

PRIME 17 NEWS 18



PORTUGAL | ANGOLA | BRASIL | CABO VERDE | MOÇAMBIQUE

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.

Para um ano de viragem, uma abordagem inovadora

Vivemos atualmente num mundo em constante mudança. Mudanças de ordem política, económica ou social, que acontecem de forma rápida, sem que possam ser, muitas vezes, previstas ou calculadas. E que acontecem em toda a parte. Com ritmos e escalas diferentes em cada país, em cada cidade, em cada mercado, mas com uma capacidade mais abrangente de contágio a outros países, a outras cidades, a outros mercados. Não é necessariamente mau, embora também não seja sempre positivo. É uma realidade a que as empresas têm que saber reagir e que exige, especialmente por parte das que operam num espaço “multi-nacional”, capacidade de adaptação, em primeiro lugar, e, sobretudo, capacidade de inovação.

Dito isto, 2017 foi um ano de viragem nos mercados onde estamos presentes. Na área económica, desde logo. Por um lado, o prolongamento da chamada “crise do petróleo” - com a continuação da queda do preço desta matéria-prima - afetou fortemente economias como a de Angola, que continua com uma elevada concentração da sua atividade neste setor; e também de Moçambique, cujas desejadas explorações de gás e carvão acabaram por ficar *on hold*. O Brasil, por outro lado, só agora está a começar a sair da sua pior crise económica. No panorama político, foi um ano de marcada instabilidade, também de forma mais evidente nestes três mercados. Em Portugal, as alterações legais no âmbito das avaliações de imóveis também começam agora a produzir efeitos.

Os tempos são, por isso, de mudança também para a Prime Yield. Proactivamente respondemos ao contexto através da autonomização das operações da Prime Yield em cada um dos países, numa estratégia que pretende reforçar a capacidade de cada negócio inovar de acordo com o seu mercado local. Concretamente em Portugal, e como prova do nosso ADN desde sempre focado na capacidade de reinvenção do negócio e na inovação tecnológica, continuamos a antecipar as tendências do mercado de avaliações imobiliárias, ao mesmo tempo que refletimos aquela que é uma das macro-tendências internacionais nos mercados imobiliários, nomeadamente a utilização da tecnologia ao serviço do setor. Estamos a reforçar a nossa oferta de serviços com soluções tecnológicas avançadas e mais eficientes direcionadas a este setor e desenvolvemos, em parceria com a conceituada Universidade de Aveiro, a inovadora plataforma Prime AVM & Analytics. Através desta ferramenta, os nossos clientes podem ter acesso a avaliações de imóveis mais céleres, com menor custo e com um elevado grau de fiabilidade. Além da aposta na melhoria de eficiência nas avaliações realizadas no âmbito do crédito hipotecário, abre-se, com esta nova ferramenta, a possibilidade de realizar a avaliação simultânea de portfólios, uma ferramenta especialmente benéfica para empresas de servicing e investidores internacionais, muito ativos na

aquisição de NPL e REO nos bancos em Portugal. Esta macro-tendência internacional – também conhecida por Proptech – é algo que estamos a começar a implementar em Portugal, mas que não será esquecida nos restantes mercados onde estamos presentes, já que mantemos a preocupação de equilibrar uma visão global integrada com um conhecimento local especializado.

2017 foi, assim, um ano de viragem, que exige para 2018 uma abordagem inovadora. E isso é algo que sempre nos motivou na Prime Yield.

Termino com os votos de sucesso no novo ano e relembro um provérbio sempre oportuno: “Não podemos controlar o vento, mas podemos ajustar as velas”. E a forma como ajustamos as velas é o que nos diferencia como empresa!

Um ano repleto de bons negócios.
Conte com a Prime Yield para ir mais longe!



