

Prime News 2025

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



primeyield®
PART OF **GLOVAL**

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 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 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
- Consultadoria

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

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.

Editorial

Há vinte anos que a Prime Yield constrói uma trajetória sólida no mercado. Celebrar esta data é reconhecer o passado com orgulho e olhar para o futuro com o mesmo espírito empreendedor que marcou o início do caminho!

E de repente passaram-se 20 anos!

Nascemos em 2005 e, como qualquer empresa que marca presença num mercado durante duas décadas, a Prime Yield não teria alcançado este marco sozinha. Dois pilares sustentam a nossa longevidade: os clientes e os colaboradores, alicerçados em princípios como independência, confiança, inovação e qualidade. A nossa operação diária, construída em conjunto com parceiros de longa data, permite acompanhar os clientes no dia-a-dia e inovar tecnologicamente, mantendo-nos sempre um passo à frente. Nada disto seria possível sem a visão da equipa fundadora e, desde 2018, a integração no Grupo Gloval, que trouxe uma nova dimensão e permitiu uma verdadeira “revolução” na Prime Yield.

Ao longo destas duas décadas, acompanhámos também as transformações do setor imobiliário e na economia, focados na inovação tecnológica, práticas sustentáveis e uma equipa altamente qualificada. Nos últimos 20 anos, a economia portuguesa passou por ciclos marcantes, passando pela crise financeira global de 2008 e a sua posterior recuperação, até ao forte crescimento sustentado pelo investimento e pelo turismo, e o impacto de uma pandemia inédita e inesperada. O mercado imobiliário acompanhou estas mudanças: valorizou-se nos períodos de expansão, adaptou-se em fases de ajustamento e beneficiou de um forte interesse estrangeiro, baixas taxas de juro e um aumento da procura residencial e turística. Mais recentemente, um novo ciclo, com taxas de juro em alta, inflação em níveis que não se viam há décadas, preços da habitação em patamares inéditos, situação já novamente em alteração.

As mudanças acontecem e continuarão a acontecer. Na Prime Yield, acompanhámos todas estas transformações, oferecendo serviços de avaliação, consultoria e research que refletem a nossa expertise, rigor e ética profissional, valores que sustentam a confiança conquistada junto a parceiros e clientes. Enquanto empresa, ao longo destes 20 anos, evoluímos, expandimo-nos para novos mercados e mantivemos sempre o foco em servir melhor cada cliente. Com certificação Regulated by RICS e REV-TEGOVA, levámos os padrões internacionais e o nosso know-how para novas geografias, adaptando uma visão global à realidade local.

É com este espírito inovador, crítico e de serviço que encaramos os próximos 20 anos para permanecermos uma referência nos mercados onde operamos. O foco nas necessidades do cliente, o conhecimento profundo dos mercados onde estamos presentes é o que nos permitirá adaptarmo-nos às novas ideias, conceitos e preocupações que o mercado em constante mutação e evolução nos apresenta. Ou seja, complementar em cada geografia uma visão global à realidade local.

Celebrar 20 anos é reconhecer o passado com orgulho, reforçar a confiança conquistada junto de parceiros e clientes e olhar para o futuro com o mesmo espírito empreendedor que marcou o início do nosso caminho. O nosso objetivo para os próximos 20 anos é crescer com os clientes e com o mercado, mantendo um espírito crítico, independente e inovador.

A todos Muito Obrigado. Vamos continuar juntos, em frente!



Francisco Virgolino
Diretor Geral

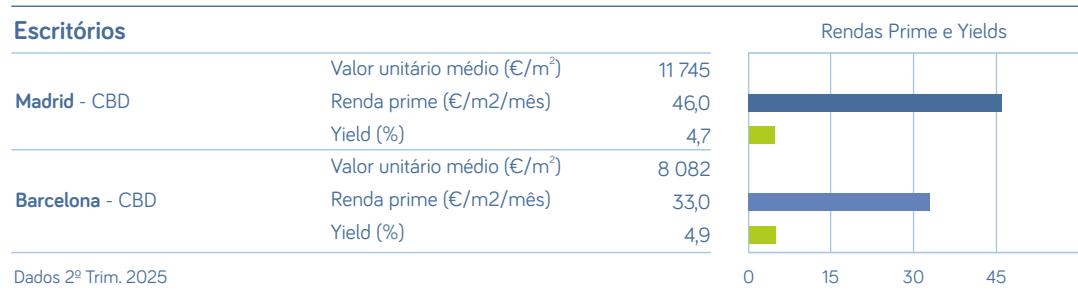
Espanha

O imobiliário espanhol consolida o seu dinamismo, com um forte crescimento do investimento e um bom desempenho dos mercados ocupacionais. Na habitação, aumentam vendas e preços.

