
Prime News 2019-2020

Espanha, Portugal, Brasil, Angola, Moçambique e Cabo Verde



2005 **15** 2020

primeyield[®]
GLOVAL
PART OF VAL

Apresentação

A Prime Yield parte do Grupo Gloval 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

Criada em 2005 e desde 2018 parte da Gloval, grupo espanhol líder nas áreas de avaliação, engenharia e consultoria, a Prime Yield é uma empresa especializada na realização de estudos de consultoria 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 e REV-TEGOVA.

A Prime Yield está atualmente presente na Europa, América Latina e nos principais países lusófonos.

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
- Consultoria

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.

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

Consultoria

Os serviços de consultoria 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 consultoria 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 Consultoria 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 Consultoria?

- 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 Consultoria, 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.

Como avaliar esta crise?

Comemorando este ano 15 anos, nós na Prime Yield, já passamos por dois ciclos de mercado, tendo sempre a capacidade de superar os momentos difíceis com decisões de gestão que passaram pela internacionalização e/ou pela diversificação da nossa oferta de serviços. Hoje, estamos presentes em sete países, com um leque diversificado de serviços e uma vasta equipa, sendo referência nos mercados em que operamos.

Os dias que vivemos são realmente de incerteza e nem a taxa de juro é relevante para o atual momento de mercado, porque já atingiu os níveis mais baixos de sempre, nem estratégias de gestão assentes num díptico de internacionalização e diversificação serão vencedoras no curto e médio prazo, porque estamos numa situação de pandemia global. Uma pandemia que afeta todos, em todo o lugar, ao mesmo tempo.

Daí que esta paragem abrupta da atividade económica, nos trará inequivocamente uma repercussão negativa no mercado imobiliário no seu todo. Numa análise mais fina a cada um dos segmentos, facilmente se podem retirar algumas conclusões detalhadas, todavia, uma ideia geral a reter é que a viragem de página desta crise poderá ser mais rápida do que a que se iniciou em 2008.

Tendo em conta que todas as pandemias anteriores (1918; 1958; 1968; 2002) tiveram associadas, do ponto de vista do ciclo económico, uma curva em V,



Nelson Rêgo
Diretor Geral

temos razões para acreditar que o mesmo acontecerá com este inédito Covid-19. Acresce que, o timing da recuperação, ainda que a sua intensidade também dependa do momento pré-Covid de cada país, não deverá ter grandes hiatos de tempo entre os diferentes mercados, visto que todos estamos na mesma situação. Por isso, é expectável que os mercados imobiliários regressem às diferentes fases do ciclo imobiliário em que se encontravam numa fase pré-Covid.

Por isso, serve também esta newsletter, numa edição que será histórica pela atipicidade do atual momento que enfrentamos à escala global, para fazer benchmark. Sendo claro que é difícil prever o impacto real do Covid-19 nesta curva descendente das economias e, mais concretamente no setor imobiliário, é muito importante, contudo, traçarmos, de forma clara, o ponto de onde partimos. Assim, na atual Prime News apresentamos a fotografia dos diferentes mercados onde operamos traçada antes desta pandemia, sendo claro que estamos já a trabalhar na produção de informação para o pós-crise com a utilização de dados e modelos preditivos que estamos a colocar ao dispôr dos nossos clientes.

A nós, enquanto indústria imobiliária, resta-nos também refletir na forma como podemos contribuir para um mercado mais transparente e profissionalizado.

Em suma, todos temos um papel desempenhar na saída desta guerra, como muitos apelidam, e, nessa senda, termino com uma frase de Sun Tsu na sua obra Arte da Guerra e que pretende passar a mensagem do que todos temos de fazer quer no combate à pandemia, quer nos negócios imobiliários. *“...Triunfam aqueles que sabem quando lutar e quando esperar...”*

Espanha

Através da Gloval, a Prime Yield está agora também presente em Espanha. Acreditamos que apesar do forte e inesperado choque de procura trazido pelo Covid-19, o mercado imobiliário retornará ao ciclo anterior.

Num intenso intercâmbio ibérico, a marca Prime Yield está agora também em Espanha, com forte atividade na avaliação de carteiras de Non-Performing Loans e das SOCIMI. A utilização da plataforma Prime AVM&Analytics neste mercado, permitiu aos clientes otimizar a rentabilidade da carteira de ativos e garantir uma avaliação de acordo com o valor de mercado.

Antes de sermos atingidos pela hecatombe sanitária do Covid-19, estimava-se a continuidade do crescimento da economia espanhola, ainda que em desaceleração. Neste momento, com o efeito brutal desta pandemia, as primeiras estimativas dão conta de contração económica de 6% a 7% este ano. Mas acreditamos que, uma vez sanada esta situação, o sistema produtivo possa voltar com alguma celeridade aos níveis pré Covid-19.