Nelson Rêgo - Diretor Geral



José Manuel Velez
Diretor

Com um ADN muito focado na inovação, qualificação e desenvolvimento tecnológico, a Prime Yield continua a antecipar as principais tendências no mercado de avaliações imobiliárias e reforça a sua oferta de serviços com soluções tecnológicas avançadas e mais eficientes direcionadas a este setor. Além da aposta na melhoria de eficiência nas avaliações realizadas no âmbito do crédito hipotecário, disponibilizamos também a possibilidade de realizar a avaliação simultânea de portfólios, uma ferramenta especialmente benéfica para empresas de servicing e investidores internacionais. A nossa inovadora plataforma Prime AVM & Analytics é o output tecnológico desta aposta, permitindo avaliações de imóveis mais céleres, com menor custo e com um elevado grau de fiabilidade.

A economia nacional tem vivido um momento muito favorável e as perspetivas para o fecho de 2017 são também muito animadoras.

Neste contexto, o mercado imobiliário, acentuou o crescimento de forma transversal a todos os segmentos, esperando-se que continue este percurso positivo em 2018. A habitação é um dos mercados com maior potencial, com a procura doméstica a regressar em força, acompanhada pela procura internacional, que se deverá manter forte. Os preços das casas recuperam e estão quase em níveis pré- crise. Nos escritórios, as empresas nacionais estão mais confiantes e isso reflete-se na procura de espaços. Além disso, Portugal está a ganhar terreno também como destino empresarial para multinacionais. No investimento, 2018 deverá ser de novo recorde (mais de €2.000 milhões transacionados). A falta de oferta de habitação e escritórios será, este ano, um dos principais entraves a um maior crescimento do mercado imobiliário.



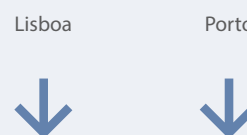
A Prime Yield continuará a reforçar a sua aposta na inovação e desenvolvimento tecnológico para o mercado de avaliações imobiliárias. O mercado imobiliário deverá continuar a crescer, com bons níveis de procura em todos os segmentos.

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas médias e Yields	
Lisboa - Prime CBD	Renda médias (€/m ² /mês)	19,5	
	Yield (%)	4,8	
Porto	Renda médias (€/m ² /mês)	14	
	Yield (%)	7,5	

Em 2017 foram ocupados mais de 165.000 m² de escritórios em Lisboa, uma marca que fica cerca de 13% acima da área transacionada em 2016 (cerca de 141.000 m²). O ano de 2017 foi mesmo um dos melhores da última década, só superado, em dez anos, pela atividade recorde de 2008. Também o Porto tem vindo a registar um elevado dinamismo, captando cada vez mais empresas nacionais e estrangeiras. Ambas as cidades deparam-se agora com a escassez de oferta nova qualificada, o que associado ao dinamismo da procura tem impulsionado a renda prime. No caso de Lisboa, subiu 5% para os €19,5/m²/mês e no do Porto cresceu cerca de 17% para os €14/m²/mês.

Tendência Yields

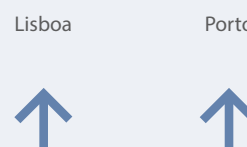


HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 REABILITADOS

		Valores Unitários médios	
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. da Liberdade	Valor médio (€)	1.237.883	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	7.224	
	Área média (m ²)	171	
Porto - Aliados	Valor médio (€)	710.000	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	3.901	
	Área média (m ²)	182	

O mercado de construção nova, principalmente fora do centro das duas principais cidades, está a recomçar a surgir. Mas nas zonas centrais de Lisboa e o Porto, o pipeline de habitação continua a ser muito alimentado pelos projetos de reabilitação para o segmento alto. Em Lisboa, este mercado continuou a valorizar em 2017, e apesar de observarmos valorizações em termos médios na ordem dos 5% a 12%, existem produtos nas diversas zonas que apresentam subidas dos preços de oferta bastante mais expressivas de entre 15% a 25%. O eixo histórico da Baixa-Chiado-Av. Liberdade mantém-se como a zona mais cara para este tipo de produto, com valores que podem atingir 10.000 €/m² a 12.000€/m².

Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

		Valores Unitários médios	
Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	973.980	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	6.957	
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	643.571	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	2.925	
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1.225.120	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	3.952	

Apesar dos programas de incentivo ao investimento estrangeiro (caso do Golden Visa e do Residente Não-Habitual) terem perdido ritmo, a procura de residência turística por clientes internacionais em Portugal continuou a aumentar, fortemente impulsionada pela forte atividade turística e especialmente no Algarve. Do lado da oferta, assiste-se a uma retoma do lançamento de produtos. Os preços deste tipo de imóveis no chamado Triângulo Dourado continuaram o seu percurso de subida, com valorizações que atingem os 22% no caso dos apartamentos T3 (para um valor médio de €973.980). No caso das moradias V3, o valor passa os €1.225.000.

Tendência Valores médios de venda





PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
pertencentes ao portfólio
da entidade



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio

banco**ctt**

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
destinados a operações
de crédito hipotecário

bankinter.

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
destinados a operações
de crédito hipotecário

BBVA

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
pertencentes ao portfólio
da entidade financeira



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de edifício
de escritórios e comércio
sito em Lisboa

ECADint

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativo
sito em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
destinados a operações
de crédito hipotecário



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis
pertencentes ao portfólio
da entidade



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio
"Santander Pool 40"



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos e espaços
comerciais sítos em várias
zonas do país



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de edifício
de habitação e comércio
sito em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da Quinta da Alorna
sita em Santarém



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito em Lisboa



Valdire Coelho
Diretor

Num momento em que Angola enfrenta um contexto desafiante em termos económicos, sociais e políticos, a Proprime reforça o seu compromisso com a profissionalização do mercado imobiliário. Fomos eleitos, pelo quarto ano consecutivo como a “Melhor Consultora Imobiliária” do país e continuamos empenhados em adotar as melhores práticas internacionais e a apostar na formação dos nossos quadros, preparando-nos para dar as respostas mais eficientes ao desafio das avaliações imobiliárias, especialmente num contexto da crescente necessidade da recuperação dos créditos, tão importantes para a revitalização de uma economia.

Na Economia, a descida no preço do petróleo e a desvalorização do kwanza continuaram a impactar negativamente o país.

A crise cambial e a saída dos expatriados do país têm pressionado o mercado imobiliário em baixa, com a atividade hoje sobretudo direcionada para o cliente doméstico. Será um ano desafiante para o imobiliário, face às perspetivas traçadas para o desenvolvimento económico e ao clima da incerteza e expectativa que ainda predomina entre os agentes do setor. Contudo, é notória a crescente capacidade de adaptação da promoção e investimento imobiliário ao novo momento do mercado, cujos principais efeitos devem começar a fazer sentir-se em 2018. O atual enquadramento político poderá também influenciar positivamente o desenvolvimento económico e social do país, com reflexos no mercado imobiliário, que mantém um enorme potencial por explorar, sobretudo a nível da diversificação geográfica.

A Proprime continua focada em prestar serviços de excelência em Angola, onde a consolidação do setor financeiro poderá abrir oportunidades muito interessantes neste novo ano.

ESCRITÓRIOS NOVOS			Rendas médias e Yields	
CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	6.000		
	Renda média (USD/m ² /mês)	70		
	Yield (%)	14,0		
Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	4.138		
	Renda média (USD/m ² /mês)	50		
	Yield (%)	14,5		
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.600		
	Renda média (USD/m ² /mês)	45		
	Yield (%)	15,0		

O mercado de escritórios em Luanda continuou a perder dinamismo, influenciado pela desaceleração da Economia e saída de empresas internacionais. A absorção de espaços tem sido reduzida, o que tem pressionado preços e rendas em baixa. O CBD foi a zona onde os valores menos desceram (cerca de -7% nos preços e - 12,5% nas rendas), com os proprietários a mostrarem alguma resistência na revisão dos preços. Nas zonas da Cidade e Luanda Sul, as descidas dos dois indicadores face a 2016 oscilam entre 20 a 30%. Deverá manter-se a tendência de aquisição de escritórios como investimento de refúgio face à desvalorização do kwanza.

