

Flash Mercado Imobiliário Moçambique 2017-2018



primeyield[®]

Consultadoria e Avaliação Imobiliária

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.



Catarina Esteves
Diretora

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.

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.

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

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

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

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



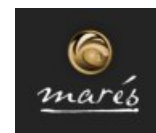
MOÇAMBIQUE
Avaliação

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

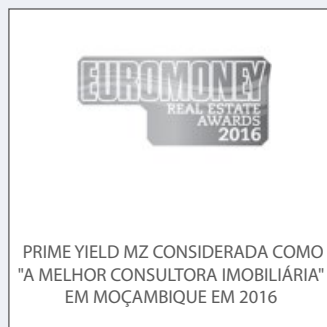
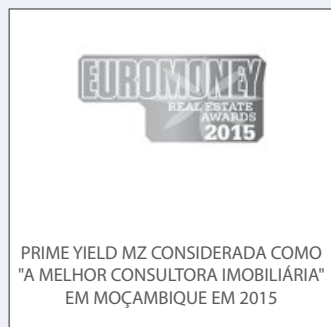
Avaliação de portfólio de imóveis da carteira da empresa sito em Tete



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito na Beira

Distinções



Disclaimer

Este boletim 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.

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