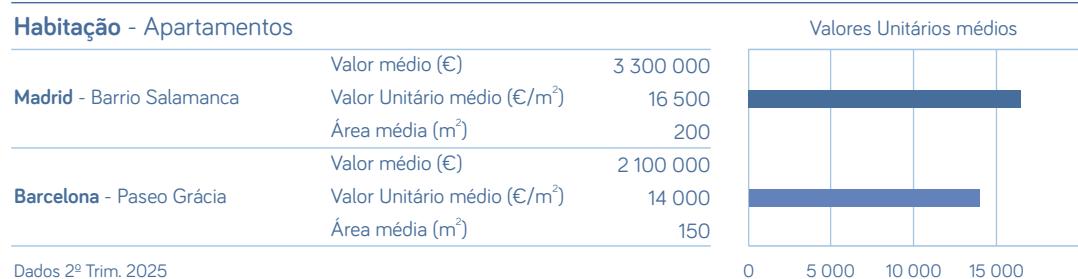
A GLOVAL é líder em avaliação imobiliária, engenharia e consultoria, agregando empresas com mais de 70 anos de experiência acumulada. A nossa liderança resulta de um profundo e constante conhecimento do mercado, sustentado por uma equipa de mais de 1.000 profissionais especializados que atuam em toda a Espanha e no estrangeiro. Oferecemos um leque completo de serviços integrados, reconhecidos pelos principais agentes do setor imobiliário, que veem na GLOVAL um parceiro de confiança, comprometido com o rigor técnico, a inovação tecnológica e os mais elevados padrões de qualidade e eficiência — tudo isso com proximidade, dedicação e um toque humano.

A economia espanhola iniciou o ano com um comportamento positivo e deverá manter um crescimento sólido, ainda que dê sinais de moderação. O PIB deverá crescer 2,4% em 2025 e a inflação mantém-se controlada, em 2,3%.

No mercado imobiliário, as perspetivas também são positivas. O número de vendas residenciais aumentou 18,7% (2º Trim.) e o investimento comercial aumenta 20% para €7.300 milhões (1º Sem.), com forte protagonismo do capital privado e o regresso progressivo dos fundos institucionais. Living, retalho, hotelaria, escritórios e logística captam o maior interesse dos investidores, quer nacionais quer internacionais. Espanha segue como um dos mercados mais atrativos da Europa, com yields estáveis e uma elevada competitividade por ativos prime.



O mercado de escritórios terminou o 2º trimestre de forma positiva em Barcelona e Madrid, embora mantendo-se fortemente polarizado. De um lado, as zonas prime, com escassez de espaço e, por isso, com rendas a aumentar. De outro lado, as zonas da periferia, onde existe bastante oferta, mas com taxas de disponibilidade elevadas. A procura mostra-se ativa, motivada por operações corporativas de grande dimensão e expansões de área, com Madrid a concentrar boa parte da atividade fora da M-30 e Barcelona na zona do Centro e no @22. As rendas continuam a crescer nas localizações centrais e ativos de alta qualidade, especialmente os que possuem certificações ESG. No investimento, a atividade retornou, com operações de escala e compressão nas prime yields, confirmando a atratividade do produto core em ambas as cidades.



Os preços da habitação em Espanha mantêm uma trajetória de escalada, com um aumento anual de 12,7% no 2º trimestre de 2025. Em Madrid, esse crescimento foi de 17,1% e em Barcelona de 10,5%. Ainda assim, em termos de acessibilidade, a taxa de esforço reduziu ligeiramente de 35,0% para 33,5%, apesar de o tempo médio para adquirir uma habitação ter aumentado para 7,3 anos (7,1 anos no 2º trimestre de 2024). Também as vendas de habitação exibem uma elevada dinâmica, registando um aumento de 18,7% a nível nacional no 2º trimestre de 2025 face ao ano anterior, alcançando os 174.393 fogos transacionados. Na província de Madrid esse crescimento atingiu 17,3% e na de Barcelona os 23,1%.

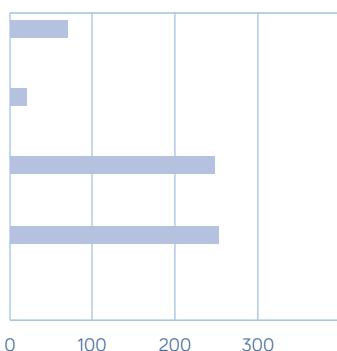


A hotelaria em Espanha continua em patamares elevados, alcançando 95,0 milhões de dormidas no 2º trimestre de 2025, das quais 74% geradas por não residentes. A estadia média manteve-se em 3,43 noites por hóspede, apurando-se uma taxa de ocupação de 66,7% no 2º trimestre, a qual ascende a 79,5% na Comunidade de Madrid e 84,8% em Barcelona. A nível nacional, o RevPAR ascendeu a €80,2 neste período, ao passo que em Madrid atingiu os €144,1 e em Barcelona os €174,2. Em termos de oferta, em julho contabilizavam-se 16.968 estabelecimentos hoteleiros em operação, um número estável face a 2024. Esta oferta soma 1.954.887 quartos. A yield nos hotéis urbanos em zonas prime de Madrid e Barcelona atingiu, neste trimestre, os 5,0%, em linha com o indicador do período homólogo.

Retalho

Espanha - Centros Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	70,0
	Yield (%)	6,50
Espanha - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	20,0
	Yield (%)	6,25
Madrid - Gran Via/Preciados/Serrano	Renda (€/m ² /mês)	250
	Yield (%)	4,25
Barcelona - Porta del Ángel/ P. Gracia	Renda (€/m ² /mês)	255
	Yield (%)	4,25
Madrid e Barcelona - Comércio Rua	Yield prime (%)	4,25