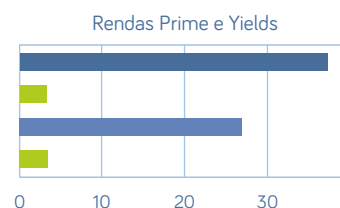
No mercado imobiliário, a perceção é semelhante. Esta situação totalmente inesperada traz um choque abrupto de procura, mas igualmente temporário. Os mais atingidos são os setores de habitação, com paragem imediata das transações e do crédito à habitação; dos escritórios, com travagem das necessidades de espaços das empresas pela imposição de teletrabalho; e dos centros comerciais, com grande impacto das medidas de confinamento. Já a logística, vê-se reforçada, pois é um segmento essencial para assegurar a cadeia de distribuição e abastecimento de bens, bem como devido ao crescimento do comércio eletrónico neste período. Apesar deste impacto extremamente forte e transversal, reforçamos que será temporário e que o ciclo retornará ao momento em que foi interrompido no início de 2020.



José María García
Diretor, Departamento Avaliações RICS

Escritórios

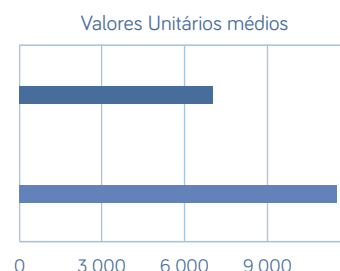
	Renda prime (€/m ² /mês)	Yield (%)
Madrid - CBD	37	3,25
Barcelona - CBD	27	3,5



Uma vez passadas as restrições impostas pelo Covid-19 e com a retoma da atividade empresarial, a contratação de escritórios deverá manter-se ativa no curto e médio prazo em Madrid e Barcelona. Em Madrid, o take-up cresceu cerca de 20% para 660.000m² (vs.2018), um pico do mercado, enquanto em Barcelona rondou os 390.000m², semelhante a 2018 e em linha com os últimos cinco. No CBD de Madrid a renda prime atingiu os 37€/m²/mês e no de Barcelona os 27€/m²/mês. Para 2020, antes do Covid-19, Barcelona previa registar um aumento de atividade, enquanto Madrid antecipava um abrandamento, devido às limitações na oferta.

Habitação - Apartamentos

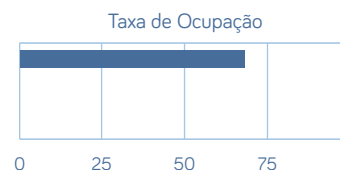
	Valor médio (€)	Valor Unitário médio (€/m ²)	Área média (m ²)
Madrid - Barrio Salamanca	1 900 000	7 000	200
Barcelona - Paseo Gràcia	1 725 000	11 500	150



O mercado de habitação estabilizou em termos gerais, embora permaneça em níveis elevados. As vendas recuaram ligeiramente (cerca de 8%) para as 501.000 unidades transacionadas. No segmento prime, o preço médio de venda em Madrid atingiu os 7.000€/m² na zona Centro e os 9.500€/m² no Barrio Salamanca, em evolução de mais de 15% face ao ano passado. Em Barcelona, os 7.600€/m² em Sarriá Sant Gervasi e os 11.500€/m² no Pasio Gràcia evidenciaram também subidas face a 2018 (entre 9% e 15%). Para 2020, à parte do impacto imediato do coronavírus, o cenário deverá ser de normalização, embora os preços possam ainda subir em níveis inferiores a 3%.

Hoteleria

	Taxa de Ocupação (%)	Yield (%) Hotel Urbano. Prime. Madrid/Barcelona	RevPar (€)
Espanha	68,0	5,0	59,0



Espanha é um destino turístico muito atrativo, registando em 2019 um ligeiro aumento da taxa de ocupação hoteleira para 68% (cerca de 67% em 2018) e do RevPar (de 57,3€ em 2018 para 59€ em 2019). Em termos de yields, considerando os hotéis urbanos prime de Madrid e Barcelona, contraiu para 5,0% face aos 6,3% de 2018. Este setor continuou a ser um dos principais alvos de investimento imobiliário (21% do investimento comercial), apesar de o volume transacionado ter decrescido de cerca de €4,2 mil milhões para €2,5 mil milhões. O mercado de transações permanecerá focado em ativos de áreas nobres e mercados "core". A ocupação, por via das quebras no turismo devido à pandemia, deverá ser bastante afetada.

Track Record



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio

AUTONOMY SPAIN
REAL ESTATE SOCIMI, SA

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação ECO

Avaliação para processo
de compra de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Ongoing business



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos

mercal inmuebles socimi

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de carteira
para processo de compra
de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação ECO

Avaliação para processo
de compra de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação anual de ativos



ESPAÑA
Avaliação ECO

Avaliação para processo
de compra de ativos

Portugal

Somos hoje parte de uma multinacional presente em sete países, o que nos permite crescer para outros mercados de forma integrada e diversificar serviços e clientes. Neste ambiente global, lidamos também com um desafio inédito: a pandemia Covid-19.

Chegamos a 2020 inseridos num projeto de grande dimensão, a Gloval, que nos permite atuar de forma integrada em sete países. Sem nunca esquecer o nosso ADN, continuamos, a par deste novo fôlego, a apostar na atenção ao cliente, na formação das nossas equipas e na inovação da nossa plataforma tecnológica.

