

PRIME NEWS16



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.

Virámos a página de 2016!

Há que fazer uma retrospectiva do ano que agora termina e olhar para o que se inicia, tentando antecipar tendências e planear um percurso.

First things first: os marcos de 2016!

1 - A nossa estratégia, definida aquando da nossa fundação em 2005 e cujo vértice central é a internacionalização e o posicionamento como “a” referência para serviços de avaliação e consultadoria no espaço Lusófono, foi premiada com a atribuição de uma menção honrosa na 6ª edição dos Prémios Exportação & Internacionalização na categoria de Internacionalização das PME, numa iniciativa do Jornal de Negócios e do Novo Banco.

2 - Fomos uma vez mais distinguidos pela prestigiada publicação Euromoney em relação ao negócio em Angola e em Moçambique. Em 2016, pelo 3º ano consecutivo, fomos eleitos a melhor empresa de Consultoria e Research em Angola e, pelo 2º ano consecutivo, obtivemos a mesma distinção em Moçambique.

3 - Fomos a primeira empresa da nossa área de atuação a obter a certificação em qualidade ambiental ISO 14001. A norma internacional reconhece a política integrada de qualidade e ambiente da empresa, valorizando o seu compromisso em minimizar, com iniciativas quotidianas, os impactos ambientais associados ao desenvolvimento da sua atividade.

São reconhecimentos que muito nos orgulham e que, acima de tudo, nos motivam e são um forte incentivo ao nosso trabalho diário para melhor servir o cliente e acrescentar valor ao nosso trabalho, que é realizado por uma equipa cada vez mais qualificada. Atualmente somos 5 membros RICS e um membro REV, o que nos permite incutir o cumprimento de standards internacionais nos demais cerca de 40 colaboradores do nosso grupo.

4 - O nosso departamento de research continuou e continua a ser o suporte da nossa atividade central de avaliação imobiliária e, por isso, uma vez mais continua a ser uma área de aposta. Este ano, numa iniciativa inédita à data em Portugal entre as empresas do setor, lançámos research sobre imobiliário objeto de reabilitação urbana nas cidades de Lisboa e Porto. E, mantendo ainda o fluxo informativo a que sempre habituámos os nossos clientes e parceiros, disponibilizamos, em primeira mão nesta publicação, a mais recente informação sobre o valor dos imóveis em cada um dos países onde marcamos a nossa presença.

And now, forward-looking to 2017.

Mantendo o nosso *core business*, acreditamos que, no futuro, o *tracking* da nossa informação de mercado será determinante para melhores análises de investimento por parte dos nossos clientes. Procuraremos, por isso, autonomizar esta área de negócio, com a disponibilização de conteúdos mais detalhados e num formato de loja on-line.

Pretendemos, desta forma, migrar uma parte do nosso negócio para o digital, não só numa versão de venda pura de conteúdos, mas também para consultadoria especializada com o processamento de volumes elevados de informação que contribuam para a assessoria de operações de investimento por parte dos nossos clientes institucionais.

Será, pois, numa lógica de proximidade, por um lado, e de conteúdos em formato digital, por outro, que o nosso ano de 2017 se desenrolará e para o qual muito gostaríamos de o poder assessorar nos seus negócios imobiliários.

Bom 2017!



Nelson Rêgo - Diretor Geral



Francisco Virgolino
Diretor

Em 2016, a Proprime ajustou-se às necessidades do mercado em Angola. Constituindo-nos como uma empresa de referência neste mercado, mantemos o nosso caminho de qualidade no que respeita os serviços prestados à nossa carteira de clientes e a investidores que tendem a diversificar os seus investimentos e apoiar-se em instituições profissionais e reconhecidas pelo mercado.

No que respeita ao setor imobiliário em Angola, obviamente refletindo o forte impacto da queda nos preços do petróleo e do consequente abrandamento da economia, assiste-se, de forma mais evidente neste ano, a uma redução da atividade imobiliária, mas denota-se também vontade de procurar novos mecanismos que permitam a promoção de novos produtos e o seu escoamento. Os próprios produtos são ajustados à nova realidade do mercado, numa altura em que o imobiliário tem servido de refúgio perante a instabilidade cambial. O mercado de arrendamento tem também sofrido fortes ajustes face às novas condicionantes do mercado. Os Organismos de Investimento Colectivo começam a entrar na vida das instituições e das empresas do setor, estando a Proprime a colaborar nos trabalhos preparativos para a efetivação destes veículos com diversas destas entidades.

