
Prime News 2024

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



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.

A presença internacional da Prime Yield permite-lhe partilhar experiências, ideias e visões distintas, e, assim, conjugar o foco no cliente local com uma visão global.

Desde a última edição da Prime News, observamos grandes mudanças em termos macroeconómicos. Os últimos 12 meses ficaram marcados por uma subida abrupta das taxas de juro e, mais recentemente, pelo regresso a uma trajetória de descida, embora mais suave que o ciclo de aumentos e também mais prolongada no tempo. Por outro lado, a inflação, apesar de abrandar, não evoluiu como desejado, numa conjugação de fatores que penalizou o poder de compra dos consumidores. Esta conjuntura teve impacto na dinâmica do mercado imobiliário, com uma diminuição do número de transações em geral, mas em particular no mercado residencial, além de afetar também o ritmo de lançamento de novos projetos.

Ao mesmo tempo, o mercado lida hoje com uma crescente e incontornável preocupação com exigências de qualidade e de sustentabilidade nos novos projetos. Os promotores e investidores têm atualmente um foco especial nas certificações de internacionais de sustentabilidade e na qualidade dos projetos que apresentam ao mercado, sendo claro para todos os players da indústria que estas preocupações existem também do lado da procura, que está disponível para pagar um prémio para ter imóveis de qualidade e mais amigos do ambiente.

No ADN da Prime Yield está o forte compromisso com o cliente e, por isso, é crucial para a empresa transpor e materializar estas preocupações nos mais diferentes serviços que prestamos aos nossos clientes e ao mercado, estejamos a falar de análises, estudos ou avaliações. Para mais, tudo isto é feito no dia-a-dia, por cada um dos nossos colaboradores e também pelo estabelecimento de parcerias que nos permitam satisfazer as necessidades dos nossos clientes, garantindo a nossa máxima competência e a dando resposta à confiança que o mercado deposita em nós.

Desta forma, a Prime Yield adapta-se às diferentes necessidades e momentos dos mercados onde está presente, implementando, através do contacto permanente, diferentes ideias e abordagens. Tudo para melhor servir os seus clientes, onde quer que estejam e independentemente da fase que o seu respetivo mercado de atuação atravessa.



Francisco Virgolino
Diretor Geral

Espanha

O setor imobiliário em Espanha continua a gerar valor, especialmente nos segmentos de hotéis, habitação de venda e de arrendamento, residências sénior e de estudantes, bem como nos data centres.

A GLOVAL é uma empresa líder em serviços completos de avaliação imobiliária, engenharia e consultoria, agregando empresas com mais de 70 anos de experiência acumulada. Uma liderança alcançada graças ao conhecimento exaustivo e sempre atualizado do mercado por parte dos mais de 1.000 profissionais especializados que trabalham para os clientes da GLOVAL em Espanha e no estrangeiro. Uma proposta de serviço integral que conta com a confiança dos principais atores do setor imobiliário, que reconhecem em nós o parceiro que garante o rigor técnico, a última tecnologia, a máxima qualidade e eficiência, sem perder a proximidade e o sorriso.

O crescimento homólogo do PIB acelerou para 3,1% no 2º trimestre de 2024. As previsões apontam para que a economia do país cresça 2,8% em 2024.

O mercado imobiliário espanhol apresenta um bom dinamismo, em geral. O segmento residencial tem boas perspetivas quer no mercado de venda quer de arrendamento. De notar, por outro lado, que os preços da habitação têm uma tendência ascendente, os custos de construção permanecem elevados e o acesso à habitação não parece estar a ser facilitado. Em 2024, os segmentos imobiliários preferidos pelos investidores serão os que proporcionam um rendimento mais estável e são mais resistentes a situações de recessão e perturbações do mercado, tais como escritórios em boas localizações, logística, residências para seniores e estudantes, comércio de rua nas zonas prime das principais cidades, centros de dados se suportados por infraestruturas, e hotéis.



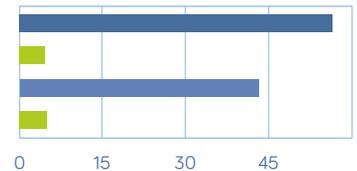
José María García
Departamento de Análisis Económico
do Grupo Gloval

Escritórios

Madrid - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	45,0
	Yield (%)	4,6
Barcelona - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	30,0
	Yield (%)	5,0

Dados 2º Trim. 2024

Rendas Prime e Yields



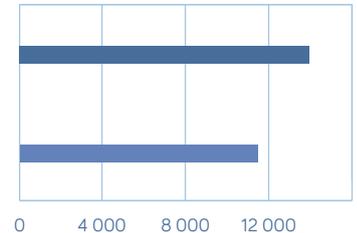
O mercado de escritórios, principalmente em Madrid e Barcelona, tem registado um aumento da taxa de disponibilidade, sobretudo em localizações mais descentralizadas, deixando os edifícios praticamente vazios. Isso tem obrigado os proprietários a adaptar os imóveis às novas exigências de sustentabilidade e eficiência energética, de forma a torná-los atrativos para a procura. Os novos modelos de trabalho, com uma maior componente híbrida de trabalho presencial e teletrabalho, afetaram a rentabilidade deste segmento, que é inferior à de há alguns anos. Isso tem obrigado o setor a um "Re-Thinking" para se adaptar a estas novas necessidades, transformando os ativos em espaços flexíveis ou analisando a autorização de outras utilizações para além dos escritórios. Em contraste, na zona prime de escritórios tanto de Madrid como de Barcelona, a disponibilidade de espaço é cada vez menor.

Habitação - Apartamentos

Madrid - Barrio Salamanca	Valor médio (€)	2 800 000
	Valor Unitário médio (€/m²)	14 000
	Área média (m²)	200
Barcelona - Paseo Gracia	Valor médio (€)	1 725 000
	Valor Unitário médio (€/m²)	11 500
	Área média (m²)	150

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



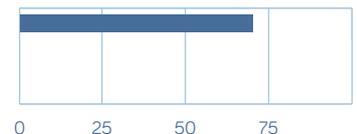
A habitação continua a ser uma prioridade absoluta para promotores, investidores, autoridades públicas e utilizadores. Contudo, a oferta e a procura não parecem caminhar no mesmo sentido, com repercussões nos preços, nas rendas, na disponibilidade e no acesso à habitação. A taxa de esforço ainda é elevada (37,8%) e o período médio de para aquisição de uma habitação é de 7,27 anos de rendimento bruto por agregado familiar. É, por isso, necessário que Estado e privados possam trabalhar em conjunto, disponibilizando-se terrenos que viabilizem uma promoção rentável e agilizem os licenciamentos, além de permitir-se uma visão rápida e um conhecimento do mercado real que adapte os regulamentos urbanísticos às novas formas de vida.

Hoteleria

Espanha	Taxa de Ocupação (%)	70,12
	Yield (%) Hotel Urbano. Prime. Madrid/Barcelona	5,00
	RevPar (€)	80,50

Dados 2º Trim. 2024

Taxa de Ocupação

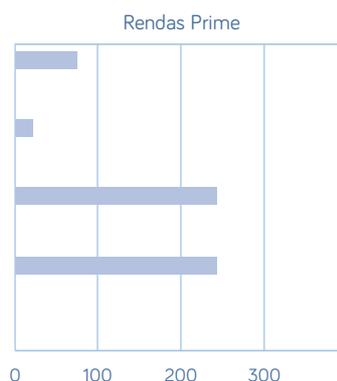


Desde que os indicadores de desempenho dispararam, este é o setor estrela do imobiliário. As dormidas de turistas nacionais e estrangeiros bateram recordes no período já decorrido deste ano, aumentando as taxas de ocupação dos hotéis. Da mesma forma, as diárias também subiram cerca de 10,5% em relação ao 3º trimestre de 2023, com Marbella a liderar os destinos mais caros ao praticar diárias em torno dos €250. Nos primeiros seis meses do ano, o investimento neste segmento ultrapassou os €1.400 milhões, gerando 25% do montante total investido em imobiliário. A Espanha está no topo da lista dos destinos preferidos para o turismo, o que também leva a um aumento das operações de investimento, tanto para destinos urbanos como para destinos de férias.