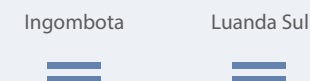
Tendência Yields



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3			Valores Unitários médios	
Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	925.000		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	5.441		
	Área média (m ²)	170		
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	790.000		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3.674		
	Área média (m ²)	215		

A retração da procura de casas por parte dos expatriados, devido ao reajustamento da presença de muitas multinacionais no país, alterou o paradigma da procura deste tipo de imóveis. Os compradores domésticos são agora o público mais ativo e denota-se uma maior apetência por tipologias maiores. Do lado da oferta, os promotores adaptam-se, com a maior aposta em moradias de tipologias T4 e produtos nos segmentos médio e médio-baixo. Os preços médios continuaram a descer quer nos apartamentos T3 em Ingombota (-4%) quer nas moradias V3 em Talatona (-10,5%).

Tendência Valores médios de venda



HOTELARIA			Diária média	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	200	
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	300	
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	380	
	Taxa de ocupação média (%)	35		

Tal como nos restantes segmentos, a performance da hotelaria em Luanda foi também negativamente afetada pela saída de muitos expatriados e contração dos planos de investimento das multinacionais. Este mercado é dominado pelo turismo de negócios, o que se refletiu na continuação da descida das taxas de ocupação (de 40% para 35% em 2017). Ainda assim, o ritmo de descida das diárias desacelerou e os valores praticados continuam a mostrar-se elevados para os consumidores domésticos. Os valores desceram apenas nos hotéis de 3 estrelas (-12,5%) e mantiveram-se estáveis nas unidades de 4 e 5 estrelas.

Tendência Taxas de ocupação





ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações
sitas no Bengo



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário



ANGOLA
Consultadoria

Avaliação de Património
Imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de Crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de Crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para
efeitos de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos sitos
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de
activos sitos em Luanda e
Malange



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Activos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Estudo de Mercado Imobiliário
e Análise de Opções
de Investimento em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de
imóveis sitos em Luanda,
Malanje e Soyo



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de Alieação de Património



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Activos em Luanda



ANGOLA
Consultadoria

Avaliação de Instalações
sitas no Cacuaco



ANGOLA
Consultadoria

Avaliação de conjunto
de activos em Luanda



José Antonio dos Santos
Diretor

Uma referência na prestação de serviços de consultoria e avaliação imobiliária no Brasil, a Prime Yield comemora 7 anos de atuação com sucesso neste mercado. A empresa tem vindo a consolidar o seu negócio, fidelizando um elevado número de clientes e conquistando também novos clientes.

Depois de uma conjuntura especialmente adversa nos últimos anos, os indicadores agora apresentados pelo país levam os mercados a antecipar o regresso do Brasil a um crescimento forte e sustentável. O crescimento do PIB esperado para 2017 é de 1,0%, revendo em alta as expectativas iniciais. Este resultado foi influenciado pelo consumo das famílias, queda da inflação, descida das taxas de juro e queda da taxa de desemprego, impactando positivamente no aumento do volume de investimentos que, nos últimos 4 anos, apresentaram uma queda de 30%. O crescimento económico abrangeu setores como a Indústria, Serviços, Agropecuária e Comércio. Para 2018, a Economia deverá acelerar para 2,5 a 3,0% de crescimento.

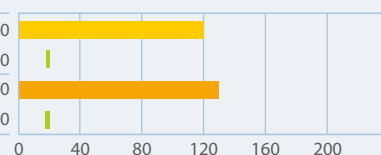
Em linha com o início da recuperação económica, o mercado imobiliário apresentou uma melhoria em 2017, refletindo a desaceleração da inflação, a redução da taxa de juro e uma estabilização nos preços dos imóveis. As perspetivas para 2018 são bastante animadoras, baseadas na evolução positiva antecipada para indicadores económicos estruturais como a redução das taxas de juro e da inflação, no crescimento do PIB e no recuo da taxa de desemprego: além disso, as eleições para um novo presidente em 2018 também trazem novas perspetivas para o país. O mercado imobiliário deverá acelerar a sua recuperação, de forma transversal a todos os segmentos.