Dados 2º Trim. 2025

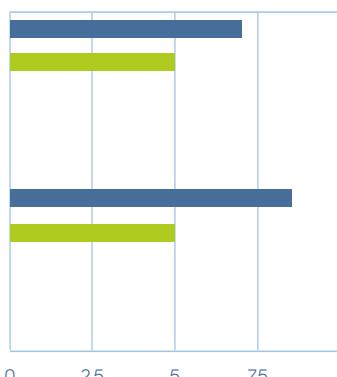
Rendas Prime

O comércio de rua em Espanha tem perspetivas positivas, impulsionado pela recuperação do consumo privado e pelo dinamismo do turismo. O comércio físico mantém-se dominante sobre o digital, verificando-se novas aberturas tanto de operadores online como de retalhistas tradicionais em flagships e megastores, reforçando a atratividade das principais ruas comerciais. A oferta em localizações prime de cidades como Madrid, Barcelona, Valéncia, Sevilha e Málaga tem vindo a diminuir, pressionando as rendas. Essa tendência é mais visível nos eixos de moda e luxo, embora restauração e low-cost também protagonizem várias operações. No investimento, o comércio de rua destaca-se pela crescente atratividade e pela notável reativação do capital aplicado.

Industrial/Logística

Madrid	Rendas (€/m ² /mês)	7,00
	Yield prime (%)	5,00
	Taxa de disponibilidade (%)	10,90
	Take-up (m ²)	210 000
	Oferta futura (m ²)	685 000
Barcelona	Rendas (€/m ² /mês)	8,50
	Yield prime (%)	5,00
	Taxa de disponibilidade (%)	5,25
	Take-up (m ²)	150 000
	Oferta futura (m ²)	235 000

Dados 2º Trim. 2025

Rendas e Yields

O setor industrial e logístico mantém-se dinâmico, impulsionado pela procura de espaço por operadores de comércio eletrónico, 3PL e do setor alimentar. As empresas reconfiguram as suas cadeias de abastecimento com estratégias de proximidade e preferência por ativos de qualidade, sustentáveis e eficientes. A escassez desta oferta nos principais mercados tem estimulado operações de pré-arrendamento, promoção chave-na-mão e auto-construção. A pressão da procura sobre a oferta tem elevado as rendas, enquanto os yields mostram sinais de compressão nas localizações prime. No investimento, o setor continua entre os mais atrativos e, com nova oferta prevista, reforça-se como um dos motores do mercado imobiliário.

A Gloval continua a gerar valor no setor imobiliário, reforçando o desenvolvimento das suas áreas de digital, analytics e consultoria.

O investimento imobiliário está a acelerar, consolidando os ativos de living, retalho, logística e escritórios como os eixos chave de um mercado cada vez mais competitivo e atrativo para o capital nacional e internacional.

Track Record Espanha



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio - AVM



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio BNI -
AVM



Caixa Geral de Depósitos

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de um conjunto
de ativos rústicos em Madrid

CASAFARI

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos em Espanha



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação hipotecária



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio de 600
ativos em Espanha - AVM



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio - Desktop

ibervalles
SOCIMI

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de edifício
de escritórios e habitação
em Lisboa

J.P.Morgan

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop -
Project Titan e Salta



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop

Servihabitat

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop -
Project Silex



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos em Espanha



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio Project
Orion - AVM

testa

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio

THOR SPAIN
PRIVATE EQUITIES

ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfolio
- Project Hammer em Espanha

Portugal

O mercado português acelerou 70% no investimento imobiliário, impulsionado pelo retalho e hotelaria. A habitação continua a surpreender, com forte subida de preços e aumento das vendas.

Escritórios Novos

		Rendas Prime e Yields		
Lisboa - Prime CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	29,00		
	Yield (%)	5,00	0	7,5
Porto	Renda prime (€/m ² /mês)	21,00	0	15
	Yield (%)	6,75	0	22,5
Dados 2º Trim. 2025			0	22,5

A ocupação de escritórios segue comprimida quer em Lisboa quer no Porto, atingindo 83.840 m² e 9.515 m², respetivamente. A redução face ao ano anterior atinge os 34% em Lisboa e os 66% no Porto, embora seja de assinalar a tendência de desagravamento da quebra de atividade ao longo do ano. Sem prejuízo do menor take-up, as rendas prime mantiveram-se estáveis em ambos os mercados. Lisboa regista uma trajetória de valorização, particularmente em ativos com certificações de sustentabilidade e características premium, aspetos cada vez mais procurados pelos ocupantes. Os investidores continuam atentos e as perspetivas são positivas para 2025/2026, graças à escassez de produto prime e à estabilização das taxas de juro.

Habitação - Apartamentos Novos

		Valores Unitários médios		
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. Liberdade	Valor Unitário médio (€/m ²)	11 500		
Lisboa - Arroios/S. Vicente/P. de França	Valor Unitário médio (€/m ²)	6 600	0	3 000
Porto - Centro Histórico	Valor Unitário médio (€/m ²)	6 500	0	6 000
Porto - Aliados	Valor Unitário médio (€/m ²)	4 800	0	9 000
Dados 2º Trim. 2025			0	9 000

O mercado residencial português registou uma dinâmica significativa no 1º semestre de 2025, com um aumento homólogo de 20% nas transações para 84.247 habitações no valor €19.888 milhões. A procura mantém-se estruturalmente superior à oferta, pelo que, apesar do elevado nível de preços atingido nos últimos anos, o mercado continua com uma forte valorização, com o aumento de preços a acelerar para 17,2% no 2º trimestre. A descida dos juros e as medidas de incentivo à compra de habitação jovem (fiscais e de concessão de crédito) têm contribuído para acelerar a procura num mercado já fortemente afetado pela falta de oferta. Mais recentemente, o Governo anunciou medidas de estímulo à criação de oferta – como a redução do IVA à construção para 6% -, que se espera que tenham um impacto positivo no mercado, aliviando a pressão sobre os preços.