Retalho

Espanha - Centros Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	75,0
	Yield (%)	6,75
Espanha - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	21,0
	Yield (%)	6,50
Madrid - Gran Vía/Preciados/Serrano	Renda (€/m ² /mês)	245
	Yield (%)	3,80
Barcelona - Porta del Ángel/ P. Gracia	Renda (€/m ² /mês)	245
	Yield (%)	3,80
Madrid e Barcelona - Comércio Rua	Yield prime (%)	3,9

Dados 2º Trim. 2024



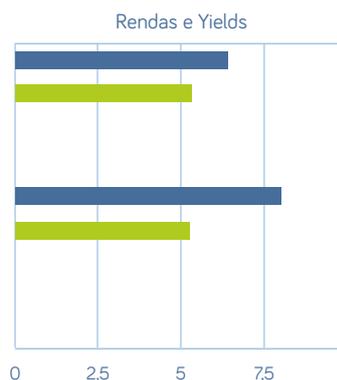
A Gloval mantém a sua contribuição de valor para o setor imobiliário, aumentando a consolidação de áreas como o digital, analytics e consultoria.

O segmento dos Centros Comerciais e Parques de Média Dimensão está a gerar um interesse crescente por parte dos investidores, com um aumento das transações nos primeiros meses do ano. Esta maior atenção dos investidores animou o mercado, incluindo na oferta de ativos para venda, com os primeiros 6 meses do ano a contabilizar transações da ordem dos €900 milhões, um valor muito significativo quase 5 vezes acima do registado no mesmo período de 2023, quando se transacionaram cerca de €220 milhões.

Industrial/Logística

Madrid	Rendas (€/m ² /mês)	6,40
	Yield prime (%)	5,30
	Taxa de disponibilidade (%)	9,70
	Take-up (m ²)	220 000
Barcelona	Rendas (€/m ² /mês)	8,00
	Yield prime (%)	5,25
	Taxa de disponibilidade (%)	6,50
	Take-up (m ²)	160 000
	Oferta futura (m ²)	580 000

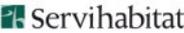
Dados 2º Trim. 2024



O setor imobiliário é fundamental para o aumento do PIB do país e manterá a sua boa dinâmica quer no segmento residencial quer no imobiliário comercial até 2024.

A atividade mantém-se saudável, tanto do lado da oferta, com projetos em construção quer especulativos quer chave-na-mão, como do lado da procura, onde os inquilinos procuram imóveis que cumpram a regulamentação em vigor, com plataformas maiores, pós-direitos elevados, entre outros, mas sobretudo, que cumpram todos os aspetos relacionados com a eficiência energética e a sustentabilidade. O mercado de arrendamento é sólido nas zonas prime das principais cidades, Madrid, Barcelona, Valência e outras zonas com boas localizações e comunicações para a entrada e saída de camiões. No domínio do investimento, os projetos chave-na-mão são preferidos porque garantem a rentabilidade e reduzem o risco, mesmo com custos de construção elevados.

Track Record Espanha

 <p>Anticipa Real Estate</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio - AVM</p>	 <p>Banco BNI Europa</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio BNI - AVM</p>	 <p>Caixa Geral de Depósitos</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de um conjunto de ativos rústicos em Madrid</p>	<p>CASAFARI</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de conjunto de ativos em Espanha</p>
 <p>21</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação hipotecária</p>	 <p>GRUPO HEREDA</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio de 600 ativos em Espanha - AVM</p>	 <p>HAVA</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio - Desktop</p>	 <p>Ibervalles SOCIMI</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de edifício de escritórios e habitação em Lisboa</p>
<p>J.P.Morgan</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio - AVM e Desktop - Project Titan e Salta</p>	 <p>OKUANT</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio - AVM e Desktop</p>	 <p>Servihabitat</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de conjunto de ativos</p>	 <p>SILEX REAL ESTATE</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio - AVM e Desktop - Project Silex</p>
 <p>SQUARE Asset Management</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de conjunto de ativos em Espanha</p>	 <p>TELESTO FUND</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio Project Orion - AVM</p>	 <p>testa</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfólio</p>	<p>THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES</p> <hr/> <p>ESPAÑA Avaliação</p> <p>Avaliação de portfolio - Project Hammer em Espanha</p>

Portugal

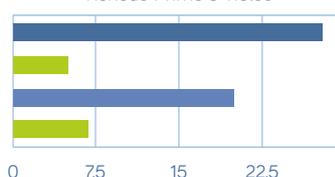
O ano 2024 deverá marcar dois ritmos no mercado imobiliário português. Um 1º semestre ainda comprimido no investimento comercial e transações de habitação, e uma segunda metade do ano com aceleração da atividade.

Escritórios Novos

Lisboa - Prime CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	28,0
	Yield (%)	5,0
Porto	Renda prime (€/m ² /mês)	20,0
	Yield (%)	6,75

Dados 2º Trim. 2024

Rendas Prime e Yields



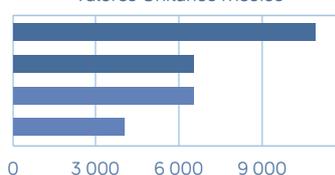
Lisboa registou um take up de 127.650m² no 1º semestre de 2024, mais do que a totalidade tomada em 2023 (112.500m²). Trata-se de uma forte recuperação da ocupação, marcada também pela realização de operações de grande dimensão. No Porto, o mercado de escritórios registou uma absorção de 28.400m², num crescimento homólogo mais modesto (13%). As rendas prime tiveram um tendência de subida em Lisboa (€28/m²/mês) e no Porto (€20/m²/mês). Quer Lisboa quer o Porto, continuam na mira de muitas empresas ocupantes. Com diversos projetos de qualidade em pipeline, espera-se que o mercado de escritórios em ambas as regiões continue a transformar-se significativamente nos próximos anos, para atender às expectativas e necessidades dos ocupantes.

Habitação - Apartamentos Novos

Lisboa - Baixa/Chiado/Av. Liberdade	Valor Unitário médio (€/m ²)	11 000
Lisboa - Arroios/S. Vicente/P. de França	Valor Unitário médio (€/m ²)	6 500
Porto - Centro Histórico	Valor Unitário médio (€/m ²)	6 500
Porto - Aliados	Valor Unitário médio (€/m ²)	4 000

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



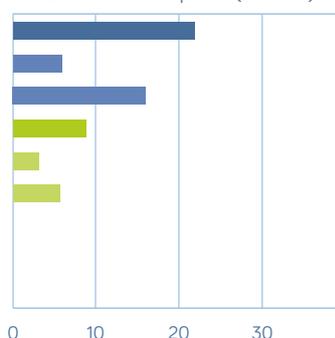
Depois de um ano 2023 marcado por uma quebra de quase 20% nas vendas de habitação e um 1º trimestre de 2024 ainda pressionado, o mercado começou a recuperar no 2º trimestre. Neste período foram vendidas 37.125 habitações no valor de €7.900 milhões, refletindo aumentos de 10,4% e 14,1% respetivamente, face ao trimestre homólogo. A melhoria da conjuntura macroeconómica, com a travagem nas subidas de juro, e a entrada em vigor das novas medidas de apoio ao setor da habitação, com especial impacto sobre os jovens, poderão estar na origem desta reativação da procura. Os preços mantêm a sua trajetória ascendente, comum aumento homólogo de 7,8% no 2º trimestre. Portugal continua a enfrentar um problema de falta de oferta na habitação, que tem mantido os preços em crescimento mesmo em cenário de redução da procura.