O Brasil está a iniciar o processo de recuperação da sua maior crise económica e o mercado imobiliário está a voltar a respirar, abrindo boas perspetivas para 2018.

ESCRITÓRIOS CLASSE A

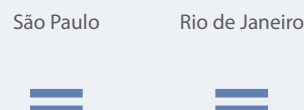
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	120
	Vacancy rate (%)	18-20
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	130
	Vacancy rate (%)	17-20

Valores de renda e Vacancy rate



Depois do impacto negativo de uma das mais severas recessões sentidas no Brasil, o mercado escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro começa a recuperar. Em 2017, as rendas estabilizaram em ambos os mercados e a taxa de disponibilidade recuou. Ainda existe um volume elevado de oferta e a disponibilidade ronda os 20% em ambos os mercados, o que indica um bom momento para as empresas que procuram espaços. Em São Paulo e Rio de Janeiro, cidades que representam juntas quase 90% do mercado brasileiro de escritórios, a renda prime fixou-se, em respetivamente, nos R\$120/m²/mês e nos R\$130/m²/mês.

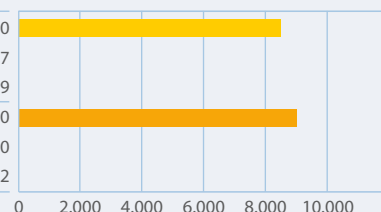
Tendência valor médio de renda



HABITAÇÃO

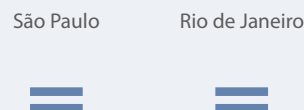
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	8.500
	Unidades lançadas	11.467
	Unidades vendidas	12.819
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9.000
	Unidades lançadas	3.250
	Unidades vendidas	8.532

Valores médios de venda



A pressão sobre o mercado habitacional aliviou em 2017, especialmente a partir do 2º semestre. As vendas aumentaram, em parte motivadas pela queda dos juros, e os promotores começam a conseguir escoar o stock que tinha sido construído antes da crise. Em geral, o mercado tem caminhado para um maior equilíbrio entre as vendas, o stock de produto já construído e os novos lançamentos. A redução da taxa de desemprego – que atingiu um número recorde de quase 14 milhões de desempregados – tem impulsionado o mercado residencial, onde os preços médios se mantiveram estáveis face a 2016 quer no Rio de Janeiro quer em São Paulo. As unidades vendidas cresceram cerca de 20% em ambos os mercados.

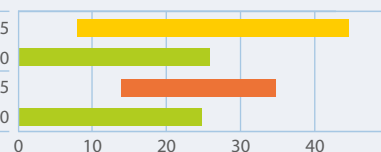
Tendência valor médio de venda



INDÚSTRIA/LOGÍSTICA

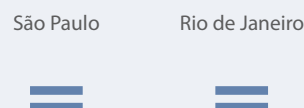
São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	8-45
	Taxa de desocupação (%)	26,0
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	17-35
	Taxa de desocupação (%)	10,0

Valor de renda e Taxa de vacância



A indicação de que o Brasil está a sair, aos poucos, da recessão também anima o mercado industrial. A recuperação da indústria – que apresentou números positivos no 2º semestre de 2017 – abre um bom potencial para ocupação de áreas logísticas em regiões importantes de São Paulo e Rio de Janeiro, que são os grandes mercados industriais e logísticos do país. As rendas deste tipo de imobiliário mantiveram-se estáveis face a 2016, embora a taxa de disponibilidade tenha aumentado.