Hotelaria

		Dormidas e Hóspedes (milhões)		
Dormidas total (milhões)		23,02		
Nacionais (milhões)		6,37	0	10
Estrangeiros (milhões)		16,65	0	20
Hóspedes total (milhões)		9,17	0	30
Nacionais (milhões)		3,31	0	10
Estrangeiros (milhões)		5,86	0	20
RevPar (€)		80,90		
ADR (€)		127,50		
Taxa de ocupação (%)		63,50		
Dados 2º Trim. 2025			0	30

O setor da hotelaria registou um desempenho sólido no 1º semestre. Os estabelecimentos hoteleiros receberam 14,9 milhões de hóspedes (+3,6%) e 36,4 milhões de dormidas (+2,4%), gerando €3.000 milhões de proveitos totais (+7,8%). O rendimento médio por quarto disponível (Revpar) na hotelaria situou-se em €69,9 (+6,8%). O volume de nova oferta hoteleira manteve uma trajetória positiva, com a abertura de várias unidades de média e grande dimensão e o reforço da atratividade das principais cidades e destinos turísticos. O setor hoteleiro continua a ser um dos preferidos dos investidores, com 27% do volume total de investimento no 1º semestre de 2025, no montante de €340 milhões.

Há vinte anos que a Prime Yield constrói uma trajetória sólida no mercado, marcada pela credibilidade, rigor, inovação e um firme compromisso com o cliente. Ao longo destas duas décadas, a empresa acompanhou as transformações do setor imobiliário, apostando na inovação tecnológica, em práticas sustentáveis e numa equipa altamente qualificada. Cada serviço de avaliação, consultoria e research reflete o compromisso com a excelência e a ética profissional, valores que sustentam a confiança conquistada junto de parceiros e clientes. Celebra 20 anos é reconhecer o passado com orgulho e olhar para o futuro com o mesmo espírito empreendedor que marcou o início do caminho.

Em 2025, o crescimento da economia portuguesa deverá abrandar, com o PIB a aumentar 1,6%, mantendo-se, contudo, acima da média europeia. A inflação deverá continuar a descer, situando-se nos 1,9%.

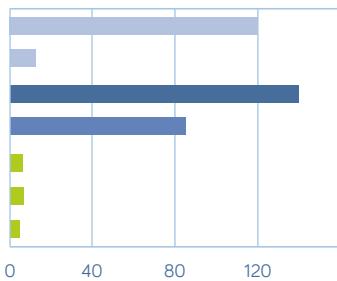
O mercado imobiliário português mostrou-se muito dinâmico no 1º semestre do ano, com €1.260 milhões transacionados, mais 70% face ao mesmo período do ano anterior e o melhor resultado semestral dos últimos cinco anos. Retalho (47%) e hotelaria (27%) lideram o investimento, com bom desempenho operacional. O segmento de escritórios mostra sinais de recuperação, especialmente em Lisboa, enquanto o de habitação continua a evidenciar forte valorização, com preços a subir 17,2% e vendas a crescer 20%. Ainda em termos ocupacionais, a logística evidenciou uma quebra no take-up, mas as rendas em alta mostram que tal decorre da escassez de oferta.

Retalho

Portugal - C. Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	120,0
Portugal - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	12,5
Lisboa (Chiado) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	140,0
Porto (Baixa/R. St ^a Catarina) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	85,0
C. Comerciais	Yield (%)	6,25
Retail Parks	Yield (%)	6,50
Comércio Rua	Yield (%)	4,50

Dados 2º Trim. 2025

Rendas Prime e Yields



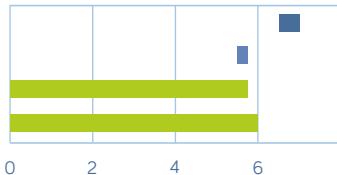
O setor do retalho manteve uma trajetória positiva, impulsionada sobretudo pela expansão dos retail parks (dois novos projetos inaugurados), pelo aumento das novas aberturas e pelo crescimento do consumo. A procura manteve-se mais ativa no comércio de rua, que concentrou a maioria das novas aberturas, sobretudo em Lisboa e no Porto. Destacaram-se operadores nacionais e internacionais dos segmentos alimentar, variety, saúde e bem-estar e restauração, que continuaram a expandir a sua presença nas zonas urbanas mais consolidadas. Em Lisboa, as áreas do Cais do Sodré/Santos e Avenidas Novas registaram forte dinamismo e no Porto a escassez de espaços comerciais de qualidade continua a limitar o ritmo de expansão. As rendas prime atingiram níveis recorde, com valores entre €120 e €130/m²/mês em Lisboa e os €85/m²/mês no Porto.

Industrial/Logística

Azambuja/Alverca	Renda Prime (€/m ² /mês)	6,50 - 7,00
Maia/Via Norte	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,50 - 5,75
Lisboa	Yield (%)	5,75
Porto	Yield (%)	6,00

Dados 2º Trim. 2025

Rendas Prime e Yields



O segmento industrial e logístico registou uma desaceleração significativa no 1º semestre, com uma absorção de cerca de 206.500 m², ou seja, -50% face ao período homólogo. Apesar do abrandamento, a atividade manteve-se dinâmica, refletindo a procura estrutural por espaços modernos e bem localizados, num contexto de oferta limitada. A região de Lisboa representou 59% do total da absorção, seguida pela região do Porto, com cerca de 30%. Atualmente, encontram-se em construção cerca de 250.000m² de novos espaços logísticos, dos quais mais de 80% já têm ocupação garantida. As rendas prime mantiveram a tendência de crescimento dos últimos anos, situando-se nos principais eixos logísticos de Lisboa em torno de €7,0/m²/mês, e no Porto perto de €5,5/m²/mês, refletindo a pressão exercida pela procura num contexto de disponibilidade reduzida.