Hoteleria

Dormidas total (milhões)	22,06
Nacionais (milhões)	5,92
Estrangeiros (milhões)	16,14
Hóspedes total (milhões)	8,79
Nacionais (milhões)	3,15
Estrangeiros (milhões)	5,64
RevPar (€)	58,60
ADR (€)	108,90
Taxa de ocupação (%)	53,80

Dados 2º Trim. 2024

Dormidas e Hóspedes (milhões)



As dormidas em alojamento turístico aumentaram 4,6% no 1º semestre em termos homólogos, para 35,5 milhões, resultando um aumento nos proveitos totais de 12,3%. O rendimento médio por quarto disponível (RevPAR) situou-se em €85 (+9,4%). Ao nível do investimento, a hotelaria foi o setor de maior dinamismo, concentrando quase 40% do montante transacionado. A oferta de novos hotéis continua a crescer, com Lisboa, Porto e Algarve a destacarem-se no pipeline previsto até 2025. Lisboa tem estado a despertar cada vez mais o interesse das marcas internacionais, com projetos que se posicionam no segmento de luxo.

Com quase duas décadas de atuação no mercado português, a Prime Yield é uma referência nos setores de avaliação de ativos e consultoria, bem como no research, no âmbito do qual foi finalista de um prémio internacional para estudos no setor imobiliário. Nos últimos anos, a empresa tem vindo a construir um sólido percurso de especialização no segmento de NPLs, prestando serviços a operadores e investidores com atividade na transação de carteiras deste tipo de créditos. Empenhada em responder aos desafios de um mercado sempre em mudança, a empresa garante que os seus valores fundadores - compromisso com o cliente, competência, inovação, confidencialidade, independência e confiança - vão continuar a guiá-la para um novo futuro.

A economia portuguesa cresceu 1,6% no 2º trimestre de 2024 em termos homólogos, em ligeira aceleração face ao crescimento do trimestre anterior. As estimativas apontam para um aumento do PIB de 2,0% em 2024, acima da média da zona Euro.

No mercado imobiliário, o investimento em ativos comerciais soma €680 milhões no 1º semestre do ano, impulsionado pelo setor hoteleiro e pelos alternativos. A queda é de 10% face ao semestre homólogo, mas a segunda metade do ano deu sinais de aceleração. No residencial, após um arranque de ano ainda em queda, o 2º trimestre sinaliza um momento de viragem, com a recuperação do número de transações (+10,4% para 37.125 fogos) e o início da descida das taxas de juro, além das novas medidas de apoio à habitação. Nos escritórios, assinala-se um ano de forte atividade.

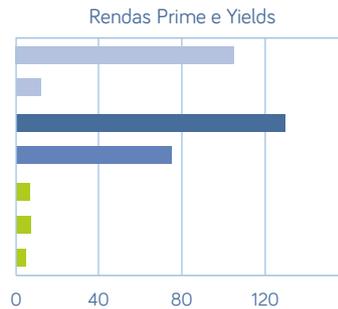


Miguel Campos
Diretor

Retalho

Portugal - C. Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	105,0
Portugal - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	12,0
Lisboa (Chiado) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	135,0
Porto (Baixa/R. St ^a Catarina) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	82,5
C. Comerciais	Yield (%)	6,5
Retail Parks	Yield (%)	7,0
Comércio Rua	Yield (%)	4,75

Dados 2º Trim. 2024

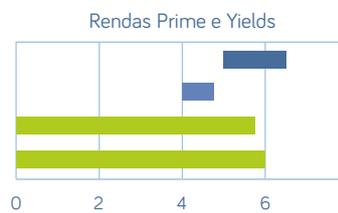


O comércio de rua no centro de Lisboa e do Porto permanece dinâmico, impulsionado pelo turismo e pela diversificação dos segmentos de retalho, com destaque para a oferta alimentar, decoração, bem-estar e lojas de conveniência. Além disso, ambas as cidades continuam a ser procuradas para abertura de flagship stores das grandes marcas, de que é exemplo o novo espaço da Zara no Rossio, a segunda maior loja do retalhista em todo o mundo. A renda prime em Lisboa manteve-se estável no 2º trimestre, com valores entre €130 e €140/m²/mês na Baixa-Chiado. No Porto, a renda prime do comércio de rua subiu para €82,5/m²/mês. De assinalar o dinamismo no setor de retail parks, com novos projetos a surgir no mercado.

Industrial/Logística

Azambuja/Alverca	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,00 - 6,50
Maia/Via Norte	Renda Prime (€/m ² /mês)	4,00 - 4,75
Lisboa	Yield (%)	5,75
Porto	Yield (%)	6,00

Dados 2º Trim. 2024



Este segmento registou em desempenho notável, com 415.600m² (+35%) de absorção no 1º semestre, dos quais 39% situados na Grande Lisboa. O mercado logístico português está em transformação, com o maior desenvolvimento em 15 anos e atraindo muitos investidores internacionais, devido à recuperação económica e à localização estratégica de Portugal na Europa. Ainda assim, a oferta adequada às novas exigências da procura continua a ser limitada, o que tem levado a um aumento das rendas prime. Aguarda-se ainda este ano a conclusão de 14 projetos, os quais deverão representar um acréscimo de mais de 780.000m² ao stock da Grande Lisboa e mais de 93.000m² ao stock do Grande Porto.

A Prime Yield está empenhada em responder aos desafios de um mercado sempre em mudança, garantindo que os seus valores fundadores vão continuar a guiá-la para um novo futuro.

O 2º semestre de 2024 deverá assinalar a recuperação do investimento imobiliário comercial e das vendas de habitação. A ocupação de escritórios e de logística estão em trajetória de crescimento.

Track Record Portugal



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da Torre de Monsanto em Oeiras



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terreno sito no Algarve



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Hotel Praia D'el Rey e Campos de Golfe em Óbidos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de carteira de ativos em AVM



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos industriais em Barcelos



COLINAS DO DOURO

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do património rústico do Colinas do Douro em Vila Nova de Foz Côa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do edifício sede da EDP em Aveiro



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terreno em Matosinhos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de lote de terreno sito em Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terreno destinado ao resort Ode Winery, Farm&Living em Santarém



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos industriais e pedreiras

Grécia

A Grécia continua a exibir um cenário positivo em 2024, impulsionado pela melhoria das condições macroeconómicas e por um mercado imobiliário estável, o qual continua a ser fator essencial de atração para o investimento internacional.

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, participou em quase todas as transações de NPL realizadas na Grécia nos últimos anos e é consultora estratégica da maior parte dos bancos e gestores de NPL.

O turismo continua a ser o cartão de visita da economia grega, a par de um sector da construção em expansão, que impulsiona o crescimento económico e apoia o consumo privado. Em 2023, o PIB real cresceu 2,0%, superando a média da Zona Euro, prevendo-se que volte a expandir em 2024. Os preços do imobiliário subiram, especialmente em Atenas, e espera-se que atinjam máximos nacionais até ao final do ano.

Em 2024, o mercado de imobiliário residencial grego continua a ser um dos principais fatores de atração de investimento internacional, embora novas restrições, como o aumento do investimento mínimo do Golden Visa para €800.000 euros em zonas de elevada procura como Atenas e Mykonos, tenha tido impacto nas estratégias dos compradores estrangeiros. Apesar disso, o interesse internacional continua a ser grande. No entanto, o rápido aumento dos preços das casas novas começou a abrandar, refletindo uma tendência de estabilização do mercado. Embora os preços permaneçam, em média, cerca de 10% abaixo dos níveis de 2009, muitas regiões, especialmente os pontos de interesse turístico, ultrapassaram os valores anteriores à crise. No setor imobiliário comercial, os espaços de escritórios estão a recuperar mais rapidamente do que o comércio a retalho, enquanto as propriedades logísticas apresentam um desempenho superior, impulsionado pela procura de comércio eletrónico. Apesar das novas regras em matéria de vistos e da moderação do crescimento dos preços, a Grécia continua a atrair um forte investimento estrangeiro.