Tendência valor médio de venda





BRASIL
Avaliação

Avaliação de Cultura
no nordeste do Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis
no Estado do Paraná



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativo imobilizado
em Ribeirão Preto - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de uma carteira
de 67 imóveis, distribuídos
pelo Brasil, para suporte
de tomada de decisão



BRASIL
Consultadoria

Estudo de mercado de áreas
rurais no Brasil e Colômbia



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativo
imobilizado para suporte
de CPC



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos sítos
em São Roque/Ibiúna - SP



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 Fazendas
no Estado de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
para fins de CPC



BRASIL
Consultadoria

Estudo de mercado
de áreas rurais no Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
para fins de CPC



BRASIL
Avaliação

Avaliação e organização
de ativo imobilizado
em Pouso Alegre - MG



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel sítio
em Pindamonhangaba - SP



Celestino Moreira
Diretor

A Prime Yield tem vindo a consolidar-se como uma empresa de referência no mercado imobiliário de Cabo Verde, onde temos aumentado a base de clientes e também o leque de oferta de serviços. A avaliação hipotecária e as comissões paritárias são áreas às quais recentemente estendemos a nossa atividade neste país.

Depois de ter acelerado o crescimento em 2016, a Economia deverá continuar o seu percurso de retoma, impulsionado pela melhoria do clima económico e pelo aumento da oferta de crédito, mas também por uma conjuntura externa mais favorável, que se reflete no crescimento da procura turística e do investimento direto estrangeiro.

O mercado imobiliário (muito alicerçado nos segmentos de habitação turística, resorts e hotelaria) deverá evoluir positivamente, acompanhando a retoma sentida no turismo. O contexto internacional mais favorável deverá fazer aumentar a procura turística por estrangeiros, com o negócio a beneficiar também da estabilidade a nível de segurança e do clima agradável do destino, fatores que têm contribuído para reduzir o efeito de sazonalidade. Nos próximos anos, o grande desafio passará pela estruturação da oferta face a este incremento de procura. É incontestável que surgirão novas promoções de imobiliário turístico e hoteleiro, mas é preciso pensar se as vendas serão realizadas como no passado a SIPP ou se o modelo de imobiliário turístico irá alterar-se com a entrada em cena de estruturas como os fundos de investimento e o private equity.

O setor do turismo dá sinais positivos e continua a contribuir para a dinamização do crescimento económico e social, com efeitos em vários setores de atividade, entre os quais o imobiliário.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS NOVOS

Valores Unitários médios

Ilha do Sal - T1	Valor médio (€)	94.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.500
	Área média (m ²)	63
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	102.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.200
	Área média (m ²)	85

0 500 1.000 1.500 2.000 2.500

A Ilha do Sal, seguida da Ilha da Boavista, continuam a ser as mais procuradas pelos turistas. Nestas duas ilhas denota-se uma maior apetência dos investidores para investir, exibindo já uma tendência de recuperação, ainda que ténue. Cadeias como a Riu, Meliá, Thomas Cook, o grupo Decameron New Horizon ou Orizon já anunciaram novos investimentos em imobiliário turístico e hoteleiro especialmente nestas duas ilhas. Especificamente no Turismo Residencial, o recente anúncio do Governo da criação do programa de concessão de título de residência a estrangeiros que compreem segunda habitação (entre 80 a 120 mil euros) pode também ser um impulso positivo para o mercado. Os preços médios desceram 8% nos apartamentos T2 na Ilha do Sal, enquanto que nos T1 já recuperam 8%.

Tendência valor médio de venda

Cabo Verde



HABITAÇÃO - MORADIAS V3 NOVAS

Valores médios de venda

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

0 500 1.000 1.500 2.000 2.500

Ainda que o investimento esteja mais voltado para projetos turísticos - moradias e apartamentos integrados em complexos turísticos -, na primeira habitação a aposta está focada no Programa "Casa para Todos", cujo objetivo é reduzir o défice habitacional. No âmbito deste programa, está prevista a construção do projeto "Casa para Todos - Praia 10", situado em Palmarejo Grande, cidade da Praia, na ilha de Santiago. Em geral, no imobiliário residencial assiste-se a uma evolução lenta em termos de oferta nova, verificando-se, uma estagnação dos valores dos imóveis.

