

PRIME NEWS14



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 controle 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 GeralThe logo for Prime Yield, featuring the word "prime" in white on a dark blue square background, followed by "yield" in orange.The logo for Pro Prime, featuring a stylized blue square icon with a white arrow pointing right, followed by the word "pro" in white and "prime" in orange.

Em 2014, a nossa newsletter anual Prime News chega mais cedo do que o habitual. O objetivo desta antecipação é comunicar, a todos os "stakeholders", o fecho de um ciclo e a abertura de outro na vida da empresa. Neste ano em que a Prime Yield comemora 10 anos, é hora de impulsionar novos "drivers" de diferenciação, criando assim um novo ciclo na vida da empresa. Este novo ciclo passará pelas mais diversas iniciativas, dando lugar a um conjunto de novos serviços que pretendemos lançar em breve e também a uma forte componente de desenvolvimento tecnológico. Pretendemos, assim, assinalar e comemorar o êxito dos 10 anos que passaram, mas também, e igualmente importante, projetar as bases e os fundamentos do nosso futuro próximo.

A operação da Prime Yield desenvolve-se em cinco Países, nos quais asseguramos, a todos os clientes, um leque de serviços standardizados e que estão de acordo com as certificações obtidas, nomeadamente as normas do RICS.

O permanente desafio de partilhar conhecimento com todos os que têm interesses no setor imobiliário destes países, leva-nos, desde a nossa fundação, a tratar informação e a devolvê-la ao mercado, sem quaisquer custos associados para quem nos procura. O nosso negócio é assente no conhecimento dos mercados onde operamos e a publicação de boletins de *research* e de guias do investimento que regularmente fazemos é também uma forma de demonstrarmos o empenho e profissionalismo com que os nossos profissionais encaram a sua profissão no dia-a-dia da empresa.

Esta newsletter, além de ser também uma forma de mostrarmos aos nossos stakeholders e a todo o mercado a forma como trabalhamos, é sempre o momento privilegiado para fazermos o balanço da nossa atividade em mais um ano que passou. Com a mesma, pretendemos dar a conhecer case studies que melhor refletem o tipo de serviços que prestamos e o tipo de operações que assessoramos no domínio da avaliação de bens ou consultadoria imobiliária nos Países (Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal) onde operamos de forma permanente e com sociedades independentes de direito local. E este ano, na apresentação da nossa atividade, poderemos destacar:

Angola: Pelo 6.º ano consecutivo, apresentamos o nosso *research* sobre este mercado, que foi divulgado durante uma conferência co-organizada por nós, sobre veículos de investimento, evento que contou com o apoio da Baía de Luanda, cujo projeto foi distinguido como "Melhor Projeto Mundial de Requalificação Urbana e Ambiental", pelo The Waterfront Center em 2013.

Brasil: Em consórcio com a Marinha do Brasil, a Prime Yield Brasil foi responsável pela realização do estudo de viabilidade económico-financeira do projeto Vila Naval, o qual consiste em caracterizar, em termos quantitativos e qualitativos a área em estudo e identificar o empreendimento imobiliário "highest and best use" mais adequado a ser desenvolvido no local.

Cabo Verde: A Prime Yield foi a empresa indicada pelos principais bancos a operar no País para ser o perito presidente de uma comissão arbitral.

Moçambique: A Prime Yield realizou a maior avaliação patrimonial de património próprio de um Banco neste País.

Portugal: No âmbito do AQR, programa de âmbito nacional e internacional, e que visa efetuar a revisão da qualidade dos ativos físicos, nomeadamente, ativos imobiliários e equipamentos, e que se coloca como um dos três pilares fundamentais para uma profunda e ampla análise do balanço das entidades bancárias de cada país, a Prime Yield foi indicada como empresa avaliadora de ativos de dois dos principais Bancos a operar no País. Adicionalmente, e acompanhando o nosso crescimento, mudámos para novas instalações.