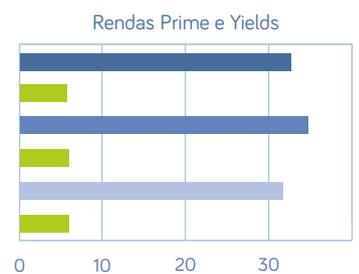


Panos Charalambopoulos
Diretor

Escritórios

CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	33
	Yield (%)	5,75
Zonas Periféricas Norte	Renda prime (€/m ² /mês)	35
	Yield (%)	6,00
Zonas Periféricas Sul	Renda prime (€/m ² /mês)	32
	Yield (%)	6,00

Dados 2º Trim. 2024

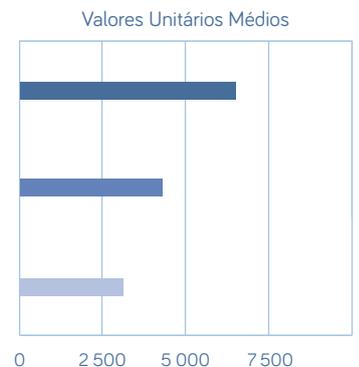


A procura de escritórios prime em Atenas manteve-se robusta em 2024, com rendas a variar entre €30-€35/m²/mês, um aumento significativo face ao ano anterior. A inflação elevada e a escalada dos custos de construção continuam a ter impacto nos preços, mas Atenas mantém-se como uma das capitais mais acessíveis da Europa para escritórios modernos. A falta de stock de qualidade e a forte aposta em edifícios sustentáveis e energeticamente eficientes levaram a um aumento das rendas e a uma compressão das yields. Prevê-se que a atividade de investimento aumente no 2º semestre do ano, apoiada por um ambiente financeiro mais favorável. Atualmente estão em construção cerca de 124.000m² de escritórios, estando prevista a conclusão de 211.000m² até 2026.

Habitação

Glyfada (novo)	Preço Médio (€)	877 500
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	6 500
	Área Média (m ²)	135
Marousi (novo)	Preço Médio (€)	494 500
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	4 300
	Área Média (m ²)	115
Peristeri (novo)	Preço Médio (€)	279 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	3 100
	Área Média (m ²)	90

Dados 2º Trim. 2024

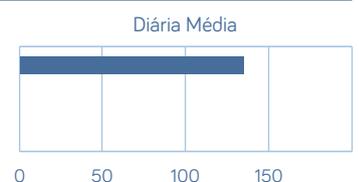


Os preços e as rendas em Atenas continuaram a sua trajetória ascendente pelo 4º ano consecutivo. No 1º trimestre de 2024, os preços dos apartamentos na capital aumentaram 9,4% em termos anuais, refletindo uma forte procura e uma oferta limitada no mercado. As rendas também registaram aumentos significativos, em particular nos bairros mais procurados. A procura internacional, sobretudo de compradores que procuram residência através do programa Golden Visa, tem sido um fator crucial para o aumento dos preços. O mercado residencial de Atenas mantém boas perspetivas, prevendo-se que rendas e preços continuem a subir.

Hoteleria

Atenas	Diária Média (€)	135
	Taxa de ocupação por quarto (%)	80
	RevPar (€)	95

Dados 2º Trim. 2024

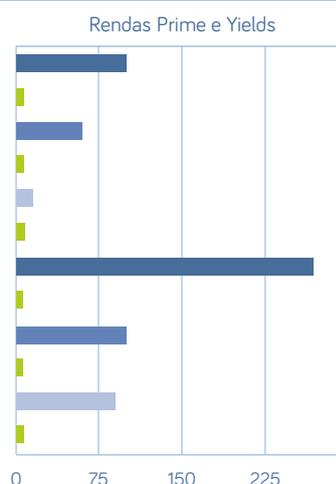


O mercado hoteleiro grego em 2024 reflete fundamentos sólidos e investimento contínuo. A adaptabilidade do sector face aos ventos contrários da economia mundial realça a proposta de valor única da Grécia, especialmente porque continua a atrair um interesse significativo tanto de turistas internacionais como de investidores. Uma tendência crescente é o enfoque na modernização de hotéis existentes e na criação de unidades de luxo, o que está a agravar o diferencial de preços entre a gama média e a superior. No mercado de arrendamento de curta duração, a procura continua a aumentar de forma constante. Espera-se que este segmento cresça ainda com a continuação do crescimento do trabalho flexível.

Retalho

Atenas - Centros Comerciais (<100m²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	100
	Prime Retail Yields (%)	6,75
Atenas - Centros Comerciais (>100m²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	60
	Yield (%)	6,75
Atenas - Centros Comerciais (Lojas Âncora)	Renda Prime (€/m ² /mês)	15
	Yield (%)	7,75
Atenas (Ermou) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	270
	Yield (%)	5,50
Atenas (Glyfada-Metaxa) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	100
	Yield (%)	6,25
Atenas (Kifisia-Kolokotroni) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	90
	Yield (%)	6,50

Dados 2º Trim. 2024



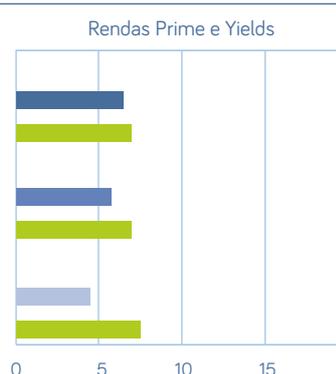
A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, participou em quase todas as transações de NPL realizadas no mercado grego nos últimos anos.

As rendas prime de retalho subiram ligeiramente, comprovando a resiliência de localizações consolidadas de comércio de rua, como rua Ermou, em Atenas. As rendas de retalho no país aumentaram 4,4%, em termos anuais. Os centros comerciais, em particular, registaram uma rentabilidade robusta no início de 2024, com o aumento do tráfego pedonal e crescimento das vendas. As perspetivas para 2024 sugerem um crescimento sustentado, embora a um ritmo mais lento face à pós-pandemia. O mercado continua a beneficiar da recuperação do turismo, da melhoria do sentimento económico e do crescimento estável das rendas nas principais localizações de retalho.

Industrial/Logística

Atenas Prime (Krioneri)	Valor médio de venda (€/m ²)	1114
	Renda Prime (€/m ² /mês)	6,50
	Yield (%)	7,00
Atenas Prime (Thriassio)	Valor médio de venda (€/m ²)	986
	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,75
	Yield (%)	7,00
Viotia Prime (Schimatari)	Valor médio de venda (€/m ²)	720
	Renda Prime (€/m ² /mês)	4,50
	Yield (%)	7,50

Dados 2º Trim. 2024



O crescimento moderado do PIB, o abrandamento da inflação e um ambiente político estável ajudaram a Grécia a recuperar o seu rating de investimento, atraindo mais interesse institucional.

Este sector continua a sua trajetória ascendente em 2024, consolidando ainda mais o seu papel como um contribuinte fundamental para a economia nacional. O grosso do investimento para a logística continua a concentrar-se em localizações-chave e espera-se que mais de 250.000m² de espaço logístico sejam concluídos até ao final de 2024, com a procura a manter-se elevada para instalações modernas e com certificação de sustentabilidade. A procura de imóveis "built-to-suit" continua a ser forte, uma vez que a oferta de espaços modernos de qualidade mantém-se reduzida. As rendas prime subiram para €5,25/m², devendo manter o crescimento ao longo de 2024, embora a um ritmo mais lento do que no ano anterior. As yields continuam a comprimir, ficando abaixo dos 7% nos ativos prime.

Track Record Grécia

 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação de Ativos</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação de Ativos</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação de Ativos</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para a Bolsa de Valores helénica</p>
 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações de Auditoria</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para Servicing dos projetos Solar & Ariadne Avaliação da carteira Frontier</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações de Auditoria</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para efeitos de Venda e Arrendamento</p>
 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações no âmbito de IFRS</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Auditoria no âmbito dos apoios ao investimento privado</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para underwriting e para efeitos de IFRS</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para Servicing e liquidações de créditos</p>
 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação de Ativos</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações no âmbito de REO do Projeto Magna</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Auditoria no âmbito dos apoios ao investimento privado</p>	 <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação de Ativos</p>

Brasil

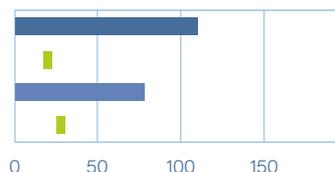
Após 14 anos de atuação no Brasil, a Prime Yield possui uma carteira de clientes sólida, dando uma resposta completa às suas necessidades e alcançando resultados promissores, sempre mantendo a técnica e a ética.