Tendência valor médio de venda

Cabo Verde



HOTELARIA

Taxa de ocupação (%)

Cabo Verde	Dormidas 2016	4.092.551
	Dormidas 2017 - 3º trimestre	3.320.570
Cabo Verde		56
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação - 3º trimestre (%)	85
Ilha do Sal		64

0 20 40 60 80

O turismo continuou a crescer a dois dígitos, com o número de turistas a aumentar 11% para 512,2 mil nos primeiros nove meses de 2017 (face a igual período de 2016) e as dormidas a crescerem 12% para os 3,3 milhões. Os hotéis continuam a ser o alojamento mais procurado (88,6% do total), são os turistas britânicos os que mais procuram este destino (20,5% do total das entradas) e os que mais tempo ficam (9,5 noites). Entre os mercados emissores, seguem-se Portugal (15,4%), Alemanha (9,5%), Cabo Verde (8,4%) e Países Baixos (8,3%). A taxa de ocupação foi de 56% no país, com as ilhas da Boavista e do Sal registarem as taxas mais elevadas - 85% e 64%, respetivamente.

Tendência dormidas

Cabo Verde





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 ativos, incluindo
empreendimento Sabi Sands,
sitos 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 ativos destinados
a um fundo de investimento
a constituir no Município
da Praia pela Square A.M.



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

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de antigo Jardim
Infantil da Fazenda



CABO VERDE
Avaliação

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



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 frações
habitacionais pertencentes
a SIPP inseridas no
empreendimento Salinas Sea
na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de diversos terrenos
sítos na Cidade da Praia



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



Catarina Esteves
Diretora

Num mercado ainda com tendência de contração, a Prime Yield mantém-se focada em prestar, como sempre, um serviço ímpar e de excelência, distinguindo-se, independentemente da conjuntura, pela isenção, independência e elevado profissionalismo. Há vários anos nesta geografia, somos uma empresa de consultadoria para o imobiliário com um vasto leque de serviços de avaliação de ativos e estudos de mercado, entre outros.

A consolidação, nos mercados internacionais, do preço do carvão, do alumínio e do gás, a estabilização do Metical face ao Dólar e ao Rand, somados ao sucesso das conversações de paz, contribuíram, de forma muito relevante, para a estabilização do país em 2017. Estes são fatores que devem também influenciar positivamente a economia em 2018, embora de forma moderada.

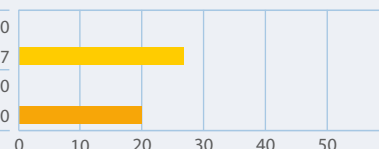
O imobiliário tem sido afetado pelo contexto económico adverso, registando contração de procura e descida de preços e, por isso, maior cautela por parte dos players. Contudo, as perspetivas mais animadoras (moderadamente) para a economia nacional e a confiança que fundos e nações estrangeiras mantêm no potencial do país, irá ter um impacto positivo no imobiliário em 2018. Na hotelaria, esta confiança é visível na construção de 6 novas unidades em Maputo, dos quais 4 de cadeias internacionais. E na habitação, o investimento estrangeiro continuará a fazer sentir-se, sobretudo por parte de empresas chinesas e turcas. E também por parte da promoção, ainda que a postura seja de cautela, as empresas que compraram lotes para desenvolvimento há 3/4 anos, não abandonaram os seus planos de investimento por completo e parecem apenas protelar o seu desenvolvimento.

O imobiliário deverá continuar a ajustar-se a uma conjuntura menos favorável, mas não está paralisado. O potencial do país não se perdeu e temos que o olhar de forma estratégica.