Os Organismos de Investimento Colectivo (OIC) estão a entrar definitivamente nos objetivos dos investidores e banca, estando a Proprime a apoiar estas entidades nos trabalhos preparativos à efetivação deste novo instrumento.

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas médias e Yields	
CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	6.400	
	Renda média (USD/m ² /mês)	80	
	Yield (%)	15,0	
Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	5.250	
	Renda média (USD/m ² /mês)	70	
	Yield (%)	16,0	
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	4.500	
	Renda média (USD/m ² /mês)	60	
	Yield (%)	16,0	

A absorção de escritórios em Luanda é cada vez mais lenta, numa altura em que não é lançada nova oferta mas na qual os projetos que estavam em construção mantiveram o seu desenvolvimento. Tal tem tido impacto nos valores, com as rendas e preços médios no CBD de Luanda a descenderem, respetivamente, 20% e 10% face a 2015. Também as yields comprimiram para 15% nesta zona (eram 17% em 2015). Duas tendências marcantes são o facto de a oferta tentar adequar-se a esta nova realidade e também de algumas empresas tentarem adquirir os espaços que ocupam.

Tendência Yields



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

		Valores Unitários médios	
Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	992.250	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	5.670	
	Área média (m ²)	175	
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	880.000	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	4.093	
	Área média (m ²)	215	

A quebra na atividade económica tem tido reflexo no imobiliário residencial, retraindo a procura por parte dos expatriados, já que muitas multinacionais reajustaram os seus planos de investimento no país. Esta importante franja da procura encontrava resposta em tipologias mais pequenas, pelo que, motivado por uma maior procura por parte de angolanos, há agora maior apetência para tipologias maiores. Os novos projetos já apostam em apartamentos de tipologias maiores e áreas mais generosas. Há também maior procura de moradias em Talatona, devido à descida das rendas. Nas moradias V3 nesta zona, os preços descenderam 9,5% face a 2015, continuando a tendência de queda iniciada em 2011. Nos apartamentos em Ingombota, os preços descenderam 10% desde 2015.

Tendência Valores médios de venda



HOTELARIA

		Diária média	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	220
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	300
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	380
		Taxa de ocupação média (%)	40

A crise económica teve forte impacto na performance dos hotéis em Angola, onde o grosso do turismo continua a ser de negócios. O número de turistas estrangeiros que visita o país caiu de forma substancial nos últimos anos e também o turismo interno contraiu. As taxas de ocupação em Luanda estão atualmente em torno dos 40%, quando nos últimos anos rondavam os 80 a 85%. As diárias médias registaram descidas na ordem dos 20 a 25%.

Tendência Taxas de ocupação



Uma conjuntura económica marcadamente recessiva está a deprimir o mercado imobiliário brasileiro, marcado também pela concessão limitada e exigente de crédito imobiliário e baixa atividade de construção.



José Antonio dos Santos
Diretor

A Prime Yield atua no Brasil há 6 anos, dando resposta a clientes de todo o país a partir de seu escritório localizado em São Paulo. A empresa mantém-se como uma referência na prestação de serviços de consultoria e avaliação de ativos, especialmente na área imobiliária.

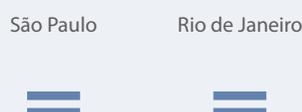
Depois de um período de crescimento, o Brasil está atualmente no meio de uma das mais severas recessões de sua história. A atividade económica, de forma transversal, tem vindo a recuar e o PIB para 2016 deverá contrair, num cenário em que se prevê uma redução do crédito disponível, aumento da taxa de juro, aumento do nível de desemprego e aumento da inflação, inibindo o investimento nacional e estrangeiro. Em termos políticos, apesar do "impeachment" da Presidente Dilma, nenhuma ação foi tomada pelo governo atual que indique uma rápida recuperação do país. Ainda assim, as expectativas são que no início de 2017 o país inicie a sua recuperação e volte a ser atrativo.