Escritórios Classe A

São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	110
	Vacancy rate (%)	17-22
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	78
	Vacancy rate (%)	25-30

Dados 2º Trim. 2024

Valores de renda e Vacancy rate



O mercado imobiliário de escritórios tem-se mantido estável, ainda a adequar-se os novos modelos de trabalho. A redução de dias de trabalho em casa e o esperado aumento das contratações, irá resultar no crescimento da procura de espaços. No 2º trimestre de 2024, a renda situou-se próxima de R\$ 110,0/m²/mês e a taxa de disponibilidade entre 17% e 22% no mercado de São Paulo. No Rio de Janeiro, a renda ficou próxima de R\$78,0/m²/mês, ao passo que a disponibilidade de espaço se situava entre 25% e 30%. Para o ano de 2024, em São Paulo, espera-se uma absorção líquida maior do que a verificada em 2023 e uma redução na taxa de disponibilidade. No caso do Rio de Janeiro, espera-se uma absorção líquida próxima da verificada em 2023 e uma taxa de disponibilidade mais elevada.

Habitação

São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	10 600
	Unidades lançadas	16 500
	Unidades vendidas	14 300
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	10 000
	Unidades lançadas	2 800
	Unidades vendidas	1 700

Dados 2º Trim. 2024

Valores médios de venda



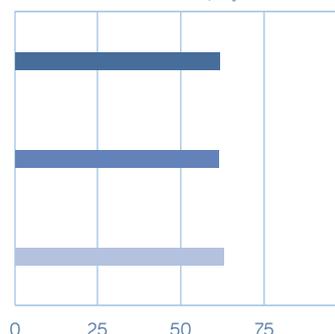
O segmento residencial é um dos mais estabilizados mercado de imobiliário nacional, e continua a aguardar iniciativas que possam estimular o seu desempenho. No 2º trimestre de 2024, o valor médio da habitação em São Paulo manteve-se em R\$ 10.600/m², pouco diferindo do valor de R\$10.600/m² registrado no 1º trimestre. No Rio de Janeiro, o quadro é semelhante, com o preço de R\$10.000/m² observado no 2º trimestre a manter-se também estável face aos R\$10.000/m² do trimestre anterior. Em ambos os mercados mantém-se o nível de preço registrado em 2023. Ainda assim, o volume de vendas tem vindo a reduzir, com o número de unidades transacionadas no 2º trimestre a ficar 25% abaixo da média trimestral de 2023 no caso de São Paulo e 9% no caso do Rio de Janeiro.

Hotelaria

São Paulo	Diária média (R\$)	489,92
	Taxa de ocupação (%)	61,63
	RevPar (R\$)	301,92
Rio de Janeiro	Diária média (R\$)	434,05
	Taxa de ocupação (%)	61,29
	RevPar (R\$)	266,01
Brasil	Diária média (R\$)	367,90
	Taxa de ocupação (%)	62,79
	RevPar (R\$)	231,02

Dados 2º Trim. 2024

Taxa de Ocupação



Com 14 anos de atividade no Brasil, a Prime Yield cultiva diariamente uma excelente relação com os seus colaboradores e mantém uma carteira consolidada de clientes, locais e internacionais, prestando um serviço de excelência que envolve apoio à contabilidade e às operações de fusões & aquisições, além de avaliações de ativos tradicionais.

O Brasil ainda necessita de um cenário de consolidação da economia para impulsionar um PIB que permanece tímido, com um aumento previsto de 3,0% em 2024 e um abrandamento para 2,0% em 2025, uma vez que ainda não há previsão de avanços da reforma tributária e fiscal. A inflação está acima do previsto, devendo fechar em 2024 com próxima de 4,4% e para 2025, 4,0%. A taxa básica de juros (Selic) atual é de 10,75% ao ano e a expectativa é de que cresça para cerca de 12,0% até final do ano. Assim, as perspectivas futuras continuam contidas.

O mercado imobiliário apresentou um bom crescimento no Brasil em 2023, com expectativas de que o setor supere este desempenho em 2024. O segmento de imobiliário comercial está ainda a adaptar-se ao teletrabalho, esperando-se que o aumento dos dias de trabalho presencial aqueça o mercado de escritórios. A construção de imóveis sustentáveis ainda faz parte das tendências marcantes do mercado imobiliário. Há um excesso de oferta em geral, o que é uma questão chave no imobiliário e um quadro que se deverá manter ao longo deste ano. A facilidade de acesso ao crédito, a queda de juros, a redução da taxa de desemprego e uma inflação sob controle são elementos-chave para o desempenho do mercado residencial.



José Antonio dos Santos
Diretor

O setor hoteleiro nacional já encontrou uma certa estabilidade, recuperando indicadores de desempenho. Além da sustentabilidade ser um fator crítico, a grande tendência no setor é a integração de tecnologia. No 2º trimestre de 2024, os hotéis no Brasil apresentaram uma diária média de R\$367,9 e um RevPAR de R\$231,0, sendo a taxa de ocupação na hotelaria de 62,8%. São Paulo apresentou uma diária média neste período de R\$489,9, um RevPAR de R\$301,9 e uma taxa de ocupação de 61,6%, sendo que o Rio de Janeiro apresentou uma diária média de R\$ 434,1 e um RevPAR de R\$ 266,0, com uma ocupação de 61,3%. As taxas de ocupação são semelhantes às registradas no 1º trimestre, mas as diárias estão entre 7% a 15% abaixo, o que acabou por pressionar o RevPAR.

A Prime Yield Brasil atua neste país há 14 anos, possuindo uma carteira consolidadas de clientes e prestando serviços de suporte à contabilidade e a processos de fusões&aquisições, além das avaliações tradicionais.

Centros Comerciais

	Nº de Shoppings (total)	639
	Área Bruta Locável (ABL) milhões/m2	17 800 000
	Volume de vendas (bilhões R\$/ano)	194
	Empregos gerados	1 063 000
Brasil	Visitas (milhões visitantes/mês)	462
	Total de Lojas	121 010
	Total Salas de Cinema	3 073
	Lugares de estacionamento	1 056 633
	Shoppings a inaugurar	18 (2024)

Dados 2023

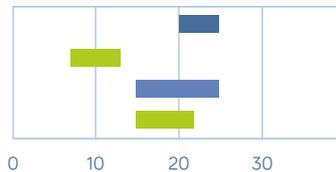
O mercado de retalho, após a recuperação de seus indicadores, mantém-se estável. No final de 2023 contabilizavam-se 639 centros comerciais em funcionamento no Brasil, num total de 17,8 milhões de m² de Área Bruta Locável (ABL) e uma faturação anual que terá atingido os R\$194 bilhões. Em 2024 serão inaugurados outros 18 grandes centros comerciais. A aposta de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) focados em centros comerciais tem vindo a atrair a atenção dos investidores. Desde janeiro de 2023, o volume de investimento captado foi próximo de R\$6,5 bilhões e, dependendo da taxa Selic (queda), essa tendência deverá manter-se.

O Brasil ainda não apresenta o desempenho económico desejável, mas o mercado imobiliário é um dos setores com maior potencial de crescimento, abrindo boas perspectivas para o futuro.

Industrial/Logística

São Paulo	Valor de renda (R\$/m²/mês)	20-25
	Taxa de desocupação (%)	7-13
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m²/mês)	15-25
	Taxa de desocupação (%)	15-22

Valores de renda e Vacancy rate



Dados 2º Trim. 2024

O mercado imobiliário de complexos logísticos apresenta um desempenho estável em relação à renda e à disponibilidade, sendo São Paulo a região mais atrativa. O e-commerce lidera as motivações de procura em condomínios logísticos no Brasil, seguido por transporte e logística e por retalho. Há algumas regiões que apresentam grande atividade construtiva, como o sul de Minas, pois oferecem atrativos fiscais e por estar próxima de São Paulo. No 2º trimestre de 2024, a renda média em São Paulo situou-se, no intervalo de R\$20-R\$25 /m2/mês, com a taxa de disponibilidade a situar-se entre 7% a 13% do stock. No Rio de Janeiro, no 2º trimestre, a taxa de disponibilidade situa-se entre 15% e 22%, com a renda média de R\$15-R\$25/m2/mês.