ESCRITÓRIOS NOVOS

	Valor unitário médio (USD/m ²)	Renda média (USD/m ² /mês)
Bairro Central C	2.950	27
Polana Cimento A	2.700	20

Rendas médias



A procura de escritórios caiu com a retração da economia, mas também porque os ocupantes institucionais (Banca e Estado) estão a apostar na construção das suas próprias sedes; e porque muitas empresas saem das zonas prime para as zonas secundárias, onde se instalam em imóveis originalmente habitacionais. Ao mesmo tempo, os projetos novos entretanto concluídos, estão (sobre)dimensionados para atual procura, pois foram pensados para dar resposta às grandes empresas devido às prometidas explorações mineiras de gás e carvão, entretanto paradas. Este volume de nova oferta, associado à libertação de espaços usados e à menor absorção, têm levado a uma redução das rendas (10% no Bairro Central C e 26% no Polana Cimento A) e a uma travagem no lançamento de nova oferta.

Tendência Valor Médio de Renda

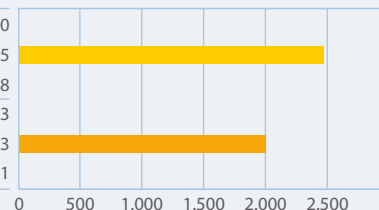
Maputo



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

	Valor médio (USD)	Valor Unitário médio (USD/m ²)	Área média (m ²)
Polana Cimento - Apartamentos	490.000	2.475	198
Sommerschield - Moradias	440.453	1.993	221

Valores unitários médios



Está ainda a surgir no mercado oferta para a classe alta, com alguns projetos em conclusão e ritmos de venda díspares. Existem também investimentos em fase de arranque, sobretudo liderados por players asiáticos e situados em zonas consolidadas de Maputo, como é o caso do bairro do Zimpeto, com o nascimento de um megaprojeto (5.000 fogos) para a classe média. Já nas zonas limítrofes de Maputo, os projetos que se dirigiam a esta franja de mercado estão maioritariamente congelados, à exceção de um polo dinâmico circunscrito à Vila Alice. A entrada de novos empreendimentos no mercado num cenário de contração da procura, fez com que as rendas e preços descessem ((os preços médios unitários das moradias V3 em Sommerschield recuaram cerca de 26% face a 2016 e nos apartamentos T3 em Polana Cimento a descida foi de 8%).

Tendência Valores médios de venda

Polana Cimento

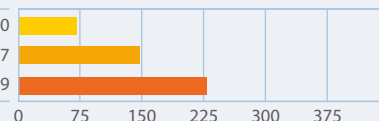
Sommerschield



HOTELARIA

	Hotéis	Diária média (USD)
Maputo	Hotéis 3*	70
	Hotéis 4*	147
	Hotéis 5*	229

Diária média



O turismo em Maputo continua a ser maioritariamente de negócios, algo que foi acentuado este ano pela instabilidade política, incidentes naturais e problemas na emissão de vistos de fronteira. Acresce que mesmo este segmento foi afetado pelo abrandamento da economia, o que levou a uma redução da procura e a um ajustamento em baixa das diárias (18% e 7% nas unidades de 4 e 5 estrelas). Ainda assim, o investimento em novos projetos mantém-se ativo. Abriu um novo aparthotel em 2017 e está previsto um outro para 2018. Na hotelaria, estão em construção 6 hotéis, dos quais 5 para inaugurar em 2018.

Tendência Preços Médios

Maputo





MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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 edifício sito em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de moradia sita em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação do edifício da Embaixada da Dinamarca sito em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Reavaliação de equipamento de refinação de óleos industriais



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Reavaliação de oficinas e bomba de combustíveis sítos em Nampula



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio de imóveis da carteira sítos em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação do Centro Comercial sito na Costa do Sol em Maputo



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 da carteira da empresa sito em Tete



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito na Beira

A Prime Yield é uma empresa com forte foco na certificação da sua atividade e procedimentos, tendo sido distinguida por diversas vezes nas mais variadas áreas.




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 2017



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




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



PROPRIME E PRIME YIELD MZ
CONSIDERADAS COMO
"A MELHOR CONSULTORA IMOBILIÁRIA"
EM ANGOLA E MOÇAMBIQUE EM 2017



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