Ainda a meio do novo ano mas com um dinamismo renovado e promissor, não podemos deixar de, nesta nova edição da newsletter, reiterar o nosso agradecimento a todos os clientes, parceiros e demais stakeholders, que todos os dias nos permitem fazer mais e acrescentar valor aos seus negócios. Mas este ano, queremos levar este agradecimento mais longe e no fecho deste ciclo de 10 anos, vamos lançar um livro comemorativo, que, tal como esta newsletter, mas com um olhar mais alongado no tempo, pretende mostrar o que fazemos e reforçar o nosso agradecimento aos nossos clientes, em primeiro lugar, mas também a todos os que diariamente fazem acontecer esta empresa da Lusofonia.



Francisco Virgolino
Diretor

Em 2014, a Proprime, e em paralelo a um mercado que tem vindo também a profissionalizar-se, tem prosseguido com a estratégia para cimentar a sua posição no mercado Angolano. Temos vindo a reforçar a atuação no âmbito da prestação de serviços de avaliação e consultoria imobiliária a este mercado, alargando a nossa carteira de clientes, especialmente junto de clientes institucionais e promotores imobiliários, além de instituições bancárias e investidores. A Rio Cuebe Lodge, Angola Telecom, Ecomar, SDI, Alimenta Angola, Ferrangol, Imexco, Pérola Negra, Moviflor, Grupo Evicar, Dress Me, Ecadi Angola, Angofex, Nova NDAD, Clínica Sagrada Esperança e Indagro, são alguns dos nossos clientes.

A Economia Angolana deverá voltar a acelerar o crescimento (+6,3%) em 2014 e as perspetivas continuam positivas. Um ano depois da aprovação da lei que criou a figura dos fundos de investimento imobiliário (FII) em Angola, a indústria imobiliária, os investidores institucionais e as instituições financeiras que operam neste mercado estão definitivamente mobilizados para a utilização deste instrumento, com a constituição de vários FII atualmente em curso. Estamos já a apoiar diversas entidades neste processo e queremos construir um posicionamento de liderança no mercado de investimento imobiliário, para o qual estamos absolutamente preparados, tendo sido a primeira empresa a ser certificada pela CMC, no final de 2012, para realizar avaliações imobiliárias em Angola.

De resto, no mercado imobiliário, todos os segmentos oferecem inúmeras oportunidades, considerando a evolução económica, demográfica e social. Um sinal deste dinamismo do mercado tem vindo também de solicitações de avaliação de imóveis no âmbito do programa "Angola Investe".



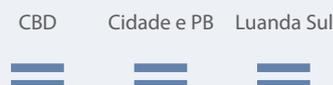
Um ano após a aprovação da lei dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola, a indústria imobiliária, os investidores institucionais e a Banca estão definitivamente mobilizados para a utilização deste tipo de instrumento. A Proprime está alinhada com esta tendência e preparada para, nesta área, dar uma resposta eficaz.

ESCRITÓRIOS NOVOS

			Rendas médias e Yields	
CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	9.750		
	Renda média (USD/m ² /mês)	130		
	Yield (%)	16,0		
Cidade e Praia do Bispo	Valor unitário médio (USD/m ²)	8.000		
	Renda média (USD/m ² /mês)	120		
	Yield (%)	18,0		
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	6.667		
	Renda média (USD/m ² /mês)	100		
	Yield (%)	18,0		

O mercado de escritórios de Luanda tem continuado a registar uma procura dinâmica, impulsionada por uma atividade económica saudável, tendência que deverá manter-se. Os valores quer de arrendamento quer de venda mantêm-se estáveis e as taxas de desocupação continuam entre as mais baixas do mundo. Na Baixa, que é a zona prime de escritórios, a renda média é de 130USD/m²/mês, e uma yield de 16%. A zona de Talatona começa agora a constituir-se para muitas empresas como uma localização de escritórios alternativa à Baixa de Luanda.

