição de highest and best use do imóvel, definição do programa base, ou análises de viabilidade económico-financeiras, entre muitos outros vetores de acordo com as necessidades específicas de cada cliente.

Ao longo dos últimos 10 anos, Moçambique tem vindo a registar uma boa performance económica, com um crescimento médio anual de 8%. Para 2013, as expectativas apontam para um novo crescimento do PIB em relação a 2012, estimando-se que o PIB expanda 7,8%, o que compara com os 7,4% registados em 2012.

O mercado imobiliário continua em crescimento, não só em Maputo, mas também noutras regiões, gerando assim maior diversificação, alargamento da oferta, e mais oportunidades de negócio. A chegada de expatriados e de novas empresas; o aumento da capacidade económica da classe média; o crescimento económico do país; e o facto da oferta imobiliária continuar a ser escassa em relação à oferta existente; são bases importantes para esta conjuntura favorável ao mercado imobiliário. Além disso, e na área do crédito imobiliário, tudo indica que o próximo ano trará diversas alterações, incluindo a redução das taxas de juro.

ESCRITÓRIOS NOVOS		Rendas médias	
Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.500	
	Renda média (USD/m ² /mês)	30	
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.200	
	Renda média (USD/m ² /mês)	25	

O mercado de escritórios na capital está muito ativo devido ao crescente interesse económico que o país tem vindo a despertar junto de empresas nacionais e internacionais, o que tem motivado uma procura dinâmica de espaços. A oferta existente é ainda insuficiente para dar resposta a esta procura, o que tem gerado uma taxa de disponibilidade baixa. A zona da Baixa, principalmente a Avenida 25 de Setembro, assume-se como o Central Business District, concentrando as principais localizações de escritórios, com uma renda prime em torno dos 30\$/m²/mês.

Tendência Valor Médio de Renda

Maputo



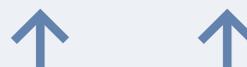
HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3		Valores unitários médios	
Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	421.919	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.449	
	Área média (m ²)	172	
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	802.714	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.962	
	Área média (m ²)	271	

O setor habitacional de Maputo continua a ser fortemente marcado pelo desequilíbrio entre a oferta e a procura, existindo a necessidade de reduzir o défice habitacional. O arrendamento é uma opção bastante ativa face às limitações no acesso ao crédito imobiliário para compra de habitação, uma prática ainda pouco generalizada no país. A oferta está neste momento a ser desenvolvida sobretudo para o segmento médio/alto e para o nicho de quadros de expatriados, especialmente localizada nas principais avenidas das zonas de Polana Cimento A e B.

Tendência Valores médios de venda

Polana Cimento

Sommerschield



HOTELARIA		Diária média		
Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	144	
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	242	
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	312	

Com o crescimento consistente de entrada de turistas, o turismo em Maputo é especialmente dinâmico no segmento corporate, mas o Ministério do Turismo está apostado em aumentar captação de turistas no segmento de lazer. Este é um segmento com grande potencial de crescimento, considerando o desenvolvimento do país e dos seus recursos naturais, culturais e históricos; as taxas de ocupação, que em alguns casos chegam a atingir os 100%; e as previsões positivas nos principais indicadores turísticos.

Tendência Preços Médios

Maputo





José Manuel Velez
Diretor

O ano de 2013 reafirmou a consolidação da Prime Yield, sendo já uma referência no setor a nível nacional. No âmbito da estratégia de consolidação interna e da expansão internacional da Prime, bem como da atenção permanentemente centrada na rapidez da resposta ao cliente, reforçámos o desenvolvimento do portal Prime Yield enquanto ferramenta crucial para se poder acompanhar o estado de evolução dos processos.

Pese ainda o facto de estar em vigência o Programa de Assistência Económica e Financeira Internacional, os dados de acompanhamento trimestral do INE apontam para o início de um período de retoma, que apesar de não ser muito acentuada parece ter alguma sustentabilidade, caracterizando-se por forte diminuição da despesa geral do Estado e pelo aumento de exportações. Não obstante, a taxa de desemprego (de 16,5% em julho de 2013), mantém-se como a quinta mais elevada da União Europeia e, de acordo com o Banco de Portugal, o PIB deverá recuar -2,0% em 2013.

O mercado imobiliário nacional tem vindo a manifestar as naturais contingências inerentes ao abrandamento geral da situação económica, quer nacional quer internacional. As dificuldades e restrições impostas à concessão de crédito bancário não dão sinais de recuar e continuam a condicionar algumas das perspectivas de retoma. A dinâmica parece estar a surgir no interesse em recuperar os centros históricos, com o desenvolvimento de operações de reabilitação imobiliária. O mercado residencial de luxo evidencia também alguma dinamização, com um forte contributo da concessão dos famosos Golden Visa a pessoas de nacionalidade estrangeira que adquiram imóveis num valor superior a meio milhão de Euros.