O mercado imobiliário, até então, sustentáculo do crescimento do país reflete claramente esta conjuntura. Existe uma elevada disponibilidade de espaços quer para venda quer para arrendamento quer de escritórios quer de retalho, com impacto no aumento da vacancy rate e na redução nos preços e rendas. Os preços de mercado, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro, estão a recuar para níveis de 2011. Todas as camadas da população brasileira aguardam que as medidas do novo Governo de Temer surtam o efeito esperado e que o país, rapidamente, retome seu curso normal de crescimento.

ESCRITÓRIOS CLASSE A		Valores de renda e Vacancy rate	
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	120	
	Vacancy rate (%)	19-23	
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	130	
	Vacancy rate (%)	13-17	

A crise económica brasileira atingiu em cheio o mercado de escritórios de São Paulo e do Rio de Janeiro, esta última uma cidade que, há alguns anos, apresentava uma das taxas de vacancy mais baixas do mundo. As empresas em geral, devido à redução da atividade e receitas, procuram áreas menores e otimização de custos. O resultado é o aumento da área disponível e a queda dos preços. O mesmo efeito é observado nas outras capitais do país. Em São Paulo (120 R/m²/mês) e Rio de Janeiro (130 R/m²/mês), as rendas de escritórios classe A caíram este ano cerca de 7%, depois de em 2015 terem descido cerca de 25%. A taxa de disponibilidade é de cerca de 19-23% do stock em São Paulo e 13-17% no Rio de Janeiro.

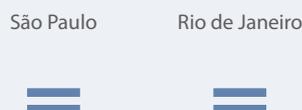
Tendência valor médio de renda



HABITAÇÃO		Valores médios de venda	
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	8.500	
	Unidades lançadas	5.731	
	Unidades vendidas	7.194	
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9.000	
	Unidades lançadas	2.350	
	Unidades vendidas	4.768	

A inflação, o aumento da taxa de desemprego (atualmente o país está com 12 milhões de desempregados), a alta da taxa de juro e a redução do crédito imobiliário tem afetado negativamente o mercado imobiliário habitacional nas cidades brasileiras, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro, os maiores mercados. Houve uma redução brusca na construção e no lançamento de novos projetos, bem como uma quebra nas vendas de imóveis residenciais. O mercado de crédito ficou mais restrito, com menor volume de financiamento a ser concedido. Os preços de venda estão já a corrigir desde 2014, embora de forma mais evidente no Rio de Janeiro (descida de 11% face a 2015).

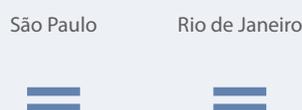
Tendência valor médio de venda



INDÚSTRIA/LOGÍSTICA		Valor de renda e Taxa de vacância	
São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	10-45	
	Taxa de desocupação (%)	25,0	
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	17-35	
	Taxa de desocupação (%)	10,0	

Fortemente ligado à atividade económica e ao consumo, o mercado imobiliário de indústria e logística também tem sofrido o impacto negativo da economia em recessão. As empresas estão a reduzir as suas operações e, portanto, os seus parques industriais, resultando numa maior disponibilidade de áreas destinadas à indústria e à logística. As rendas mínimas tendem a reduzir, mas em termos médios mantêm-se para já ainda relativamente estáveis nas duas cidades. Em São Paulo, a disponibilidade de espaços ronda os 25% do stock existente e no Rio de Janeiro os 10%.

Tendência valor médio de venda





Celestino Moreira
Diretor

Desde 2014 que a Prime Yield tem vindo a alargar a sua base de clientes em Cabo Verde, estando também a apostar numa maior abrangência dos seus serviços. Já este ano, alargámos a nossa atividade à avaliação hipotecária, bem como do domínio das comissões paritárias.

Depois de anos mais recentes em que a economia teve um desempenho mais fraco, este ano deverá acelerar a atividade económica, com as previsões de início do ano a serem mesmo revistas em alta. De acordo com o Banco de Cabo Verde, o PIB deverá crescer este ano entre 3 e 4%, quase o dobro das expectativas iniciais de 1,5-2,5%. A evolução favorável dos investimentos privados e a redução dos preços ao consumidor (com impacto no aumento do consumo privado) estão na base deste dinamismo, num contexto marcado pela recuperação nos serviços de alojamento e restauração e também pelo forte dinamismo da atividade de construção nos meses mais recentes.