Vive-se atualmente um clima de incerteza, motivado pela pandemia Covid-19. Até então, o clima era amplamente favorável e todos os indicadores apontavam para um crescimento sustentado de 1,7 % no PIB e recuo na taxa de desemprego para 5,9%. Neste momento, em plena crise sanitária, é impossível fazer previsões sobre crescimento ou desemprego, mas mesmo com as medidas governamentais para sustentar a economia, já é dito que a recessão do PIB e o aumento do desemprego para a ordem dos 2 dígitos, são inevitáveis.

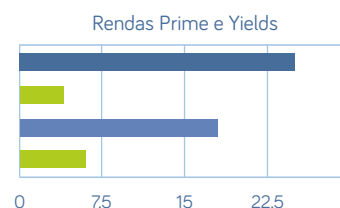
O mercado imobiliário, que em 2019 continuou a sua trajetória positiva com novos recordes no investimento comercial e níveis sólidos na ocupação e vendas, enfrenta agora novos desafios e algumas incertezas. É o ano da prova de fogo para as novas SIGI e também as várias alterações legislativas e fiscais em áreas como os Vistos Gold, o Alojamento Local e o Arrendamento prometem impactar o setor, embora não saibamos em que medida. Há também, previsivelmente, novas janelas de oportunidade nos segmentos alternativos, como o coliving, o coworking, residências séniores ou de estudantes. Sem esquecer a habitação para a classe média para venda ou arrendamento. Tudo isto agora sob o grande foco de pressão derivado da circunstância de atual incerteza económica e com consequências sociais que não se conseguem ainda quantificar.



José Manuel Velez
Diretor

Escritórios Novos

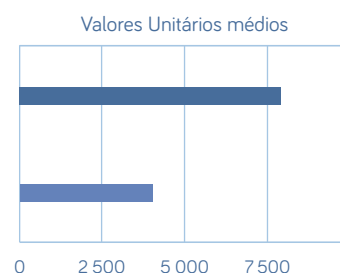
Lisboa - Prime CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	25
	Yield (%)	4,0
Porto	Renda prime (€/m ² /mês)	18
	Yield (%)	6,0



Em 2019, a ocupação manteve-se dinâmica, atingindo quase 195.000m² em Lisboa (-6%) e 60.000m² no Porto (-25%). Tais quedas justificam-se pela escassez de oferta, já que a procura se manteve dinâmica. A renda prime em Lisboa foi de 25€/m²/mês, mais 19,6% face ao seu último ponto máximo em 2007 (20,9€/m²/mês), e no Porto foi de 18€/m²/mês, um pico até à data. Para 2020, tanto quanto se pode prever para já, o principal fator de incerteza será aquele que deriva do impacto da pandemia global, para a qual, uma das respostas que está a ser encontrada é a de adoção generalizada de sistemas de teletrabalho.

Habitação - Apartamentos T3 Reabilitados

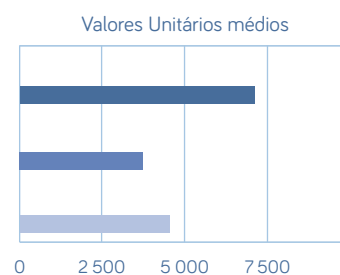
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. Liberdade	Valor médio (€)	1 416 213
	Valor Unitário médio (€/m ²)	7 912
	Área média (m ²)	179
Porto - Centro Histórico	Valor médio (€)	542 500
	Valor Unitário médio (€/m ²)	4 019
	Área média (m ²)	135



O mercado residencial manteve-se em crescimento em 2019, com a procura a superar a oferta. Na reabilitação, o segmento premium registou uma subida dos asking prices em todas as zonas de Lisboa (variações de 14,5% a 23%), com os valores a situarem-se entre os 6.000€ e os 8.000€/m², e alguns apartamentos em venda a 14.900€/m² (T3 na zona histórica). No Porto, o mercado manteve-se dinâmico na promoção, desde o centro da cidade a zonas mais periféricas. No Centro Histórico, o asking price no segmento premium situa-se em torno dos 5.500€/m², mas existem apartamentos acima dos 9.500€/m². Em 2020 este segmento estará sujeito a grandes fatores de pressão relacionados com os impactos sociais provocados pela pandemia global, que neste momento não são previsíveis.

Turismo Residencial - Golden Triangle, Algarve

Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	993 954
	Valor Unit. médio (€/m ²)	7 100
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	669 839
	Valor Unit. médio (€/m ²)	3 721
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1 403 750
	Valor Unit. médio (€/m ²)	4 528



Este segmento mantém uma interdependência importante do turismo, com Portugal a registar novos recordes em 2019: 27 milhões de hóspedes (+7,3%) e 69,9 milhões de dormidas (+4,1%). O Golden Triangle mantém-se como líder ao nível da oferta de projetos de turismo residencial, bem como de valores de oferta, com a procura a manter-se forte. Os preços da habitação turística neste eixo variaram entre os 7.100€/m² nos apartamentos T3 e os 3.721€/m² nos townhouses V3, com valorizações de, respetivamente, 1,4% e 7,9%. Para 2020, além do Brexit e das alterações ao Golden Visa, emergem agora os desafios decorrentes da pandemia.