Track Record Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis para
Suporte de Franquia



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Bens do Ativo
Imobilizado (Imóveis e Móveis)
e Análise de CPC



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Complexo Logístico



BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Complexo
Hoteleiro - BA



BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira



BRASIL
Avaliação

Avaliação Carteira de Clientes



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis
Residenciais - AVM



BRASIL
Avaliação

Avaliação Carteira de Clientes



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel e Estudo
de Valor de Arrendamento
desde 2015



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Frota



BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel

Angola

A economia angolana enfrenta novos desafios após a saída do país da OPEP, bem como devido à nova onda de desvalorização da moeda e a uma inflação em níveis record.

A Prime Yield permanece comprometida com o mercado angolano. Com investimento contínuo no capital humano nacional, e com o suporte e experiência internacional das nossas várias geografias, continuamos a dar resposta aos nossos clientes, perante os novos desafios, sempre vinculados aos mais altos e rigorosos padrões de qualidade, e independência.

O crescimento económico de 2024 deverá ser superior ao de 2023, com a atividade económica a ser impulsionada principalmente pelo setor não petrolífero. Ainda assim, a forte dependência da economia angolana em relação ao petróleo e a elevada dívida externa continuam a representar riscos fiscais significativos. A inflação atingiu o seu nível mais alto nos últimos anos e em 2023 assistiu-se à forte desvalorização do Kwana, embora o 1º semestre de 2024 tenha sido mais estável.

O mercado imobiliário mantém-se pouco dinâmico, em consequência de 10 anos de abrandamento económico. O desnível entre procura e oferta continua a pressionar negativamente os preços, mantêm-se as dificuldades no financiamento para aquisição particular ou mesmo para novos projetos, uma vez que o risco é elevado. Nos últimos anos, tem havido um esforço reformista por parte do Governo no sentido de alinhar as políticas fiscais e de gestão pública com as recomendações do FMI, o que tem produzido alguma estabilidade e aumentado os níveis de confiança na economia e no seu potencial, o que pode se traduzir em oportunidades de investimento para o setor imobiliário.



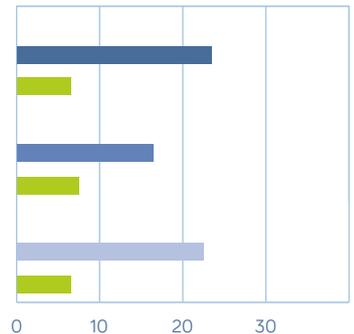
Valdire Coelho
Diretor

Escritórios Novos

	Valor unitário médio (USD/m ²)	
CBD Prime	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 338
	Renda média (USD/m ² /mês)	23,5
	Yield (%)	6,5
Luanda Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 640
	Renda média (USD/m ² /mês)	16,5
	Yield (%)	7,5
Talatona Prime	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 154
	Renda média (USD/m ² /mês)	22,5
	Yield (%)	6,5

Dados 2º Trim. 2024

Rendas médias e Yields



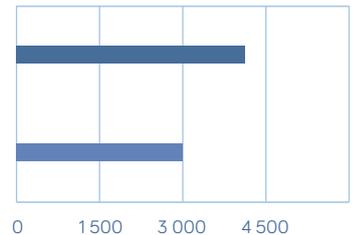
O mercado de escritórios continua num ciclo de reduzida atividade, reduzindo a capacidade negocial de proprietários e pressionando os preços em baixa. A procura por parte de potenciais ocupantes é quase exclusivamente para arrendamento. Nesta conjuntura de baixos níveis de procura, persiste uma taxa de desocupação elevada, que se estima em quase 30% do stock. Adicionalmente existem poucos produtos adequados à procura existente e tecido empresarial, falta de soluções para empresas de menor dimensão, que acabam por optar por espaços em edifícios antigos e imóveis habitacionais transformados para o uso do escritório.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

	Valor médio (USD)	
Luanda Cidade - Apartamentos	Valor médio (USD)	700 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	4 118
	Área média (m ²)	170
Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	630 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3 000
	Área média (m ²)	210

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



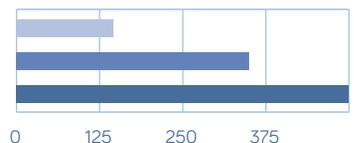
O mercado residencial mantém a tendência de desdolarização no arrendamento e na venda no segmento médio. A procura de habitação no segmento médio-alto, estimulada por expatriados, e nacionais com maior poder de compra, continua reduzida, em linha com a tendência dos últimos 10 anos, com muito poucas transações, sendo que quando estas se verificam é numa lógica de proteção contra a desvalorização da moeda. A procura é dinamizada sobretudo pelo comprador nacional, principalmente no setor médio e para tipologias maiores. No entanto os potenciais compradores enfrentam obstáculos que limitam a aquisição, nomeadamente, dificuldade de acesso ao crédito, períodos longos de aprovação do financiamento, assim como juros elevados.

Hotelaria

	Hotéis 3*	Diária média (USD)	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	145
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	350
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	498

Dados 2º Trim. 2024

Diária média



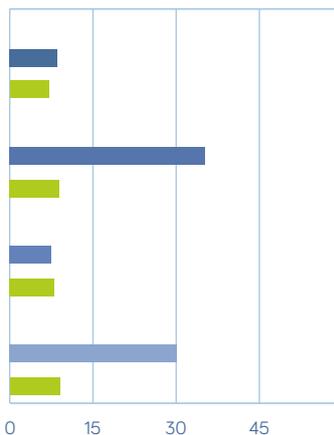
Angola tem um potencial turístico enorme, que se encontra por explorar. Tem havido um esforço governamental no sentido de promover as oportunidades deste setor junto de potenciais investidores nacionais e estrangeiros, mas persistem bastante desafios a nível de infraestruturas e recursos humanos. O setor é ainda sustentado principalmente pela atividade corporativa, abalada pelo prolongado arrefecimento económico dos últimos anos. Este fator, aliado aos custos elevados de operação e às necessidades de importação de mão-de-obra e materiais, tem levado a que os níveis atuais de ocupação, embora ligeiramente superiores ao ano anterior, sejam aplicados quase apenas para cobrir os custos de operação.

Retalho

		Valor unitário médio (USD/m ²)	
Luanda	Retalho	1 457	
		Renda média (USD/m ² /mês)	8,5
		Yield (%)	7,0
Talatona	Retalho	1 125	
		Renda média (USD/m ² /mês)	7,5
		Yield (%)	8,0
C. Comercial		4 667	
		Renda média (USD/m ² /mês)	35
		Yield (%)	9,0
C. Comercial		4 000	
		Renda média (USD/m ² /mês)	30
		Yield (%)	9,0

Dados 2º Trim. 2024

Rendas médias e Yields



A Prime Yield permanece comprometida com o mercado angolano, com investimento contínuo no capital humano nacional, e com o suporte e experiência internacional das nossas várias geografias.

Os últimos dois anos registaram um significativo aumento do tráfego pedonal e afluência ao comércio, melhorando a performance das lojas e aliviando um pouco a pressão sobre os custos de manutenção e operação das unidades. Contudo, o contexto atual permanece limitado relativamente ao poder de compra dos consumidores. Em termos de procura de espaços, mantém-se a preferência das grandes marcas, domésticas e internacionais, por localizações que forneçam alguma garantia de fluxo de pessoas, assim como qualidade na gestão e manutenção dos espaços. Assim optam essencialmente por Centros Comerciais ou Retail Parks, em detrimento de lojas de rua.