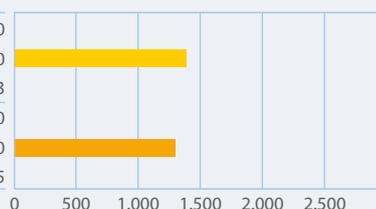
O mercado imobiliário é positivamente afetado por este crescimento da economia e, de acordo com o Banco de Cabo Verde, uma das áreas mais dinâmicas em termos de construção é precisamente a habitação, quer resultante de investimento externo quer nacional. O crescimento do crédito ao setor privado, ainda que modesto, também pode ter um papel positivo. O turismo continua a ser uma atividade central para a economia do país, pesando 25% no PIB e 30% no emprego da população ativa, com o Governo a ter como objetivo duplicar o número de turistas no país de 500.000 para 1.000.000, meta que estava estabelecida para 2021, mas que poderá ser antecipada em cerca de dois anos.

A retoma das remessas dos emigrantes e a maior ocupação das unidades hoteleiras são sinais positivos para a retoma do setor imobiliário. Se adicionalmente for solucionado o problema do crédito, poderão crescer bastante as vendas nos empreendimentos já consolidados.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS NOVOS

	Valor médio (€)	
Ilha do Sal - T1	Valor médio (€)	87.570
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.390
	Área média (m ²)	63
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	110.500
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.300
	Área média (m ²)	85

Valores Unitários médios



O turismo mantém-se como um dos principais segmentos de dinamização da economia (25% do PIB) e, neste contexto, o turismo residencial assume uma importância de relevo, especialmente numa altura em que o número de turistas continua a crescer. De acordo com o último inquérito de conjuntura (3ºT 2016), o indicador de confiança do turismo residencial manteve a tendência ascendente e a conjuntura neste setor é favorável, com os players deste setor a apresentarem boas perspetivas em termos de volume de negócios. Ainda assim, os preços de venda mantêm o seu percurso de correção em baixa, o qual se verifica desde 2011. Tendo em conta apartamentos T2 novos na Ilha do Sal, os valores médios de venda rondam os 1.300 euros/m², menos 13% do que em 2015, quando os preços recuaram cerca de 20%.

Tendência valor médio de venda

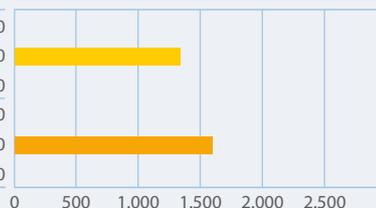
Cabo Verde



HABITAÇÃO - MORADIAS V3 NOVAS

	Valor médio (€)	
Ilha de Santiago	Valor médio (€)	241.200
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.340
	Área média (m ²)	180
Ilha do Sal	Valor médio (€)	224.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.600
	Área média (m ²)	140

Valores médios de venda



O setor residencial, em geral – i.e quer para primeira quer para segunda habitação – mantém-se como um dos mais dinâmicos em termos de atividade construtiva. Contudo, especialmente na primeira habitação, ainda predomina a auto-construção, verificando-se menor predominância de projetos imobiliários desenvolvidos por promotores profissionais. Também na oferta de moradias novas no segmento de primeira habitação, os valores de venda estão a rever em baixa, com descidas de 13,5% na Ilha de Santiago e de 6,5% na Ilha do Sal.

Tendência valor médio de venda

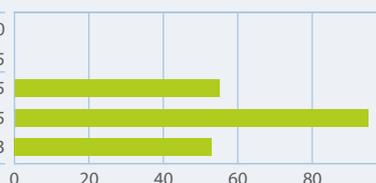
Cabo Verde



HOTELARIA

Cabo Verde	Dormidas 2015	3.710.000
	Dormidas 2016 - 3º trimestre	2.960.865
Cabo Verde		55
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação - 3º trimestre (%)	95
Ilha do Sal		53

Taxa de ocupação (%)



O número de turistas em Cabo Verde continua a subir (+13% nos primeiros 9 meses de 2016 para 461,6 mil), bem como o número de dormidas (+11% para perto de 3.000.000). Neste período, os hotéis mantiveram-se como as unidades de alojamento mais procuradas (86,9% do total). O principal mercado emissor de turistas continuou a ser o Reino Unido (20,5% do total das entradas), seguindo-se Portugal (15,2%), Alemanha (10,7%), cabo-verdianos residentes (8,7%) e Bélgica/Holanda (7,3%). A taxa de ocupação continua a crescer, atingindo os 55% no país, 95% na Boavista e 53% no Sal.