Track Record



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólios
«Projects Veleiro, Victoria, Mars,
Mars Extended»



PORTUGAL
Consultadoria

Estudo do Mercado
de Escritórios em Lisboa -
Análise de valores de renda



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólios "Projects
Indian, Nata, Viriato, Neptune"



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terrenos
e conjunto de imóveis



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação Alfamar Hotel
Beach & Sport Resort,
sito em Albufeira



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de edifícios sítos em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio "Pumas"



PORTUGAL
Consultadoria

Estudo de Mercado Imobiliário
e Análise de Viabilidade
do Projeto Jardim Miraflores



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de edifícios
de uso mistos sítos em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
geridos pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos
pertencentes à entidade



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
geridos pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos
em Angola, Brasil,
Moçambique e Portugal



PORTUGAL
Avaliação e Consultadoria

Estudo de Mercado Hoteleiro
em Portugal - Lisboa, Porto
e Algarve - Avaliação
do portfólio de hotéis



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólios
"Projects Brick, Atlas III,
Mars Extended"

Brasil

O Brasil pára para minimizar as consequências malignas do Covid-19 e adia a retoma do crescimento económico. A Prime Yield está posicionada para continuar a dar uma resposta qualificada ao mercado imobiliário.

A Prime Yield continua empenhada em prestar um serviço de excelência aos seus clientes e parceiros. Em 2019, destaca-se a parceria com a ZAP Imóveis no desenvolvimento de AVM - Automatic Valuation Model, prestando serviços à Banca nacional e, expetavelmente, a players do mercado de NPL&REO.

A economia brasileira estava a consolidar o processo de retoma do crescimento, depois de dois anos de incerteza, quando o mundo foi atingido pela pandemia disseminada pelo Covid-19. O PIB cresceu cerca de 1,0% em 2019 e a projeção para 2020, que era de 2,5%, foi ajustada para zero, após o surto do vírus. A taxa Selic, a mais importante taxa de juro da economia brasileira e um instrumento de política monetária que controla a inflação e o nível de investimento do país, está em 3,25% ao ano, a mais baixa da história. As perspetivas de aumento de investimento, inflação controlada, aumento do PIB, redução da taxa de desemprego, entre outros índices positivos, sinais de crescimento sólido da economia estão ameaçados por conta da pandemia.

Apesar da grave e inédita crise, a indústria imobiliária continua otimista devido ao desempenho de 2019 e prevê evolução positiva para o 2º semestre de 2020 e anos seguintes. A maior atratividade do financiamento imobiliário, o aumento do emprego e do consumo das famílias, abrem boas perspetivas para o crescimento da procura de imóveis. As estimativas do setor associativo apontam para que 2,8 milhões de famílias tenham acesso ao crédito imobiliário, ao mesmo tempo que o programa de habitação do Governo prevê a construção de cerca de 1 milhão de novas casas em 2020.

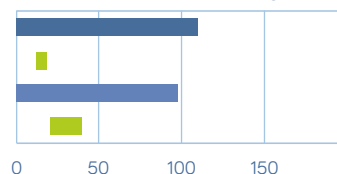


José Antonio dos Santos
Diretor

Escritórios Classe A

São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	110
	Vacancy rate (%)	15-20
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	95
	Vacancy rate (%)	23-40

Valores de renda e Vacancy rate

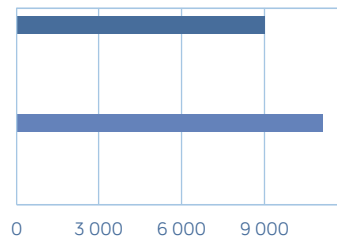


O mercado de escritórios começa finalmente a exibir uma tendência de retoma, com um ritmo de absorção de espaços mais intenso quer no Rio de Janeiro quer em São Paulo. Mas a oferta continua elevada, pelo que as rendas prime ainda contraíram em 2019. No Rio de Janeiro, onde a taxa de disponibilidade de espaço é mais elevada (25% -40% do stock), a renda desceu 27% para R\$ 95/m²/mês. Em São Paulo, onde a disponibilidade de espaço se situa entre 15% e 20% do stock, a renda ficou em R\$ 110/m²/mês (-8% vs 2018). As expetativas pré-Covid para 2020 apontavam para maior dinâmica da procura, com uma expetável subida das rendas. Deverão sofrer um delay de pelo menos um semestre.

Habitação

São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9 000
	Unidades lançadas	53 545
	Unidades vendidas	44 134
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	11 000
	Unidades lançadas	10 489
	Unidades vendidas	12 827

Valores médios de venda

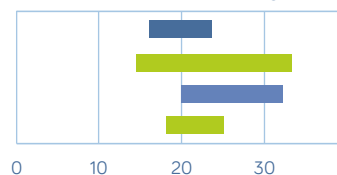


A taxa Selic atingiu o seu menor valor, 3,25% ao ano, mostrando a tendência futura de juros baixos no Brasil. Tal situação deverá fazer aumentar o recurso ao crédito imobiliário por parte das famílias, o que, aliado à recuperação inicialmente projetada para a economia, contribuiria para a recuperação do mercado habitacional. Em 2019, aumentou já o número de novos lançamentos e de unidades vendidas, além do stock reduzir, quer em São Paulo quer Rio de Janeiro. Tal demonstra que o mercado residencial está a deixar para trás o período de recessão, embora tal retoma possa estar agora adiada. O preço médio de venda em São Paulo atingiu os R\$ 9.000/m² e no Rio de Janeiro os R\$ 11.000/m², ambos acima de 2018.