Tendência Yields

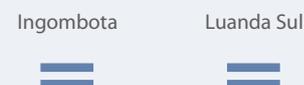


HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

			Valores Unitários médios	
Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	1.183.172		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	7.022		
	Área média (m ²)	169		
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	1.001.040		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	5.269		
	Área média (m ²)	190		

Na habitação, a classe média-alta angolana e as grandes multinacionais – que procuram alojamento para os seus quadros e profissionais deslocalizados – continuaram a ser as franjas mais dinâmicas da procura, embora o ritmo de vendas tenha abrandado face a um período de boom da década passada. A classe média Angolana continua a ser uma força da procura para a qual é necessário desenvolver produtos, estando a surgir já novos empreendimentos para este target a preços mais baixos e localizados fora de centro da cidade de Luanda e de Talatona, como na zona de Camama. O projeto de requalificação da Baía de Luanda tem sido também uma referência no mercado.

Tendência Valores médios de venda



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 (%)	80		

O setor do turismo, que seguiu a tendência de crescimento dos principais indicadores turísticos, continua a ser um dos setores estratégicos para a economia de Angola. A oferta imobiliária de turismo começa agora a acolher os primeiros resorts, com conjugação de valências hoteleiras e imobiliárias, e ancorados sobretudo na oferta de Golf. Na oferta hoteleira, Luanda continua a dominar o stock de unidades em funcionamento.

Tendência Taxas de ocupação



Em ano do Mundial de Futebol, os olhos do mundo estão postos no Brasil, que tem neste evento uma boa oportunidade de se promover como destino turístico. No mercado imobiliário, São Paulo e Rio de Janeiro permanecem estáveis e os investimentos imobiliários procuram novas geografias.

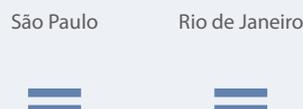


José Antonio dos Santos
Diretor

ESCRITÓRIOS CLASSE A		Valores de renda e Vacancy rate	
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	175	
	Vacancy rate (%)	13-17	
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	190	
	Vacancy rate (%)	6-8	

A estabilidade foi a nota dominante no mercado de escritórios brasileiro em 2013, com um crescimento sustentado. A procura para áreas de escritório de maior dimensão em edifícios modernos manteve-se em níveis elevados, e especialmente em mercados fora do Rio de Janeiro e São Paulo, que estão atualmente mais aquecidos. Curitiba e Belo Horizonte são mercados que registam essa procura. Por outro lado, o surgimento de nova oferta no mercado, com a conclusão de novos projetos, influenciou a taxa de disponibilidade e os valores de arrendamento.

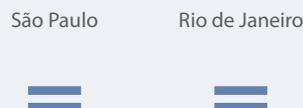
Tendência valor médio de renda



HABITAÇÃO		Valores médios de venda	
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	8.900	
	Unidades lançadas	3.908	
	Unidades vendidas	3.755	
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	10.609	
	Unidades lançadas	2.115	
	Unidades vendidas	980	

O crescimento do emprego e do rendimento das famílias, a emergência da classe média, em paralelo ao alargamento do financiamento imobiliário, têm contribuído positivamente para a dinamização do mercado habitacional no Brasil. A procura por produtos residenciais tem crescido de forma rápida, o que tem aquecido o mercado, com o respetivo reflexo no aumento de preços. Esta tendência deverá persistir, uma vez que continuam a existir muitas famílias com necessidades de habitação por preencher e um elevado deficit habitacional no país.

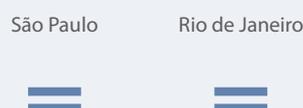
Tendência valor médio de venda



INDÚSTRIA/LOGÍSTICA		Valor de renda e Taxa de vacância	
São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	24-32	
	Taxa de desocupação (%)	11,0	
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	26-32	
	Taxa de desocupação (%)	4,0	

À semelhança do que acontece noutros segmentos do imobiliário, também no mercado de imobiliário destinado ao uso industrial e de logística, continuam a consolidar-se novas localizações, de que é exemplo, neste caso, a região Sudeste do Brasil, a qual continua a observar o maior volume de transações. As empresas procuram sobretudo armazéns de elevada qualidade, sendo a atividade logística a que motiva maior procura de espaços. As zonas fora dos centros urbanos, mas com boas acessibilidades e localizadas em pontos estratégicos são as maiores procuradas.

Tendência valor médio de venda



A Prime Yield, cuja operação no Brasil tem cerca de quatro anos, é já uma referência na área de avaliações imobiliárias neste país, garantindo uma cobertura de todo o território nacional e prestando serviços quer a clientes domésticos quer internacionais.