Tendência dormidas

Cabo Verde





Catarina Esteves
Diretora

Um ano de alta turbulência no setor financeiro teve inevitavelmente repercussões na concessão de crédito. O setor imobiliário continua, por isso, a ser um investimento refúgio. Ainda assim, o ritmo de vendas deverá ficar abaixo do esperado.

Um ano após o nosso décimo aniversário, continuamos empenhados em prestar o melhor e mais profissional serviço aos nossos clientes. No mercado Moçambicano somos uma empresa de consultadoria para o imobiliário com um vasto leque de serviços. Estamos já há vários anos nesta geografia, mantendo-nos isentos e independentes e prestando um serviço impar aos nossos clientes. Temos um portefólio diversificado de serviços, incluindo desde a avaliação para crédito hipotecário a estudos de mercado para investidores nacionais e estrangeiros, passando por consultadoria a organismos estatais.

Os últimos meses têm sido especialmente desafiantes para Moçambique. Além da quebra dos preços das commodities e da variação do metical face ao USD e ao Rand, soma-se ainda a desconfiança dos doadores e do FMI relativamente ao governo. Por outro lado, o crescimento do PIB este ano vai ficar aquém dos 7% previstos. Mas, apesar das perspetivas não serem as melhores no curto-prazo, nem todas as multinacionais desmobilizaram, já com os olhos no médio/longo prazo e no arranque esperado dos megaprojetos.

2016 foi um ano de estagnação generalizada para o mercado imobiliário em todo o país e, na grande maioria dos casos, só estão em construção os projetos iniciados há aproximadamente 1 ano. Os promotores tinham já manifestado intenção de diversificar a oferta para dar resposta à emergente classe média, criando projetos nos subúrbios das cidades onde o metro quadrado é mais económico, mas tiveram de os colocar em stand-by devido à indefinição político-financeira.

ESCRITÓRIOS NOVOS		Rendas médias
Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.000
	Renda média (USD/m ² /mês)	30
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.750
	Renda média (USD/m ² /mês)	27

Os projetos em construção foram anteriormente dimensionados à escala das prometidas explorações mineiras de gás e carvão. Trata-se de uma oferta que se localiza sobretudo na zona prime, incluindo as áreas da Baixa, Avenida Marginal e Avenida Julius Nyerere. Por isso, no curto-prazo não estão previstos investimentos importantes em novos projetos de escritórios, aguardando-se a consolidação da ocupação dos espaços recém inaugurados ou a entrar agora no mercado. Isto, numa altura em que a procura abrandou significativamente, o que teve impacto nas rendas, que desceram cerca de 15% nas duas principais localizações: Bairro Central C (30 USD/m²/mês) e Polana Cimento A (27 USD/m²/mês).

Tendência Valor Médio de Renda

Maputo



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3		Valores unitários médios
Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	483.300
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.700
	Área média (m ²)	179
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	621.000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.700
	Área média (m ²)	230

Olhando para o horizonte de Maputo, é evidente que há novos projetos em desenvolvimento. No entanto, a curto e médio prazo, a oferta de habitação deverá manter-se desajustada às características da classe média. É verdade que os promotores que vinham apostando no mercado do segmento de luxo estão a diversificar a sua oferta e estão a arrancar diversos projetos para a classe média e até projetos em cooperativa, mas além de estarem ainda em início de desenvolvimento, ficam agora colocados em stand-by devido à instabilidade político-financeira do país. Para além de Maputo, sente-se algum dinamismo na Matola-Sede, nos eixos E.N.4/ Rua da Mozal e Zimpeto/Marracuene. Em termos de preços em Maputo, em Polana Cimento B o valor dos apartamentos manteve-se estável. Na zona de Sommerschield, observou-se uma descida de 10% nas moradias.