Industrial/Logística

		Valor unitário médio (USD/m ²)	
Viana		467	
		Renda média (USD/m ² /mês)	3,5
		Yield (%)	9,0
Cacuaco		400	
		Renda média (USD/m ² /mês)	3,0
		Yield (%)	9,0

Dados 2º Trim. 2024

Rendas médias e Yields



O setor industrial tem sido o que mais incentivos tem recebido por parte do Governo, nos últimos anos, algo que é visível no facto de apresentar uma performance superior aos demais segmentos imobiliários. O desenvolvimento da indústria transformadora bem como o setor da agricultura estão entre as prioridades do Governo, o que tem contribuído para um contínuo aumento da capacidade de produção destas áreas. Contudo, ainda em níveis abaixo da necessidade atual, o que se configura também como uma oportunidade de investimento. Apesar de ainda existir oferta, em volume, para satisfazer a procura, a preferência dos ocupantes, geralmente, vai no sentido de projetar e construir os próprios espaços, ao invés de adquirir produto acabado.

O mercado imobiliário mantém-se pouco dinâmico, em consequência de 10 anos de abrandamento económico. O setor com maiores níveis de atividade é o de habitação.

Track Record Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Ativos



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação Imobiliária



ANGOLA
Avaliação

Avaliação Patrimonial



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis
para efeitos de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Resort



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Terrenos



DE BEERS GROUP

ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Ativos
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Edifícios
de Escritórios



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de Recuperação de Crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis
para efeitos de crédito

Moçambique

Moçambique enfrenta um novo ano de desafios em todos os setores. Espera-se que 2024 seja de preparação para os projetos de petróleo e gás retomarem, e, com isso, dinamizar-se também o setor imobiliário.

Escritórios Novos

Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 084
	Renda média (USD/m ² /mês)	16,5
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	3 221
	Renda média (USD/m ² /mês)	25,5

Dados 2º Trim. 2024

Rendas médias



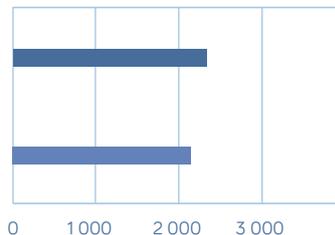
O segmento de escritórios vem de um período de compressão devido à conjuntura económica, com travagem no lançamento de novos projetos e uma atividade transacional contida. Face à melhoria do contexto económico, este ano começou a denotar algum crescimento, sobretudo na procura de arrendamento no mercado de Maputo. Este é o setor mais ativo, embora se observe também uma recuperação na ocupação com venda de espaços. As instituições bancárias, as multinacionais ligadas aos setores de gás e petróleo, entidades do Estado e algumas ONGs são as fontes de procura mais ativas.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	452 352
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2 356
	Área média (m ²)	192
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	575 652
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2 156
	Área média (m ²)	267

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



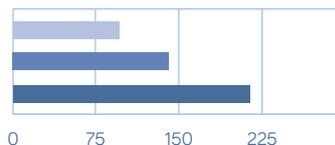
Este é um dos setores com melhor dinâmica, continuando a chegar novos projetos ao mercado, quer de grande dimensão, em zonas nobres de Maputo, quer de pequena e média dimensão, em zonas centrais da cidade. O ritmo de absorção é mais lento do que noutros momentos mais expansivos do mercado, mas está a recuperar. Boa parte das vendas são realizadas ainda em durante a fase de construção, registando-se casos de projetos com vendas de até 70% das frações antes do final da construção. Ainda assim, a maior fatia de procura nas franjas das classes média e baixa continua a refugiar-se na autoconstrução para ter acesso à habitação. O reforço da oferta, com novos edifícios para venda, tem resultado numa qualificação do mercado, visível na tendência de crescimento dos preços nas zonas de Polana Cimento e Sommerschield.

Hotelaria

Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	97
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	142
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	216

Dados 2º Trim. 2024

Diária média



O setor da hotelaria tem sido dos mais afetados nos últimos anos. Moçambique é um destino turístico pouco consolidado e foi bastante afetado pela instabilidade política, situações de conflito e abrandamento da economia, agravados ainda mais pela pandemia. A principal linha de atividade é o segmento corporate, que não está próximo dos anteriores níveis, mas que começa a recuperar, com uma subida nas taxas de ocupação da hotelaria em Maputo. No 2º trimestre de 2024, este indicador posicionou-se em 65% nos 3 estrelas, 86% nos 4 estrelas e 75% nos 5 estrelas. No turismo de lazer, destacam-se os resorts, um segmento que tem vindo a crescer com nova oferta, especialmente na zona centro do país.

A Prime Yield MZ opera no mercado de Moçambique há 15 anos, dando resposta aos vários clientes nacionais e estrangeiros ao longo dos diferentes ciclos que o mercado imobiliário nacional tem atravessado. Focamos a nossa atuação na consultoria e avaliação especializadas neste setor, estando ao lado das empresas que investem ou querem investir em imobiliário em Moçambique, apoiando-as com as melhores ferramentas para uma decisão informada.

As notícias macroeconómicas para Moçambique são relativamente animadoras. O Fundo Monetário Internacional (FMI) nota que o PIB nacional acelerou de 4,4% em 2022 para 6,0% em 2023. Para 2024, as previsões do FMI dão nota de algum abrandamento face a 2023, mas ainda superior a 2022, estimando-se um crescimento de 5,0% do PIB, acompanhado de uma queda da inflação. De quase 10% em 2022, a inflação reduziu para 6,1% em 2023, e espera-se que volte a comprimir novamente em 2024, para 4,4%.

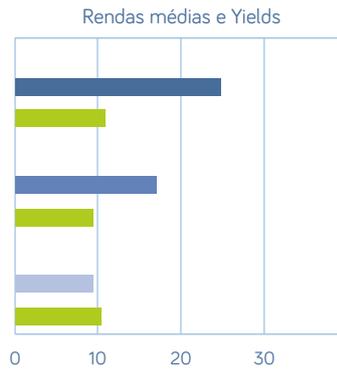
Com a retoma gradual da economia observada desde 2020, quando o PIB moçambicano caiu 1,2% na sequência de 5 anos de abrandamentos e refletindo também o impacto da pandemia, espera-se que a atividade imobiliária dinamize, observando-se a reativação de investimentos e projetos. Em termos da origem do investimento, os operadores de origem turca deverão ser os mais ativos neste contexto. Por outro lado, uma maior estabilização do quadro político e controle nas zonas de conflito, tem levado à retoma gradual dos projetos de petróleo e gás e das multinacionais que reativam atividade na zona Norte do país.



Bruno Carvalho
Diretor

Retalho

C. Comerciais	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 727
	Renda média (USD/m ² /mês)	25,0
	Yield (%)	11,0
Maputo	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 175
	Renda média (USD/m ² /mês)	17,2
	Yield (%)	9,5
Lojas de Rua	Valor unitário médio (USD/m ²)	1 088
	Renda média (USD/m ² /mês)	9,5
	Yield (%)	10,5



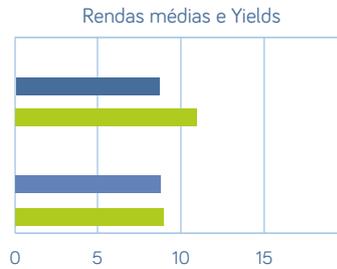
Dados 2º Trim. 2024

Há cerca de três anos foram inaugurados diversos centros comerciais em Maputo, Matola e Pemba, incluindo alguns de grande dimensão, pelo que a oferta deste formato tem-se mantido praticamente inalterada. O novo stock de retalho tem sido marcado pelo surgimento pontual de pequenas galerias comerciais que não ultrapassam os 1.000/1.500 m², bem como pela oferta de novas lojas com interface de rua integradas nos empreendimentos residenciais que surgem nas principais zonas de Maputo. Tais unidades têm tido boa procura e são, muitas vezes, as primeiras frações a serem vendidas nesses empreendimentos. Esta qualificação da oferta de lojas rua refletiu-se nos valores, com aumento de 16% no 2º trimestre deste ano face ao final de 2023 nas rendas (para USD 9,5/m²) e no preço (para USD 1.088/m²).

A Prime Yield MZ opera no mercado de Moçambique há 15 anos, dando resposta aos vários clientes nacionais e estrangeiros ao longo dos diferentes ciclos que o mercado imobiliário nacional tem atravessado.