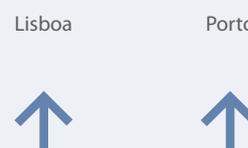
Face à dinâmica atual do mercado imobiliário português, a Prime Yield reforçou a estratégia de acompanhamento ao cliente, aprofundando o desenvolvimento da sua plataforma de gestão e controlo de processos (o portal Prime Yield).

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas médias e Yields	
Lisboa	Renda médias (€/m2/mês)	18,5	
	Yield (%)	8,0	
Porto	Renda médias (€/m2/mês)	15,0	
	Yield (%)	9,0	

O mercado de escritórios continuou, em 2012, a ser afetado pela conjuntura económico-financeira, mas conseguiu, ainda assim, registar uma subida de 16% na absorção anual face a 2011. No que concerne outros indicadores deste mercado, o início de 2013 manteve a tendência verificada em 2012, com uma estabilização das taxas de capitalização (yields). Na capital, a renda prime tem-se mantido estável no CBD (18,5 €/m2/mês), prevendo-se, contudo, que este valor possa recuar, tendo em conta a conclusão da nova oferta prevista. A ocupação de espaços de escritórios continuará a sofrer o impacto da incerteza em relação às perspetivas económicas.

Tendência Yields



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS NOVOS T3

		Valores Unitários médios	
AM Lisboa	Valor médio (€)	250.500	
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.856	
	Área média (m2)	135	
AM Porto	Valor médio (€)	181.500	
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.296	
	Área média (m2)	140	

No mercado residencial, e apesar do impacto da recessão económica - o qual tem sido especialmente forte -, alguns sinais animadores surgiram também no balanço do 1º semestre, com o mercado de investimento a registar maior atividade transacional do que no total do ano passado inteiro e a continuar a captar o interesse dos investidores. Na habitação, a queda dos valores dos imóveis continua a ser essencialmente motivada pela dinâmica da procura, fortemente influenciada pela redução do rendimento familiar disponível e pelo exponencial aumento da oferta das próprias instituições financeiras.

Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

		Valores Unitários médios	
Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	750.000	
	Valor Unit. médio (€/m2)	5.357	
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	610.000	
	Valor Unit. médio (€/m2)	2.773	
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1.200.200	
	Valor Unit. médio (€/m2)	3.872	

O Turismo Residencial é considerado um dos setores da economia com maior potencial exportador, para além do efeito multiplicador que assume na economia através da captação de investimento estrangeiro, criação de emprego e geração de receitas. Portugal posiciona-se como um dos maiores destinos turísticos da Europa, fruto do sucesso do turismo residencial (qualidade da construção e design dos produtos imobiliários) e de todas as características e recursos que o país oferece. Tendo em conta toda a importância que este segmento tem vindo a conquistar na economia nacional, têm sido realizados diversos esforços no âmbito da promoção externa, de que é exemplo a campanha "Living in Portugal".

Tendência Valores médios de venda





CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Hotel Sab Sab,
na Ilha do Sal



BRASIL
Avaliação

Avaliação de terreno
estratégico



PORTUGAL
Avaliação

Ativos imobiliários
para efeitos
de crédito hipotecário



ANGOLA
Consultadoria

Definição do programa base
de lotes na parcela A



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do edifício sede
do Banco de Cabo Verde



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Relatórios no âmbito
da concessão de crédito
hipotecário



PORTUGAL
Avaliação

Imóveis destinados
a operações de crédito
hipotecário



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de portfólio
e ativos integrados
nos fundos imobiliários
sob sua Gestão



BRASIL
Avaliação

Avaliação de
empreendimentos
imobiliários



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
da concessão
de Crédito Hipotecário



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos geridos
pela sociedade gestora



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de ativos destinados
a um fundo de investimento
a constituir no Município
da Praia pela Square A.M.



MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado Imobiliário
Habitação e Escritórios
em Maputo



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Hotel
Epic Sana Lisboa



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Análise de viabilidade
de projeto sito em Tete



ANGOLA
Avaliação

Reavaliação de imóveis
de acordo com o decreto
presidencial



PORTUGAL
Avaliação

Imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Imóveis geridos
pela sociedade gestora



GRUPO SAN JOSÉ

MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Estudo do mercado
imobiliário Maputo



ANGOLA
Avaliação

Empreendimento habitacional
sito na ilha de Luanda



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Hospital
Santa Maria de Faro



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóveis
sitos em Maputo e Matola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do Hotel
Terminus N'Dalatando



PORTUGAL
Avaliação

Imóveis geridos
pela SGFII



ANGOLA
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado e Análise
de Viabilidade de imóvel
sito na Baía de Luanda



BRASIL
Avaliação

Suporte de procedimentos
CPC



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio
de imóveis de fundos
geridos pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Bens imóveis para efeitos
de concessão de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de máquinas
e equipamentos afetos
à atividade de construção civil



ANGOLA
Consultadoria e Avaliação

Estudos de Mercado
e Análise de Viabilidade
no Lobito (Benguela)



BRASIL
Avaliação

Empreendimento imobiliário
no centro do Rio de Janeiro -
RJ



BRASIL
Avaliação

Avaliações para projetos
de financiamento



BRASIL
Avaliação

Avaliações para análise
de investimento e de ativo
próprio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Fazendas
no Estado de São Paulo



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação
do Retail Park Portimão



ANGOLA
Avaliação

Avaliação portfolio
de imóveis do grupo



MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Estudo do mercado
imobiliário residencial
em Maputo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel,
máquinas e equipamentos



*Sociedade Gestora dos Fundos de Pensões
do Banco de Portugal, S. A.*

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito em Lisboa



ANGOLA
Consultadoria e Avaliação

Análise de viabilidade
de projetos imobiliários



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito na Beira



BRASIL
Avaliação

Avaliação de empresa



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terrenos
sitos em Luanda



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio
de imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis,
máquinas e equipamentos
no estado de São Paulo
e Pernambuco



ANGOLA
Avaliação

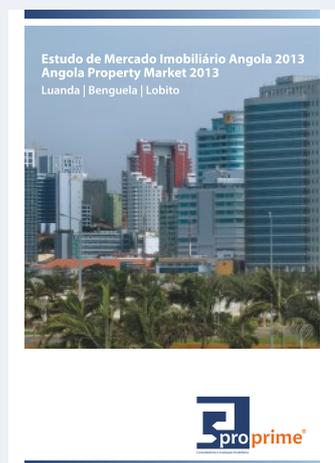
Vip Grand Hotel
sito em Luanda



BRASIL
Avaliação

Avaliação de terreno
em Campinas - SP

A Prime Yield e a Proprime desenvolvem anualmente boletins de research que disponibilizam ao mercado de forma a que possam a vir a ser aprofundados de acordo com as necessidades específicas de cada Cliente ou projeto. Estes estudos dão suporte a toda a atividade de Avaliação e Consultadoria, uma vez que permitem a constante monitorização dos dados de mercado.



ESTUDO DE MERCADO
IMOBILIÁRIO ANGOLA 2013



MERCADO IMOBILIÁRIO
EM PORTUGAL 2013



GUIA DO INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO EM MOÇAMBIQUE
2013



GUIA DO INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO NO BRASIL 2013

Estes são os boletins de research produzidos pela Prime Yield/Proprime durante o último ano. Se pretende receber um exemplar, solicite-o através do email: research@prime-yield.com

Disclaimer

A Prime News tem um objetivo meramente informativo e na sua preparação foram utilizadas várias fontes de informação, incluindo dados recolhidos e tratados pelo departamento de research da nossa empresa.

É proibida a utilização e/ou reprodução, da informação aqui contida sem o prévio acordo escrito da Prime Yield.



Site global
www.prime-yield.com

Contactos

ANGOLA

Proprime
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Rua Rainha Ginga, 184 - 1º
Luanda - República de Angola
Tel.: +244 222 391 911

info@pro-prime.com
www.pro-prime.com

MOÇAMBIQUE

Prime Yield (MZ)
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Av. Vladimir Lenine, 174, 13º
Maputo | Moçambique
Tel.: +258 21 321 806

research@prime-yield.co.mz
www.prime-yield.co.mz

BRASIL

Prime Yield
Consultoria e Avaliação
Patrimonial, Ltda.

R. Gertrudes de Lima, 53 - 1º | Centro
CEP 09020-000 | Santo André | SP | Brasil
Tel.: +55 11 4435-7329

spaulo@prime-yield.com.br
www.prime-yield.com.br

PORTUGAL

Prime Yield
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Av. António Serpa, 3D
1050-026 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 217 902 540

geral@prime-yield.pt
www.prime-yield.pt

CABO VERDE

Prime Yield (CV)
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Fazenda - Praia | Caixa Postal 309C
Santiago | Cabo Verde
Tel.: +238 261 19 98

geral@prime-yield.cv
www.prime-yield.cv

 **RICS** | Chartered
Surveyors