Tendência Valores médios de venda

Polana Cimento

Sommerschield



HOTELARIA		Diária média
Maputo	Hotéis 3*	70
	Hotéis 4*	180
	Hotéis 5*	246

A maioria dos turistas que entram em Moçambique são corporate. No entanto, estão já a ser desenvolvidos projetos pelo Ministério do Turismo para dinamizar o turismo de lazer baseado nas praias e nas belezas naturais deste vasto país. Na capital inaugurou-se 1 hotel de 258 quartos em 2016 e até 2018 estarão concluídos pelo menos outros 4 na área metropolitana Matola/Maputo. Em Tete, Pemba e Beira o dinamismo nesta área também se faz sentir, com o novo aeroporto de Nacala Porto a abrir boas perspetivas. Ainda assim, as diárias médias em Maputo desceram entre 23 a 46% nas diversas categorias.

Tendência Preços Médios

Maputo





José Manuel Velez
Diretor

Depois de assinalarmos o 10º aniversário em 2015, este ano consolidámos a nossa posição no mercado nacional e estamos a investir fortemente no desenvolvimento de novas ferramentas que permitam uma resposta efetiva, mais célere e confiável aos clientes. A face visível desse investimento é o nosso sistema AVM, o primeiro verdadeiramente independente em Portugal e que estará acessível em breve. O aprofundar de relações institucionais com setores nacionais de referência, como a Universidade de Aveiro, foi também um dos passos para esta nova aposta. Internamente, modernizámos as plataformas de gestão e produção de relatórios de avaliação com o desenvolvimento de sistemas integrados, através da ligação com parceiros internacionais. Noto ainda que este ano acentuámos a participação da empresa em órgãos coletivos e associativos da indústria imobiliária, o que permitirá reforçar a nossa notoriedade.

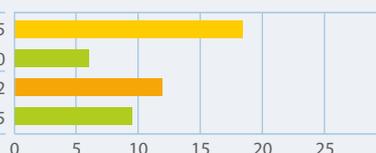
Este ano tem dado continuidade ao percurso de recuperação do mercado imobiliário, esperando-se níveis semelhantes a 2015 na atividade quer de ocupação, quer de vendas e investimento, transversalmente a todos os segmentos. Isto depois de um ano que ficou inicialmente marcado por alguma instabilidade política, com a viragem à Esquerda do Governo a nova solução governativa. A conjuntura externa também se alterou, especialmente com a vitória do Brexit e as recentes eleições nos Estados Unidos, embora ainda não se tenha conseguido perceber o impacto destas alterações no mercado nacional. A curto-prazo, a influência externa, incluindo as alterações políticas que podem acontecer com as eleições na França e Alemanha, está a gerar alguma expectativa.

Após um período com indicadores efetivos de retoma até final de 2015 e um desempenho sustentado em 2016, verifica-se atualmente alguma expectativa em relação ao sentido que tomará o mercado imobiliário no curto e médio-prazo.

ESCRITÓRIOS NOVOS

	Renda médias (€/m²/mês)	Yield (%)
Lisboa - Prime CBD	18,5	6,0
Porto	12	9,5

Rendas médias e Yields



O mercado de ocupação escritórios continua muito ativo, com uma procura elevada de espaços em Lisboa e também, cada vez mais, no Porto. Depois de um período em que a ocupação de espaços era bastante motivada pela racionalização de custos a tomada de escritórios tem vindo a evidenciar uma maior procura líquida, com boa parte dos arrendamentos a ser gerado na expansão de área e até pela entrada de novas empresas no mercado. Ainda assim, a mudança de instalações continua a ser dominante. No investimento, este segmento tem registado elevada procura. A escassez de espaços novos de qualidade começa a ser evidente nas zonas mais centrais de Lisboa. As rendas prime mantêm-se estáveis face ao ano passado.