Industrial/Logística

Maputo	Valor unitário médio (USD/m ²)	949
	Renda média (USD/m ² /mês)	8,7
	Yield (%)	11,0
Matola	Valor unitário médio (USD/m ²)	1 171
	Renda média (USD/m ² /mês)	8,8
	Yield (%)	9,0



Dados 2º Trim. 2024

A oferta de parques logísticos tem vindo a crescer suavemente desde 2021, levando a que as rendas dos armazéns mais antigos continuem a diminuir, em reflexo da qualificação da oferta deste tipo de imobiliário. O 2º trimestre de 2024 registou rendas médias de USD 8,7/m²/mês em Maputo e em USD 8,8/m²/mês na Matola, refletindo patamares 11% e 2% acima, respetivamente, dos registados no 4º trimestre de 2023. Em termos de valores de venda, Maputo registou um preço de USD 949/m² e a Matola de USD 1.171/m².

O mercado imobiliário de Moçambique inicia uma fase de retoma, em reflexo da melhoria das condições económicas dos últimos dois anos. A qualificação da oferta tem tido um reflexo nos valores do mercado.

Track Record Moçambique



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 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

Reavaliação de pisos de escritório na Cidade de Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de ativos sítos na Cidade de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de Portfólio de Imóveis da Carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de ativos do grupo sítos na Cidade de Nacala



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de Portfólio de Imóveis da Carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de ativos sítos na Cidade da Matola



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de ativos sítos em várias províncias de Moçambique



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio de imóveis sítos em Nacala e Nampula



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de Portfólio de Imóveis da Carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Moradia sita na Cidade de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Complexo Industrial sito em Maputo da própria carteira

Cabo Verde

O turismo de Cabo Verde teve um ano recorde em 2023, com cerca de um milhão de turistas. Os indicadores de 2024 consolidam este desempenho, afetando positivamente a economia nacional.

A Prime Yield desenvolve grande parte da sua atividade com foco no mercado de imobiliário turístico, embora preste também serviços a um número crescente de operadores locais focados nos restantes setores. Desta forma, tentamos contribuir para a profissionalização do setor, acompanhando investidores locais na dinamização dos seus investimentos e partilhando o nosso conhecimento local e internacional.

O PIB de Cabo Verde cresceu 5,1% em 2023, refletindo o forte desempenho do turismo, que tem um peso de 25% na economia nacional. Nesse ano, a inflação foi 3,1%, abaixo dos 7,9% registados em 2022. Este ano, o PIB acelerou, com um crescimento de 10,2% no 1º trimestre (+3,6 p.p. que no 4º trimestre de 2023), mas as estimativas apontam para que o crescimento de 2024 se mantenha em torno dos 5,0%.

O turismo continua a assumir um papel muito relevante na economia de Cabo Verde, estabelecendo um novo recorde de turistas em 2023, uma situação que aumenta a projeção do país na captação de investimento internacional tanto nesta área como nas complementares. Entre elas, o mercado imobiliário, no qual se consolidam os projetos em curso e abrem perspectivas para novos investimentos. O país continua a receber investimento, e nos primeiros meses de 2024 foi inaugurada a primeira unidade de 5 estrelas na Ilha de Santiago, tendo o grupo hoteleiro responsável anunciado investimentos em mais unidades hoteleiras nas ilhas da Boavista e do Sal. Outras unidades estão também previstas entrarem no mercado.



Francisco Virgolino
Diretor

Turismo Residencial - Apartamentos Novos

	Valor médio (€)	
Ilha do Sal - T1	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 284
	Área média (m ²)	61
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	100 385
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 287
	Área média (m ²)	78

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



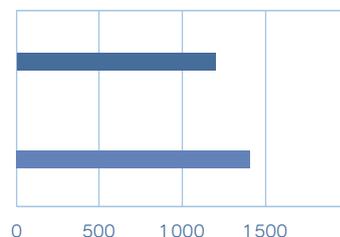
O turismo em Cabo Verde bateu recordes de um milhão de turistas em 2023 (1.010.739 turistas), num aumento de 20,9% comparado com 2022. As dormidas aumentaram 26% (5.150.806 dormidas). 2024 dá continuidade a este bom desempenho, com aumentos homólogos de 9% a 10% o número de dormidas e de hóspedes. A ilha do Sal continua a ser a mais procurada (58,7% do total das entradas), seguida da ilha da Boavista (23,7%), Santiago (9,6%) e ilha de São Vicente (3,3%). As ilhas do Sal e da Boavista são, assim, também os principais alvos de investimento tanto por promotores em novos projetos como por privados que adquirem imóveis para uso de habitação turística. De assinalar ainda, a entrada de novas marcas hoteleiras no mercado, como o Grupo Barceló, que inaugurou o primeiro 5 estrelas na ilha de Santiago e anunciou novos investimentos.

Habitação - Moradias V3 Novas

	Valor médio (€)	
Ilha de Santiago	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 197
	Área média (m ²)	192
Ilha do Sal	Valor médio (€)	205 920
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 410
	Área média (m ²)	146

Dados 2º Trim. 2024

Valores Unitários médios



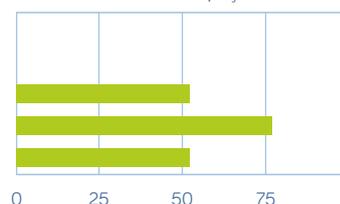
As cidades da Praia e Mindelo têm os mercados residenciais mais dinâmicos, excluindo as localizações mais ligadas ao turismo, como Santa Maria, no Sal, e Sal Rei na Boavista. Nestes últimos, a expansão foi menor que o previsto, dado o peso dos mercados emissores da Europa, que contraíram em reflexo das altas taxas de juro e da inflação. É de notar um crescente interesse no arrendamento por parte da procura na Cidade da Praia, pressionando, desta forma, os valores em determinadas zonas da cidade. Contudo, esta é uma situação que afeta sobretudo, a procura local e, muito pouco, os compradores estrangeiros.

Hotelaria

Cabo Verde	Dormidas 2022	4 088 412
	Dormidas 2023	5 150 806
Cabo Verde		53
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação (%)	86
Ilha do Sal		52

Dados 2º Trim. 2024

Taxa de ocupação



No 2º trimestre deste ano, os hotéis receberam 238.058 hóspedes (+10,3% face ao 1º trimestre 2023) e registaram 1.176.165 dormidas (+9,2% face ao período homólogo). Os hotéis mantêm-se como a escolha predominante dos visitantes (80,5% do total) e continuaram a ser os britânicos quem mais procura este destino (30,6% do total das entradas). Outros mercados de relevo incluem Portugal (11,6%), França (10,9%), Alemanha (9,4%), Países Baixos (9,3%) e Itália (5,3%). A estada média nos estabelecimentos hoteleiros foi de 4,8 noites (5 noites no 2ºT de 2023). A taxa de ocupação-cama média foi de 53% no 2º trimestre (48% em 2023), com a ilha da Boavista a liderar (ocupação de 86%), seguida da ilha do Sal (52%), Santiago (26%) e Maio (25%).

Track Record Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terreno
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Edifício
na Cidade da Praia



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Imóveis na Cidade da Praia,
Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Novo Edifício Sede,
e Outros Ativos
do Banco de Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Ativos
na ilha de Santiago e de S. Vicente



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Imóveis
nas ilhas do Sal, Santiago,
S. Vicente e Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do edifício sede



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Ativos,
incluindo Empreendimento Sabi
Sands, sítos na Ilha da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno com
o plano de desenvolvimento
de Porto Rincão em Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Imóveis
na Ilha do Sal



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 Conjunto de Ativos
do Oásis Atlântico



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de escritório
na ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Instalações
Industriais na Ilha de Santiago



Unique Realty Collection
PROPERTY & VACATION OWNERSHIP

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terreno destinado
à Construção do Santiago Golf
Resort na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terreno
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
 Av. de Manoteras, 44 - 4º planta
 28050 Madrid | Spain
 Tel.: (+34) 915 613 388

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
 Rua Eduardo Malta, 20 - 1º - Fração 1.7
 1070-073 Lisboa | Portugal
 Tel.: (+351) 217 902 540

research@prime-yield.com
www.prime-yield.com
www.nplreo.prime-yield.com



rev
Real Estate Valuation