Este ano marca a realização do Mundial de Futebol, e embora debaixo de muita polémica e contestação social, o evento tem sido um dos principais impulsionadores das obras de infraestrutura nas principais cidades brasileiras, além do potencial turístico que acarreta. Em 2013, o PIB brasileiro cresceu em linha com as expectativas iniciais, com uma expansão de 2,3% face a 2012 e alcançando os R\$4,84 trilhões. O PIB per capita ficou em R\$24.065, num volume 1,4% acima do registado em 2012.

O ano passado foi um ano sobretudo de ajustes entre a procura e a oferta de imobiliário no Brasil, mantendo-se, contudo, a tendência de crescimento do mercado, a qual deverá persistir nos próximos anos e deverá ser transversal a todos os segmentos do mercado. Uma economia que mantém uma tendência expansiva, o aumento do rendimento disponível e ainda o alargamento dos produtos de crédito imobiliário são fatores que contribuem para estas expectativas. O mercado imobiliário brasileiro prossegue a sua rota de diversificação geográfica, com os investimentos imobiliários a selecionarem outras cidades que não São Paulo ou o Rio de Janeiro e nas quais o potencial de desenvolvimento de produtos imobiliários se mantém elevado. Nas duas principais cidades brasileiras, o mercado imobiliário continua a apresentar-se bastante aquecido e concorrencial. Curitiba e Belo Horizonte são dois exemplos de novos mercados procurados.



Celestino Moreira
Diretor

Em 2014, a Prime Yield CV tem vindo a alargar a sua base de clientes. A empresa, que foi a primeira entidade certificada pelo Banco de Cabo Verde – AGMVM para a realização de avaliações de imóveis no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário, tem vindo a consolidar a sua posição neste mercado quer na área de consultadoria quer de avaliação imobiliária, prestando serviços a um número crescente de entidades e a projetos cada vez mais diversificados.

Em 2013, a economia teve um desempenho bastante fraco, com um crescimento do PIB de apenas 0,5%, e dando sequência à tendência de decréscimo que já se tinha sentido em 2012. Esta queda foi sobretudo influenciada pela crise internacional, principalmente na Zona Euro, um dos principais parceiros de negócios do Arquipélago. Para 2014, as perspetivas são para uma recuperação da atividade económica, com um crescimento do PIB de entre 1,5% a 2,5%, de acordo com o Banco de Cabo Verde.

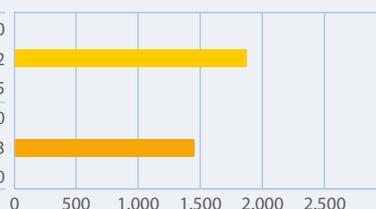
O turismo tornou-se a fonte primária de crescimento e investimento externo em Cabo Verde, com este setor e as atividades relacionadas a pesarem atualmente cerca de 30% do PIB, de acordo com a OCDE. Mas em 2013, a atividade turística apresentou uma evolução menos favorável da procura turística, com o turismo internacional a crescer abaixo (3%) dos crescimentos médios-globais da subregião onde se insere (cerca de 5%). O turismo e o imobiliário turístico continuam a concentrar o grosso (71%) do investimento direto estrangeiro no país, especialmente na construção de hotéis, resorts e segunda habitação direcionados para o turismo internacional. O país pretende fazer aumentar o peso do Turismo no PIB, apostando na qualidade e na promoção enquanto destino internacional.

A Prime Yield CV tem vindo a consolidar a sua posição no mercado imobiliário de Cabo-Verde, prestando serviços de consultadoria e avaliação imobiliária a um número crescente de clientes e projetos diversificados.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS T2 NOVOS

	Valor médio (€)	160.000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.882
	Área média (m ²)	85
	Valor médio (€)	117.000
Ilha de Maio	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.463
	Área média (m ²)	80

Valores Unitários médios



Em Cabo Verde, o Turismo mantém-se como um dos principais segmentos de dinamização da Economia e um dos eixos estratégicos para o crescimento do país. Este segmento tem sido o principal motivador de Investimento Direto Estrangeiro, do qual 71% dos fluxos nos últimos cinco anos têm sido direcionados para a área de Turismo e Imobiliário Turístico. Contudo, o IDE caiu de uma média de 105 milhões de euros entre 2005 e 2008 para 86 milhões nos últimos cinco anos, sobretudo devido à crise financeira global.