Há vinte anos que a Prime Yield constrói uma trajetória sólida no mercado, pautada pela credibilidade, rigor, inovação e compromisso com o cliente.

O imobiliário português regista uma elevada dinâmica no investimento comercial, que aumentou 70%, e também no mercado residencial, onde novas medidas de incentivo fiscal prometem estimular a oferta.

Track Record Portugal

 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de conjunto de ativos</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação da Torre de Monsanto em Oeiras</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação do Hotel Praia D'el Rey e Campos de Golfe em Óbidos</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de conjunto de ativos</p>
 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação do património rústico do Colinas do Douro em Vila Nova de Foz Côa</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de edifício de comércio e habitação em Viseu</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de conjunto de ativos</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de conjunto de ativos</p>
 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de lote de terreno sito em Lisboa</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação do projeto República 40 em Lisboa</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de um conjunto de hotéis</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de projeto destinado à construção de edifício de serviços em Cascais</p>
 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação do Ombria Resort no Algarve</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de edifício institucional da REN em Loures</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Avaliação de conjunto de ativos industriais e pedreiras</p>	 <p>PORUGAL Avaliação Estudo de Mercado Imobiliário, Avaliação e Análise de Viabilidade do Projeto Clarissas em Loures</p>

Grécia

O imobiliário grego está a ser marcado por fortes influxos de capital estrangeiro e o reforço da sustentabilidade, com as certificações nesta área a gerarem valor acrescentado em todas as classes de ativos.

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, manteve-se dinâmica na prestação de serviços de avaliação, incluindo vários AVMs. A empresa esteve também ativa no setor de investimento com serviços de consultoria.

A economia grega deverá manter um desempenho robusto, acima da média da zona euro e resiliente face à incerteza global. O PIB deverá crescer entre 2,0% e 2,3% em 2025, enquanto a inflação deverá diminuir gradualmente, embora permaneça acima da média da zona euro, entre 2,5% e 2,9%.

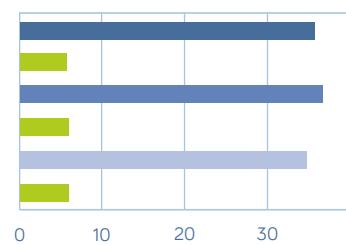
O mercado imobiliário continua a exhibir um comportamento positivo, refletindo fundamentos económicos sólidos e uma procura internacional estável. O mercado está a passar de uma rápida valorização pós-crise para uma fase de crescimento mais equilibrado e sustentável. O setor residencial continua a ser o principal motor, com os preços a subirem 6,8% em relação ao ano anterior. As novas regras do Golden Visa — que aumentam os limites mínimos de investimento — remodelaram as estratégias dos investidores, tornando-os mais seletivos, mas ainda assim mantendo uma elevada atividade. No imobiliário comercial, é evidente uma dinâmica clara de duas velocidades. O setor industrial e logístico lidera o mercado, com o desequilíbrio persistente entre a oferta e a procura a impulsionar o crescimento das rendas e a compressão das yields. Por outro lado, os segmentos de escritórios e retalho continuam em recuperação, caracterizados por uma forte aposta na qualificação dos ativos.

Escritórios

	Renda prime (€/m ² /mês)	36
CBD	Yield (%)	5,75
Zonas Periféricas Norte	Renda prime (€/m ² /mês)	37
	Yield (%)	6,00
Zonas Periféricas Sul	Renda prime (€/m ² /mês)	35
	Yield (%)	6,00

Dados 2º Trim. 2025

Rendas Prime e Yields



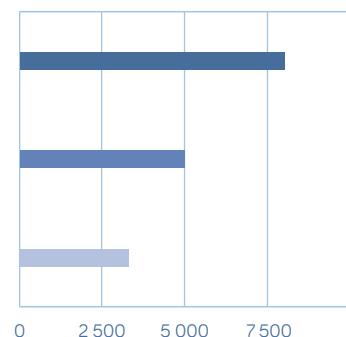
O mercado de escritórios mantém uma evolução robusta, impulsionado pela forte procura de espaços modernos, de alta qualidade e sustentáveis, num cenário de oferta insuficiente de imóveis com esses requisitos, uma situação especialmente marcante em Atenas. O pipeline de novos escritórios continua a crescer, com vários projetos já com conclusão prevista ou em fase de construção. Para além disso, assiste-se a uma tendência crescente de modernização e revitalização de imóveis mais antigos. As exigências de sustentabilidade são, atualmente, uma das forças dominantes no mercado de escritórios grego. As yields prime dos escritórios continuam comprimidas e a atividade de investimento deverá manter um forte dinamismo.