Indústria/Logística

São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	16-24
	Taxa de desocupação (%)	14-33
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	20-32
	Taxa de desocupação (%)	18-25

Valores de renda e Vacancy rate



O mercado de imobiliário industrial e de logística também apresenta expetativas positivas, mas agora revistas para arrancarem mais tarde no decurso do ano. Os condomínios logísticos serão os maiores beneficiados da melhoria económica, principalmente os que estão próximas dos grandes centros urbanos. As rendas médias em São Paulo apresentaram crescimento (para R\$16-R\$24 /m²/mês), com redução na taxa de disponibilidade (para 14% a 33% do stock), enquanto o Rio de Janeiro exibiu uma tendência de estabilidade nesses dois indicadores (taxa de disponibilidade de 18%-25% do stock e uma renda média de R\$20-R\$32/m²/mês).

Track Record



BRASIL
Consultadoria

Avaliação de bens
para suporte contábil: CPC



BRASIL
Consultadoria

Avaliação de negócios



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel
em Belém - PA



BRASIL
Avaliação

Avaliação de portfólio
de ativos sítos no Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel
em Mata de São João - BA



BRASIL
Avaliação

Estudo de valor de áreas rurais
no Brasil e Colômbia.



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio - PPA -
Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimento imobiliário
em Recife - PE



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
em Taboão da Serra - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio - PPA -
Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Estudo de valor
de áreas rurais no Chile



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio - PPA -
Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis

Angola

Em anos de grande desafio para Angola e para o seu mercado imobiliário, agora acentuados com a pandemia global do novo coronavírus, a Prime Yield continua empenhada em contribuir para a profissionalização desta indústria.

Um ano após unificarmos a marca Prime Yield para Angola e de passarmos a fazer parte de uma multinacional, reforçámos o nosso compromisso com o mercado Angolano. Os tempos atuais são de grandes desafios para o país e para a indústria imobiliária, especialmente agora que uma pandemia de ação global se instalou, mas a Prime Yield mantém-se focada em contribuir para que este mercado seja cada vez mais profissionalizado.

Em termos económicos, 2020 deveria começar a inverter o ciclo de recessão dos últimos 4 anos. Mas o impacto do Covid-19 na redução do preço do petróleo tem efeitos imediatos na conjuntura económica de Angola, pelo que tal inversão pode não se concretizar este ano. Antes desta pandemia, o apoio do Fundo Monetário Internacional, que permitiria ajudar nas reformas estruturais necessárias para garantir o retorno à estabilidade macroeconómica; e compromisso assumido pelo Governo no combate à corrupção (com uma subida significativa de Angola nos rankings internacionais), abriam boas perspetivas.

No mercado imobiliário, ao cenário muito desafiante dos últimos anos, em que as transações recuaram na habitação e escritórios e as que existem são realizadas em kwanzas, divisa que se encontra em desvalorização, juntam-se agora os desafios impostos pelo Covid-19. Com o encerramento do espaço aéreo e fronteiras com exterior, diminuirá ainda mais o número de expatriados, o que afetará diretamente o mercado, principalmente o de habitação para arrendamento, com os expatriados impedidos de entrar em Angola. Assim, estima-se que a atual pandemia vá atrasar ainda mais as possibilidades de início da retoma do mercado imobiliário.

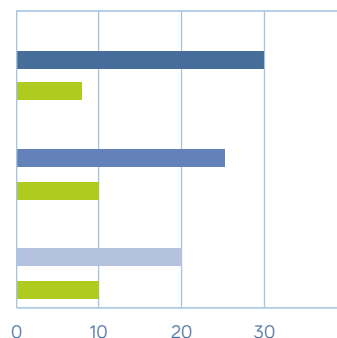


Valdire Coelho
Diretor

Escritórios Novos

CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 500
	Renda média (USD/m ² /mês)	30
	Yield (%)	8,0
Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	3 000
	Renda média (USD/m ² /mês)	25
	Yield (%)	10,0
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 400
	Renda média (USD/m ² /mês)	20
	Yield (%)	10,0

Rendas médias e Yields

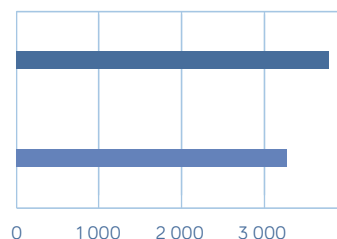


Fruto da retração do investimento internacional no país, o mercado de escritórios continua pouco dinâmico, exibindo uma taxa de desocupação elevada e níveis baixos de absorção, algo que deverá acentuar-se com o impacto do Covid-19. Os valores mantiveram-se em queda devido à redução da procura, embora as rendas sejam mais afetadas, com descidas em torno dos 40%. Nos preços de venda, a contração situa-se em torno dos 20%. Ainda assim, Luanda Sul mantém-se como uma zona procurada pelas empresas em alternativa ao centro da cidade. Em termos de oferta, dada a disponibilidade de stock, o desenvolvimento de novos projetos é escasso.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	650 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3 824
	Área média (m ²)	170
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	675 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3 214
	Área média (m ²)	210