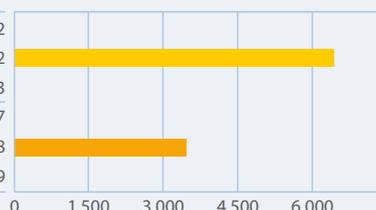
Tendência Yields



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 REABILITADOS

	Valor médio (€)	Valor Unitário médio (€/m²)	Área média (m²)
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. da Liberdade	1.182.612	6.462	183
Porto - Aliados	519.667	3.488	149

Valores Unitários médios



A produção de nova habitação tem estado sobretudo centrada em projetos de reabilitação, nos quais o uso residencial é predominante. O segmento alvo prioritário destes projetos é a habitação de gama alta, com Lisboa e Porto a apresentarem uma forte dinâmica no desenvolvimento deste tipo de produtos, maioritariamente concentrados nas zonas históricas. Em Lisboa, a zona prime de referência é a avenida da Liberdade, onde o valor médio de oferta por metro quadrado para um T3 é de 6.462 euros, quase o dobro dos 3.488 euros/m2 pedidos para o mesmo tipo de produto (apartamento T3 integrado em projeto de reabilitação) na localização prime da Invicta, nomeadamente a avenida dos Aliados.

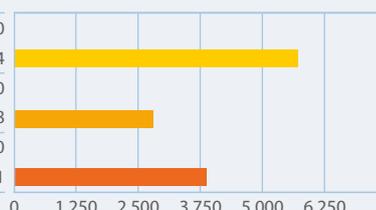
Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

	Valor médio (€)	Valor Unit. médio (€/m²)
Tourism Resort - Apartments T3	800.000	5.714
Tourism Resort - Townhouses T3	620.000	2.818
Tourism Resort - Villas T3	1.200.000	3.871

Valores Unitários médios



Programas como o Golden Visa e o Estatuto de Residente Não-Habitual continuam a ser fortes impulsionadores da procura de residência por estrangeiros em Portugal, num cenário em que o turismo registou um verdadeiro boom em Lisboa e no Porto. A procura de imobiliário turístico residencial tem crescido, com a oferta existente atualmente a resultar da consolidação ou lançamento de novas fases de projetos âncora já iniciados. Antecipa-se uma forte dinâmica da oferta de novos produtos a curto-prazo, com o retomar de investimentos que estavam em stand by. Os preços refletem esta dinâmica, com o Algarve a registar valorizações de 8% a 14%.

Tendência Valores médios de venda





ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos
imobiliários para efeitos
de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis para efeitos
de garantia bancária



ANGOLA
Consultadoria

Avaliação de imóveis para
efeitos de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno
sito no Caála, Huambo



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos sítos no Kwanza Sul



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património
imobiliário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património
imobiliário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de património
do Grupo em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis sítos em Luanda,
Malanje e Benguela



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de agência no
empreendimento Multicenter



ANGOLA
Avaliação

Conjunto de ativos sítos
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de edifício
em Talatona e Estaleiro
com base de vida em Viana



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de estaleiros
sítos em Viana, Benguela
e Cabinda



ANGOLA
Consultadoria

Estudo de Mercado e Análise
de Viabilidade de projeto
sito em Talatona



ANGOLA
Consultadoria

Estudo de Mercado
Imobiliário Residencial
em Luanda



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Cultura
no nordeste do Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimentos
imobiliários no Estado
de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis
no Estado do Paraná



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativo imobilizado
em Ribeirão Preto - SP



Indufor

BRASIL
Avaliação

Estudo de mercado de áreas
rurais no Brasil e Colômbia



BRASIL
Avaliação

Avaliação e organização
de ativo imobilizado
do Centro de Treinamento
de Porto Feliz - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativo
imobilizado para suporte
de CPC

Neusoft

BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Empreendimento imobiliário
no centro do Rio de Janeiro - RJ



BRASIL
Avaliação

Avaliações de ativos
para suporte de projetos
de investimento



BRASIL
Avaliação

Avaliação de bens imóveis,
próprios e para investimentos



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Ilha no litoral
norte do Estado de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Fazendas
no Estado de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativo imobilizado
em várias cidades do país



BRASIL
Avaliação

Avaliação e organização
de ativo imobilizado
em Pouso Alegre - MG



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
em Pindamonhangaba - SP



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Hotel Sab Sab,
na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de edifício
na Cidade da Praia



Banco de Cabo Verde

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do edifício sede
do Banco de Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Relatórios no âmbito
da concessão de crédito
hipotecário