Habitação

	Preço Médio (€)	877 500
Glyfada (novo)	Preço Unitário Médio (€/m ²)	8 000
	Área Média (m ²)	140
Marousi (novo)	Preço Médio (€)	575 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	5 000
	Área Média (m ²)	115
Peristeri (novo)	Preço Médio (€)	280 500
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	3 300
	Área Média (m ²)	85

Dados 2º Trim. 2025

Valores Unitários Médios



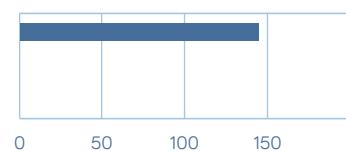
Os preços da habitação em Atenas e na Grécia, em geral, continuaram a subir, embora a um ritmo mais lento. O aumento homólogo, em termos nacionais, foi de 6,8%, desacelerando face ao anterior indicador e mostrando um mercado em fase de maturidade. O motor desta subida continua a ser o desequilíbrio significativo entre a forte procura e a persistente insuficiência de oferta. A procura estrangeira continua a desempenhar um papel fundamental no mercado, apesar das mudanças no programa Golden Visa. Os recentes ajustes de 2024, que aumentaram os limites mínimos de investimento, não desencorajaram os investidores, ao invés desviando o seu foco para zonas emergentes e mais baratas.

Hotelaria

	Diária Média (€)	145
Atenas	Taxa de ocupação por quarto (%)	78
	RevPar (€)	100

Dados 2º Trim. 2025

Diária Média



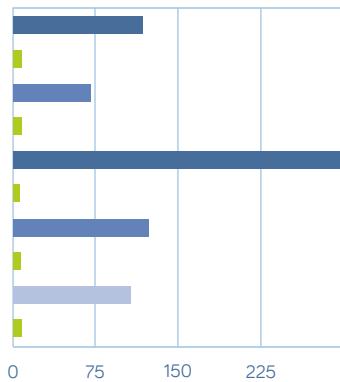
O mercado hoteleiro grego mantém a tendência de crescimento, impulsionado pela procura internacional e pelo turismo de luxo. Em termos regionais, Atenas mostra sinais de estabilização, com pequenas quedas na ocupação, mas um RevPAR firme graças ao aumento das diárias. Mykonos teve ligeira alta nas chegadas, enquanto Santorini registou queda devido ao excesso de turismo, preços e episódios sísmicos. Já Creta e Salónica cresceram com melhores ligações aéreas. O investimento segue forte, sobretudo no segmento de luxo.

Retalho

Atenas - Centros Comerciais (<100m ²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	105
	Prime Retail Yields (%)	6,75
Atenas - Centros Comerciais (>100m ²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	63
	Yield (%)	6,75
Atenas (Ermou) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	300
	Yield (%)	5,50
Atenas (Glyfada-Metaxa) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	110
	Yield (%)	6,25
Atenas (Kifisia-Kolokotroni) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	95
	Yield (%)	6,50

Dados 2º Trim. 2025

Rendas Prime e Yields



A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, manteve-se dinâmica na prestação de serviços de avaliação ao mercado grego.

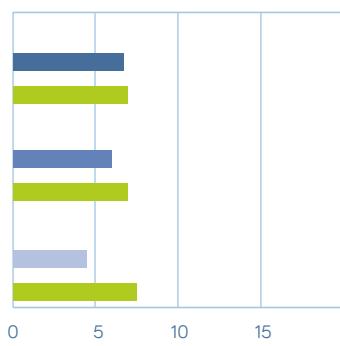
Depois da forte recuperação pós-pandemia, o mercado de retalho está a entrar numa fase de crescimento estável e sustentado, refletindo níveis resilientes de consumo e a dinâmica do turismo. O comércio de rua continua a ser um setor chave, com as rendas prime — especialmente na rua Ermou, em Atenas — a continuarem a aumentar devido à forte procura de espaços por marcas nacionais e internacionais. Os centros comerciais, particularmente em Atenas, afirmam-se, cada vez mais, como destinos de lifestyle, enquanto se desenvolve um pipeline de novos empreendimentos e expansões de projetos existentes. O crescimento abrange também power centers suburbanos, capitalizando a preferência dos consumidores por oferta de conveniência, criando um mercado de retalho mais descentralizado e novas oportunidades para ocupantes e investidores.

Industrial/Logística

Atenas Prime (Krioneri)	Valor médio de venda (€/m ²)	1 157
	Renda Prime (€/m ² /mês)	6,75
	Yield (%)	7,00
Atens Prime (Thriassio)	Valor médio de venda (€/m ²)	986
	Renda Prime (€/m ² /mês)	6,00
	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. 2025

Rendas Prime e Yields



O mercado imobiliário grego caracteriza-se por fundamentos sólidos, investimento estrangeiro diversificado e uma qualificação dos ativos, refletindo um novo paradigma de crescimento sustentável a longo prazo.

O setor industrial e logístico continua a apresentar um forte desempenho, reforçando o seu papel como um dos principais motores da economia nacional. A aposta na qualidade continua a ser dominante, com a procura por instalações modernas, de classe A e com certificação de sustentabilidade a exceder em muito a oferta, e, assim, pressionando as rendas em alta. A renda prime atingiu novos máximos, prevendo-se um crescimento futuro mais moderado. O investimento e a promoção continuam concentrados na zona de Ática Ocidental, Aspropyrgos e Oinofyta, embora o aumento dos custos dos terrenos esteja a despertar o interesse por áreas secundárias, como Markopoulo e Sindos. O setor aposta também na modernização de instalações para cumprir os padrões de sustentabilidade. Com reforço da oferta, continua a destacar-se como um dos segmentos mais atrativos para o investimento.