Valores Unitários médios

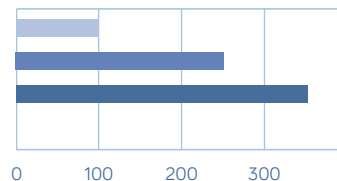


O segmento residencial continua a ressentir-se, à medida que a procura por parte dos expatriados é bastante reduzida, prevendo-se que possa recuar ainda mais com as limitações da pandemia. Ao mesmo tempo, os compradores domésticos continuam com dificuldade em aceder ao crédito à habitação. O mercado tem, assim, pouca liquidez, o que está a pressionar em baixa os preços dos imóveis em dólares, embora com tendência para a estabilização dos valores em kwanza. Os apartamentos T3 em Ingombota/Maianga apresentam um preço médio de USD 3.824/m², menos 25% do que em 2018. As moradias V3 em Luanda Sul/Talatona, por seu lado, situam os valores médios de venda em USD 3.214/m² (-10% face a 2018).

Hotelaria

Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	100
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	245
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	350
	Taxa de ocupação média (%)		35

Diária média



Também o segmento hoteleiro é fortemente dependente do investimento corporativo, mais concretamente do turismo de negócios, e novamente sairá afetado pelo Covid-19. As taxas de ocupação são reduzidas, atingindo os 35% em Luanda. Em termos de diárias médias, as unidades de 5 estrelas registam a maior descida (-17% para USD 350). Nas unidades de 3 (USD 100) e 4 estrelas (USD 245), devido à pouca margem para reduzir preços em contexto de ocupações reduzidas, a descida ficou abaixo dos 10%. Apesar das descidas dos valores em dólar, fruto da desvalorização cambial, os valores das diárias em kwanza apresentam uma subida, o que impacta na redução das taxas de ocupação a nível do cliente doméstico.

Track Record



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para efeitos de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para efeitos de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património imobiliário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações sitas no Cacuaco



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para efeitos de crédito

Moçambique

A confiança estava a voltar ao mercado, com 2019 a assinalar o ano de viragem na economia. Com o Covid-19, a retoma fica fragilizada e os planos de investimento podem ser adiados. Na Prime Yield, continuamos empenhados em dinamizar o mercado.

A Prime Yield está há 10 anos no mercado moçambicano, com inúmeros clientes nacionais e internacionais. A empresa afirma-se, cada vez mais, como uma referência nesta geografia, estando continuamente empenhada em contribuir para a vitalidade do mercado e da economia, especialmente neste ano que é de viragem para o país.

O crescimento do PIB Moçambicano foi de apenas 2% em 2019, mas este era visto como o ano que inverteria o ciclo de contração económica. Sente-se um otimismo nos meios empresariais justificado pelas datas concretas para o início de produção de gás natural, pela tomada de posse dum novo governo bem como por uma política cambial e uma inflação estáveis. As previsões para o aumento do PIB em 2020 eram de 6%, mas com o efeito devastador do Covid-19 em todo o mundo, poderá nem chegar a metade.

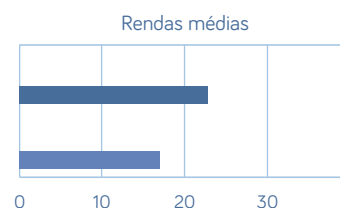
No mercado imobiliário, o final de 2019 viu o arranque de uma série de projetos de média e pequena dimensão que tinham sido protelados pelos seus promotores em Maputo, além de Cabo Delgado (onde está situada a cidade do Gás), com a confiança a voltar. Agora, com este cenário inédito de pandemia, muito provavelmente haverá atrasos na construção, além de queda nas vendas, o que levará os investidores a uma postura de maior cautela. No mercado hoteleiro, 2019 foi também de retoma, mas tal como no resto do mundo, deverá ser fortemente afetado pela contração prevista no turismo. Não obstante, destaca-se o movimento que pede que se legisle para regular os fundos de investimento imobiliário privados e/ou institucionais, um passo que trará benefícios a todo o mercado.