Tendência valor médio de venda

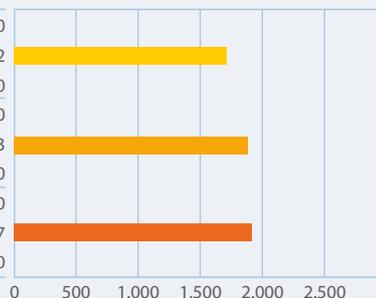
Cabo Verde



TURISMO RESIDENCIAL - MORADIAS V3 NOVAS

	Valor médio (€)	310.000
Ilha de Santiago	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.722
	Área média (m ²)	180
	Valor médio (€)	265.000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.893
	Área média (m ²)	140
	Valor médio (€)	230.000
Ilha de Maio	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.917
	Área média (m ²)	120

Valores médios de venda



Alguns desafios continuam a impor-se a Cabo Verde no âmbito do setor turístico para que este melhore a sua performance, entre os quais o défice de produtos complementares ao turismo tradicional, um défice de políticas de proteção e promoção de atratividade do ambiente natural, de acordo com uma avaliação do World Tourism Council. Ainda assim, o país subiu duas posições em 2013 no ranking global do Travel and Tourism Competitiveness Index para o 87º lugar enquanto destino turístico global.

Tendência valor médio de venda

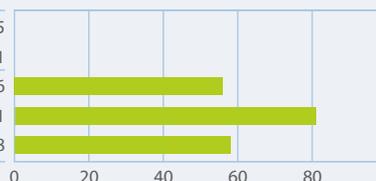
Cabo Verde



HOTELARIA

	Dormidas 2012	3.334.275
Cabo Verde	Dormidas 2013	3.436.111
Cabo Verde	Taxa de ocupação (%)	56
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação (%)	81
Ilha do Sal	Taxa de ocupação (%)	58

Taxa de ocupação (%)



As Ilhas do Sal, Boavista e Santiago continuaram a dominar a oferta em termos de quartos disponíveis em 2013, ano em que a atividade turística apresentou uma dinâmica mais fraca, sobretudo devido à contração da procura do Reino Unido e do arrefecimento da procura alemã, os dois maiores mercados emissores de turistas. A capacidade de alojamento do país cresceu 7% em 2013, enquanto que a taxa de ocupação se manteve em torno dos 56%. Em 2013, Cabo Verde registou um total de 3,37 milhões de dormidas e mais de 500 mil turistas internacionais entraram no país.

Tendência dormidas

Cabo Verde



As perspetivas para a evolução do mercado imobiliário de Moçambique continuam a ser marcadas pelo otimismo, com oportunidades de investimentos diversificadas quer em termos setoriais quer geográficos.



Catarina Esteves
Diretora

Face a um país que continua a consolidar-se como destino de investimento internacional e no qual o investimento doméstico também tem vindo a reforçar-se, a Prime Yield MZ é uma empresa cada vez mais procurada por quem pretende conhecer o mercado imobiliário moçambicano e as oportunidades que este oferece. Continuamos a afirmar-nos como uma referência nas áreas de consultadoria e avaliação imobiliária, quer entre clientes internacionais quer nacionais, com a capacidade para disponibilizarmos um leque completo de serviços nestas áreas, de acordo com as necessidades concretas de cada cliente.

Em 2013, o PIB de Moçambique voltou a apresentar um crescimento robusto de 7%, o que ainda assim ficou abaixo das expectativas iniciais, assentes num crescimento médio anual de 8% ao longo dos últimos 10 anos. Este ligeiro abrandamento ter-se-á devido sobretudo às cheias severas registadas no início do ano e as previsões para 2014 apontam para um crescimento de 8,5% deste indicador, o que confirma a robustez da economia do país.