Track Record Grécia

 <p>BANK OF GREECE EUROSYSTEM</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>	 <p>bakertilly</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações de Auditoria</p>	 <p>BLE KEDROS REIC</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações para a Bolsa de Valores helénica</p>	 <p>Cerved</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>
 <p>doValue</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações para Servicing dos projetos Solar&Neptune. Avaliação da carteira "Frontier".</p>	 <p>FOUR SEASONS HOTELS AND RESORTS</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>	 <p>Grant Thornton</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações de Auditoria</p>	 <p>HAU</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>
 <p>HELLENIC GAMING COMMISSION INDEPENDENT AUTHORITY</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>	 <p>HHG Hellenic Healthcare Group</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>	 <p>HELLENIC PUBLIC PROPERTIES Co</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações para efeitos de Venda e Arrendamento</p>	 <p>intrum</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>
 <p>NATIONAL BANK OF GREECE</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação para crédito hipotecário e para efeitos de IFRS</p>	 <p>PQH</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações para Servicing e liquidações de créditos</p>	 <p>pwc</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliação de Ativos</p>	 <p>Resolute Asset Management</p> <p>GRÉCIA Avaliação Avaliações no âmbito de REO do Projeto Magna</p>

Brasil

As expectativas para o mercado imobiliário brasileiro dependem da disponibilidade e facilidade de acesso ao financiamento, do controle dos juros e da inflação, bem como da evolução da taxa de desemprego.

Escritórios Classe A

		Valores de renda e Vacancy rate
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	116
	Vacancy rate (%)	15-20
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	80
	Vacancy rate (%)	25-31
Dados 2º Trim. 2025		0 50 100 150

O mercado de escritórios tem apresentado um relativo crescimento, sustentado pelo regresso do trabalho presencial e a adoção dos modelos híbridos. No Rio de Janeiro, a zona sul continua atrativa e é procurada por empresas com requisitos de eficiência e qualidade, enquanto o centro continua estável com procura de espaços que conjuguem, sobretudo, baixo custo com bons benefícios. O mercado imobiliário corporativo, em especial o de escritórios de classe A, em São Paulo, apresenta uma tendência de aquecimento desde o início de 2025, com crescimento da procura e consequente redução da taxa de disponibilidade. Observa-se ainda um ligeiro aumento das rendas, procurando-se escritórios modernos, sustentáveis (ESG) e bem localizados.

Há 15 anos no Brasil, a Prime Yield mantém um excelente relacionamento com os seus colaboradores e parceiros e consolida uma carteira estável de clientes, quer nacionais quer internacionais, prestando um serviço de excelência e envolvendo apoio à contabilidade e às operações de fusões & aquisições, além das avaliações de ativos tradicionais.

A economia brasileira apresenta uma desaceleração, com previsão de um crescimento modesto do PIB, situado entre 2,2% e 2,4%, num cenário de juros elevados, inflação em crescimento, taxas elevadas de desemprego e incertezas fiscais.

Habitação

		Valores médios de venda
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	12 000
	Unidades lançadas	25 793
	Unidades vendidas	20 609
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	10 000
	Unidades lançadas	6 000
	Unidades vendidas	2 600
Dados 2º Trim. 2025		0 3 000 6 000 9 000

O segmento residencial continua estável, ainda que num estado latente que está a aguardar a recuperação da economia e do poder aquisitivo dos consumidores, bem como da maior disponibilidade de crédito. No segmento baixo, o mercado tem um bom desempenho (Minha Casa Minha Vida), enquanto, para imóveis do segmento alto se regista um desempenho estável. A Selic (taxa básica de juros da economia brasileira) está na casa dos 15% ao ano, o que impede qualquer iniciativa de investimento ou de financiamento, limitando especialmente os segmentos médio e alto. Em termos de oferta, verifica-se alguma dinâmica de construção de novos empreendimentos, porém de forma tímida.

O mercado imobiliário brasileiro evidencia uma retoma gradual em 2025, com ritmos distintos entre os vários setores. O de escritórios cresce em São Paulo, impulsionado pela procura por espaços modernos e sustentáveis (ESG) e pela redução da taxa de desocupação, enquanto o Rio de Janeiro mantém estabilidade. O segmento residencial permanece estável, com destaque para o programa Minha Casa Minha Vida, mas as taxas de juro elevadas (Selic a 15%) continuam a limitar o crédito e o investimento. A hotelaria atravessa um ciclo de expansão, apoiado na recuperação do turismo e no aumento do número de visitantes nacionais e estrangeiros. O retalho mantém-se dinâmico, com forte desempenho dos centros comerciais e crescimento do consumo. Já o setor industrial e logístico continua em alta, impulsionado pelo e-commerce, pela automação e pelas práticas ESG, apesar dos custos de financiamento elevados.

Hotelaria

		Taxa de Ocupação
São Paulo	Diária média (R\$)	521,13
	Taxa de ocupação (%)	61,92
	RevPar (R\$)	322,71
Rio de Janeiro	Diária média (R\$)	542,44
	Taxa de ocupação (%)	70,58
	RevPar (R\$)	382,85
Brasil	Diária média (R\$)	404,64
	Taxa de ocupação (%)	64,23
	RevPar (R\$)	259,90
Dados 2º Trim. 2025		0 25 50 75

O segmento hoteleiro brasileiro apresenta uma tendência de crescimento a partir de investimento em novas estruturas e da recuperação do turismo de lazer e de negócios, um importante alicerce do mercado. A faturação do setor de turismo no Brasil, no primeiro semestre de 2025 foi de cerca de R\$108 bilhões, mais 7% que no mesmo período de 2024. No 1º semestre do ano, o Brasil recebeu mais de 5,3 milhões de turistas internacionais, resultando em bons resultados para os segmentos de transporte aéreo e hoteleiro. O estado do Rio de Janeiro recebeu mais de 1,0 milhão de turistas nos primeiros 5 meses de 2025 contra 678 mil no mesmo período de 2024. São Paulo, a principal porta de entrada dos turistas no país, recebeu, até maio, um total de 1,2 milhões de turistas (966 mil em 2024).