Catarina Esteves
Diretora

Escritórios Novos

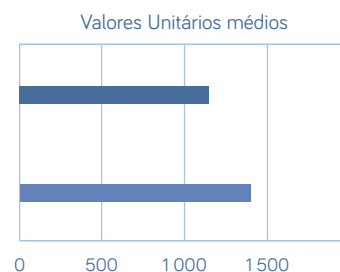
	Valor unitário médio (USD/m ²)	
Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.578
	Renda média (USD/m ² /mês)	23
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	1.941
	Renda média (USD/m ² /mês)	17



Em 2019, observou-se uma ligeira retoma da procura, agora fragilizada, mas a oferta continua sobredimensionada, fruto da migração de grandes empresas para novos edifícios ou sedes próprias e de pequenas empresas para imóveis de uso habitacional. Neste cenário, os valores de venda desceram em 2019, embora no Bairro Central C tal descida seja de -1,1% (para USD 2.578/m²), enquanto em Polana Cimento A fica em -20% (para USD 1.941/m²). Em termos de renda média, o Bairro Central C estabilizou em USD 23/m²/mês e Polana Cimento A reduziu o ritmo de queda, atingindo USD 17/m²/mês. Para 2020 antecipa-se um ambiente mais otimista, que o Covid-19 poderá ameaçar.

Habituação - Apartamentos T3 e Moradias V3

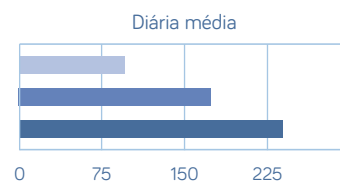
	Valor médio (€)	
Polana Cimento - Apartamentos	Valor Unitário médio (€/m ²)	2 045
	Área média (m ²)	159
	Valor médio (€)	414 375
Sommerschield - Moradias	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 875
	Área média (m ²)	221



No final de 2019 arrancaram diversos projetos residenciais de média e pequena dimensão que tinham sido protelados pelos promotores, que poderão agora atrasar a construção e cair nas vendas. A maioria dos empreendimentos projetados para a zona da circular de Maputo, cujo target é a classe média emergente, mantém-se em stand by, exceto na zona da Vila Alice, mais dinâmica. A autoconstrução continua a ser a opção para grande parte das classes média e baixa. Os valores de venda estabilizaram, com uma queda residual de 2%.

Hotelaria

	Hotéis 3*	Diária média (USD)	
Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	95
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	174
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	239



O turismo de negócios continua a ser o principal motor para a ocupação hoteleira em Maputo, relação que agrava as expectativas para a evolução deste mercado no contexto do Covid-19. As diárias dos hotéis observaram uma subida que reflete tanto um aumento dos custos de atividade bem como o aumento (suave) da procura. A subida ocorreu em todas as categorias, atingindo os 3% nos 3 estrelas, 7% nos 4 estrelas e os 9% nos 5 estrelas. Em 2018 e 2019 abriram cinco novas unidades hoteleiras, existindo dois hotéis em construção em Maputo e duas cadeias internacionais à procura de parceiro para abrir unidades no médio prazo. Resta saber se os planos de investimento se manterão.

Track Record



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio de imóveis sítos em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Estudo de Rendas de ativos sob gestão do grupo sítos em várias províncias de Moçambique



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira da Seguradora



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Edifício de Escritórios em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Hotéis na Beira e Maputo, Torre de Escritórios em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de unidades hoteleiras sítas em Bazaruto e Inhaca



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Armazém na Província de Sofala



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Torres de Escritórios em Maputo

Cabo Verde

O Brexit, e agora ainda mais o Covid-19, levantam a incerteza de como o setor do turismo irá evoluir e, por conseguinte, também o investimento imobiliário. O país quer, contudo, lançar novos veículos que podem captar mais investimento internacional.

Atenta ao mercado e focada em contribuir para a sua dinâmica, a Prime Yield antecipa que as alterações legislativas que estão a ser preparadas no âmbito do regime dos OIC possam ser positivas. Trata-se da revisão do DL 15/2005, onde se propõe a criação de um quadro legal para criar SIGI, à semelhança do que foi feito em Portugal. Também no quadro do "compliance", estão previstas alterações para tornar a legislação de Cabo Verde mais alinhada com a legislação internacional já existente. Na perspetiva da Prime Yield, estas alterações poderão ter um impacto bastante positivo no mercado, gerando maior confiança nos investidores internacionais para investir no país, mas também na comunidade Cabo Verdiana residente na Europa e Estados Unidos da América.

Contudo, este quadro vê-se agora ameaçado pela pandemia inédita do Covid-19. Cabo Verde, sendo um país fortemente dependente do turismo com um enorme peso dos mercados europeus, será dos mais expostos ao abrandamento do turismo mundial. Na economia, as estimativas pré-Covid apontavam para um crescimento de 5% no PIB, agora certamente revisto em baixa.

Quanto ao imobiliário, havia já uma acrescida incerteza quanto à evolução do mercado, especialmente do turismo residencial, devido ao Brexit, na medida em que não é possível prever o impacto deste processo nos fluxos turísticos e compra de imobiliário. Acresce agora o impacto do Covid-19, que vai fazer cair os fluxos de turistas e as taxas de crescimento do país. Além de uma queda dos preços por recuo da procura, importa ainda saber se os investimentos previstos serão atrasados ou até colocados em stand by.