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do
empreendimento Sabi Sands
na Ilha da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Curso de Formação
em Avaliação Imobiliária
para formar
os técnicos avaliadores



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis sítos nas Ilhas
do Fogo, Sal, São Vicente
e Santiago



CABO VERDE
Avaliação

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



CONGREGAÇÃO DAS RELIGIOSAS ESCRAVAS
DA SS.ª EUCARISTIA E DA MÃE DE DEUS

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de antigo Jardim
Infantil da Fazenda



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Vila Verde Resort
e conjunto de imóveis sítos
na Ilhas de Santiago e do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de diversos terrenos
sítos na Cidade da Praia



CABO VERDE
Consultadoria

Estudo de Mercado Hoteleiro
e Análise de Viabilidade
de projetos turísticos
na Ilha do Sal e Boa Vista



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação do Hotel Park Inn
sito em Tete



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio
de imóveis da carteira
do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação do edifício da nova
sede BCI em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio
de imóveis da carteira
do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de ativos do grupo sítos
em várias províncias
de Moçambique



MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Estudo de Mercado
Imobiliário Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio
de imóveis da carteira
do Banco



MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Avaliação e Análise
de Viabilidade Económico-
Financeira de projeto
"Pemba Self Storage"



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de terreno sito
em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de unidades
hoteleiras sítos em Bazaruto
e Inhaca



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de complexo
industrial sito na Matola



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Estudo de Mercado e Análise
de Sensibilidade de projeto
residencial sito na Matola



MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Estudo do mercado
imobiliário residencial
em Maputo



MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado
Imobiliário e Análise
de Viabilidade do projeto
a desenvolver na Beira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
na Beira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de equipamentos
sítos em Maputo



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio de
imóveis da carteira do banco



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de porto
de abastecimento
de combustível com loja
em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de unidades
hoteleiras



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de edifícios (Ala Sul das
instalações da Manutenção
Militar), Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
destinados a operações
de crédito hipotecário



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela SGFII

Tudo tem um Valor!

Há mais de 10 anos que acompanhamos o mercado imobiliário, seguindo os *standards* internacionais de avaliação, cumprindo uma política em qualidade e ambiente e com distinções da excelência do nosso serviço. Este é um percurso que nos permite celebrar o passado, construindo o futuro ao seu lado.



PRIME YIELD
COM CERTIFICAÇÃO
REGULATED BY RICS



PRIME YIELD A 1ª EMPRESA
DE AVALIAÇÃO COM CERTIFICAÇÃO
AMBIENTAL E CERTIFICADA
EM QUALIDADE PELAS NORMAS
NP EN ISO 14001:2004
E NP EN ISO 9001:2008



PRIME YIELD DISTINGUIDA
COM ESTATUTO
DE PME LÍDER 2015



MEMBRO DA ASAVL
QUE É A ASSOCIAÇÃO REPRESENTATIVA
DAS EMPRESAS PORTUGUESAS
JUNTO DA TEGOVA



PROPRIME CONSIDERADA COMO
"A MELHOR CONSULTORA IMOBILIÁRIA
EM ANGOLA" EM 2014



PROPRIME E PRIME YIELD MZ
CONSIDERADAS COMO
"A MELHOR CONSULTORA IMOBILIÁRIA"
EM ANGOLA E MOÇAMBIQUE EM 2015



PROPRIME E PRIME YIELD MZ
CONSIDERADAS COMO
"A MELHOR CONSULTORA IMOBILIÁRIA"
EM ANGOLA E MOÇAMBIQUE EM 2016



DISTINGUIDA NA 6ª EDIÇÃO
DOS PRÉMIOS EXPORTAÇÃO
E INTERNACIONALIZAÇÃO
COM MENÇÃO HONROSA
NA CATEGORIA DE
INTERNACIONALIZAÇÃO DAS PME

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.

Contactos**ANGOLA****Proprime**

Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.

Edifício Dyeji, 1º Piso
Av. Murtala Mohammed, Parcela 3 Rua 7
Ilha do Cabo | Luanda | Rep. de Angola
Tel.: (+244) 943 252 430 – Ext. 119
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



Site global
www.prime-yield.com