O mercado imobiliário continua em crescimento, não só em Maputo, mas também por diversas outras regiões do país, impulsionado pela descoberta de recursos naturais e pelo desenvolvimento de megaprojetos, que se encontram dispersos um pouco por todo o Moçambique. Este cenário contribui para tornar o país mais apetecível para o investimento imobiliário, trazendo uma maior diversificação e alargamento da oferta e, por conseguinte, uma maior abundância de oportunidades de negócio. Adicionalmente, 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)	2.650
	Renda média (USD/m ² /mês)	32
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.200
	Renda média (USD/m ² /mês)	25

Nos escritórios, os níveis de atividade continuam dinâmicos e deverão manter-se elevados, impulsionados por uma economia forte, que combina uma crescente confiança do investimento estrangeiro no país e a qualificação do tecido empresarial moçambicano. Prevê-se que a procura continue bastante elevada, e além das multinacionais e da Banca - que tem sido uma das áreas mais dinâmicas na tomada de espaços de escritórios, ocupando alguns dos principais projetos em pipeline -, começa a ser marcada pelas PME's nacionais, que têm crescido em termos qualitativos e de número. A zona da Baixa é a localização prime de escritórios.

Tendência Valor Médio de Renda

Maputo



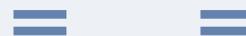
HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3		Valores unitários médios
Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	419.277
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.306
	Área média (m ²)	182
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	780.466
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.926
	Área média (m ²)	267

O mercado de habitação de Maputo acolheu em 2013 diversos novos projetos e muitos outros deverão ficar concluídos este ano, que marcará também o arranque de novas promoções nesta área, especialmente no Bairro Central C. A curto e médio prazo, a oferta de habitação deverá manter-se desajustada às características da franja mais expressiva da procura, nomeadamente a classe média, pois predominam os produtos direcionados à classe média-alta e só dentro de 5 a 10 anos, este ciclo deverá estar em inversão, com o surgimento de projetos estruturantes que irão incluir habitação para os mercados de renda média e baixa. O arrendamento continua a ser a opção dominante.

Tendência Valores médios de venda

Polana Cimento

Sommerschield



HOTELARIA		Diária média
Maputo	Hotéis 3*	166
	Hotéis 4*	260
	Hotéis 5*	320

No Turismo, os indicadores dos últimos anos têm garantido também uma atividade dinâmica na área imobiliária, embora o foco tenha sido até aqui em Maputo, já que a maior parte dos turistas que entram no país, fazem-no por motivos de negócio. Na capital, dado que a procura de quartos/alojamento continua elevada, é expectável que a oferta hoteleira continue a crescer em 2014, com novos investimentos já conhecidos. Além de Maputo, cidades com o Tete, Nampula, Beira e Pemba estão já a iniciar o desenvolvimento de projetos turísticos quer dirigidos para o turismo de negócios quer para o de lazer.

Tendência Preços Médios

Maputo





José Manuel Velez
Diretor

Na Prime Yield continuamos empenhados em, de forma profissional, prestar os melhores e mais qualificados serviços de consultadoria e avaliação imobiliária aos nossos clientes. E, atentos à evolução do mercado imobiliário para o que parece ser um novo paradigma, temos vindo a preparar-nos para continuar a garantir as respostas mais eficazes face a novos modelos e áreas de negócio no imobiliário português. Este ano, será um ano de mudança também para nós. Assinalamos os primeiros 10 anos de atividade em Portugal e, além das várias ações previstas para comemorar este marco, mudámos para novas instalações.

No mercado imobiliário, a nota é também de mudança. Com os últimos anos especialmente adversos para este mercado e os seus protagonistas, 2014 parece ser finalmente o ano em que o ciclo de declínio – transversal a todos os segmentos – começa a inverter a rota. A recuperação já se faz sentir no investimento imobiliário, na ocupação de escritórios e na habitação, cujo mercado de compra e venda volta a evidenciar sinais de travagem do ritmo de queda de transações e preços que sentiram nos últimos anos.