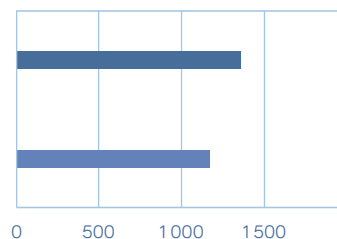


Celestino Moreira
Diretor

Turismo Residencial - Apartamentos Novos

	Valor médio (€)	87 000
Ilha do Sal - T1	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 359
	Área média (m ²)	64
	Valor médio (€)	105 000
Ilha do Sal - T2	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 167
	Área média (m ²)	90

Valores Unitários médios

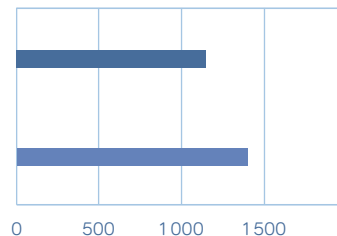


As Ilhas do Sal e Boavista continuam a ser as mais procuradas pelos turistas e, por essa via, também os principais alvos de investimento quer de promotores quer de privados que adquirem imóveis para habitação turística. Prevê-se que novas marcas hoteleiras entrem no mercado, sendo conhecidas várias intenções de investimento, agora ameaçadas pelo travão imposto pelo Covid-19 ao turismo. Em 2019, apesar de haver maior procura turística, tal não se traduziu no imobiliário, com uma contração de valores. Os apartamentos novos na Ilha do Sal registam um valor de €1.167/m² nos T2 (-9% vs 2018) e de €1.359/m² nos T1 (-13%).

Habitação - Moradias V3 Novas

	Valor médio (€)	230 000
Ilha de Santiago	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 150
	Área média (m ²)	200
	Valor médio (€)	224 000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 400
	Área média (m ²)	160

Valores Unitários médios

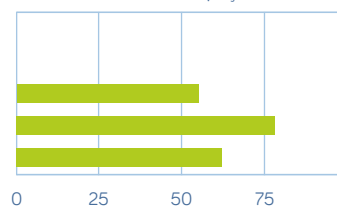


O ano de 2019 foi marcado por um período de estagnação ao nível das transações de habitação, o que levou a uma correção dos valores. Nas moradias novas (V3), o valor médio recuou 16% para €1.150/m² na ilha de Santiago e 10% para €1.400/m² na Ilha do Sal. No entanto, alguns projetos foram retomados no final do ano, o que faz perspetivar algum dinamismo no mercado para 2020. O mercado imobiliário de construção nova é limitado aos grandes centros e, mais recentemente, a localizações mais turísticas, continuando muito direcionado para os compradores estrangeiros.

Hotelaria

Cabo Verde	Dormidas 2018	4 935 891
	Dormidas 2019	5 117 403
Cabo Verde		55
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação 2019 (%)	78
Ilha do Sal		62

Taxa de ocupação



O turismo continuou a crescer em 2019, com o número de turistas a aumentar 7,0% para mais de 819 mil hóspedes (face ao ano de 2018) e as dormidas a crescerem 3,7% para os 5,1 milhões. Os britânicos são quem mais procura este destino (24% do total de entradas) e quem mais tempo fica (8,1 noites), pelo que o impacto do Brexit traz agora bastante incerteza quanto à evolução do turismo em Cabo Verde. A taxa de ocupação foi de 55% no país, com as Ilhas da Boavista e do Sal a registarem taxas de 78% e 62%. Contudo, face ao travão abrupto esperado no turismo mundialmente, a evolução de Cabo Verde, muito exposto a este setor, estará certamente ameaçada.

Track Record



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de edifício na Cidade da Praia



CABO VERDE
Avaliação e Consultadoria

Estudo de Turismo Residencial e Avaliação de Portfólio "Project Nata II"



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do novo edifício sede, e outros ativos do Banco de Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Relatórios no âmbito da concessão de crédito hipotecário



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos, incluindo empreendimento Sabi Sands, sítos na Ilha da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

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



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Vila Verde Resort



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de imóveis nas Ilhas de Santiago e Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de empreendimento Salinas Beach Resort na Ilha de Maio



CABO VERDE
Avaliação

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



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Salinas Sea Resort sítio na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de instalações industriais na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terrenos na Baía de Salamansa, Ilha de São Vicente



CABO VERDE
Avaliação

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



Unique Realty Collection
PROPERTY & VACATION OWNERSHIP

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno destinado à construção de um resort a localizar-se na Ilha de Santiago



Contactos

Angola

Edifício Presidente
Largo 17 de Setembro, 3 - 4º piso (419)
Luanda | Angola
Tel.: (+244) 938 659 461

Brasil

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - 4º
Pinheiros | CEP 01452-002
São Paulo - SP | Brasil
Tel.: (+55) 11 3382-1536

Cabo Verde

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

Espanha

Calle Eucalipto, 33 - 5ª Planta
28016 Madrid | Espanha
Tel.: (+34) 917 372 978

Grécia

1, Neofitou Vamva Street
GR-106 74 - Athens | Greece
Tel.: (+30) 210 68 01 786 int. 16

Moçambique

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

Portugal

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
7º andar - Fração 7.06 | Edif. Pórtico
1070-061 Lisboa | Portugal
Tel.: (+351) 217 902 540

rev
Recognized Company

 **RICS** | Chartered
Surveyors



primeyield
GLOBAL
PART OF