Mas acima de tudo, importa refletir sobre o novo paradigma que se tem vindo a consolidar no mercado imobiliário e que já há muito vinha sendo indicado com o caminho a seguir. O binómio arrendamento/reabilitação veio para ficar, em substituição da venda/construção nova. É um movimento em marcha e que já não pode ser parado. Neste novo mercado, há também novos players, investidores e compradores de origens até à data pouco habituais no imobiliário português. São disso exemplo, os chineses, os brasileiros ou os russos, que têm estado ativos especialmente para obtenção do Golden Visa.

O ano de 2014 parece marcar o fim do ciclo de recessão que se tem sentido no mercado imobiliário nos últimos anos, com a recuperação praticamente transversal a todos os segmentos. Temos, contudo, um “novo” mercado, para o qual a Prime Yield se preparou para dar a melhor resposta.

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas médias e Yields	
Lisboa	Renda médias (€/m ² /mês)	18,0	
	Yield (%)	7,8	
Porto	Renda médias (€/m ² /mês)	14	
	Yield (%)	9,0	

O ano de 2013 foi o pior ano de sempre na ocupação de escritórios, com uma absorção que não chegou aos 80.000 m², depois de nos últimos anos a média anual rondar os 100.000 m². A instabilidade económica foi a principal causa para estes níveis mínimos de atividade, embora se espere que este ano seja de retoma para o mercado de escritórios. Do lado da oferta, o surgimento de novos edifícios de escritórios continua em níveis muito abaixo da média dos anos pré- crise e muitos dos escritórios novos em promoção são atualmente sedes de empresas desenvolvidas pelo proprietário-ocupante.

Tendência Yields



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS NOVOS T3

		Valores Unitários médios	
AM Lisboa	Valor médio (€)	238.600	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.767	
	Área média (m ²)	135	
AM Porto	Valor médio (€)	172.500	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.232	
	Área média (m ²)	140	

O mercado habitacional tem vindo a evidenciar, desde o final de 2013 e já em 2014, sinais de recuperação da atividade de compra e venda, uma tendência acompanhada pela travagem na queda dos valores. Para a recuperação deste mercado tem contribuído também o programa de Golden Visa, no âmbito do qual um leque alargado de investidores estrangeiros – na sua maioria chineses – tem vindo a dinamizar a compra de casas, especialmente em Lisboa. O mercado de arrendamento continua a apresentar-se como uma alternativa consolidada à compra de casa, considerando o aumento da oferta e as limitações no crédito para compra.

Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

		Valores Unitários médios	
Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	700.000	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	5.000	
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	575.000	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	2.614	
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1.100.000	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	3.548	

O efeito multiplicador de riqueza no país e o potencial exportador do Turismo Residencial têm colocado este segmento entre os de maior destaque na Economia portuguesa. A criação do regime de Residentes Não Habituais, através do qual são dadas vantagens fiscais a cidadãos estrangeiros que pretendam residir parte do ano em Portugal, tem sido um forte impulsionador da compra de casas por estrangeiros já este ano, esperando-se que esta tendência continua a verificar-se. A qualidade, inovação e design dos produtos de imobiliário turístico em Portugal são fatores diferenciadores da oferta nacional nesta área.

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



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

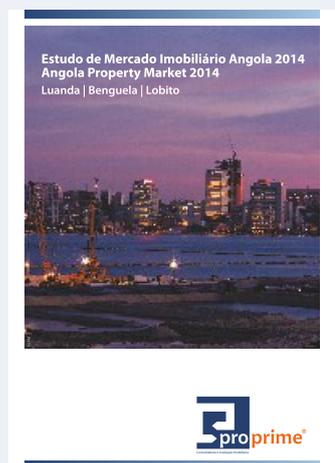
Vip Grand Hotel
sito em Luanda



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 2014



MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL 2013



ESTUDO DE MERCADO IMOBILIÁRIO MOÇAMBIQUE 2014



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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - 4º
Pinheiros | CEP 01452-002
São Paulo - SP | Brasil
Tel.: +55 11 3382-1536
spaulo@prime-yield.com.br
www.prime-yield.com.br

PORTUGAL

Prime Yield
Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
7º andar - Fração 7.06 | Edif. Pórtico
1070-061 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

 | Chartered Surveyors