Centros Comerciais

Brasil	Nº de Shoppings (total)	648
	Área Bruta Locável (ABL) milhões/m ²	18 200 000
	Volume de vendas (biliões R\$/ano)	198
	Empregos gerados	1 073 000
	Visitas (milhões visitantes/mês)	476
	Total de Lojas	123 266
	Total Salas de Cinema	3 073
	Lugares de estacionamento	1 065 138

Dados 2025

O mercado de retalho mantém-se otimista, com crescimento nos principais indicadores, como área bruta locável, faturação, empregos gerados, tráfego de pessoas, entre outros. O setor de shopping centers apresenta crescimento constante e sólido. O setor teve uma forte recuperação pós-pandemia, registrando uma faturação recorde em 2024 (R\$ 198,4 bilhões). O setor é suportado pelo aumento de rendimentos da população e pelo dinamismo do mercado de trabalho. São Paulo lidera o mercado nacional com um total de 204 empreendimentos, seguido pelo Rio de Janeiro, com 83.

Industrial/Logística

São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	23-28
	Taxa de desocupação (%)	7-13
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	18-28
	Taxa de desocupação (%)	12-19

Dados 2º Trim. 2025

Valores de renda e Vacancy rate



O mercado imobiliário industrial e logístico exibe uma tendência de crescimento, focando-se cada vez mais em requisitos de tecnologia, inteligência artificial e automação baseadas em práticas ESG (ambientais, sociais e de governança). O crescimento do segmento, como em anos anteriores, é impulsionado pelo e-commerce, e São Paulo, como sempre, é o destaque do país, com crescimento nos valores de arrendamento e redução na taxa de vacância. Este setor é caracterizado por uma perspetiva otimista, suportada na procura logística e na realocação da produção global. O crescimento do comércio eletrónico e a preferência por contratos de longo prazo sustentam a procura por este tipo de imobiliário, contudo, os aspetos relativos ao financiamento e taxas de juro reduzem a atratividade para investimentos imediatos.

A Prime Yield está instalada no Brasil há 15 anos e possui uma carteira estável de clientes, respondendo às suas necessidades com técnica, ética e no prazo adequado.

O mercado imobiliário brasileiro evidencia uma retoma gradual em 2025, com ritmos distintos entre os vários setores. A sua evolução será fortemente influenciada por fatores macroeconómicos.

Track Record Brasil

ARAMIS

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis para
Suporte de Franquia

CIDADE IMPERIAL

BRASIL
Avaliação

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

diase

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Complexo Logístico

flores online

BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira

FUNSAI

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis

HabitaSEC securitizadora

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel

IBEROSTAR HOTELS & RESORTS

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Complexo
Hoteleiro - BA

isa bella flor

BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira

Molise Serviços e Construções Ltda.

BRASIL
Avaliação

Avaliação Carteira de Clientes

OLX

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis
Residenciais - AVM

POTENZA Engenharia

BRASIL
Avaliação

Avaliação Carteira de Clientes

solví

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel e Estudo
de Valor de Arrendamento
desde 2015

TRANSILVA

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Frota

TRANSRV

BRASIL
Avaliação

Avaliação Económico-Financeira

UNIVERSO TINTAS

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel

VERITAS CAPITAL MANAGEMENT

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel

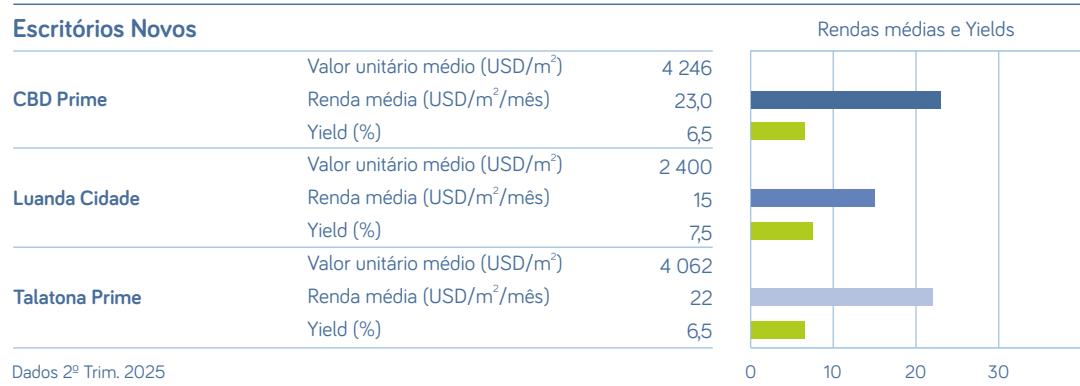
Angola

A estagnação económica, falta de oferta acessível e crédito restrito limitam o mercado imobiliário angolano, mas existem oportunidades estratégicas para investidores com soluções inovadoras e diferenciadas.

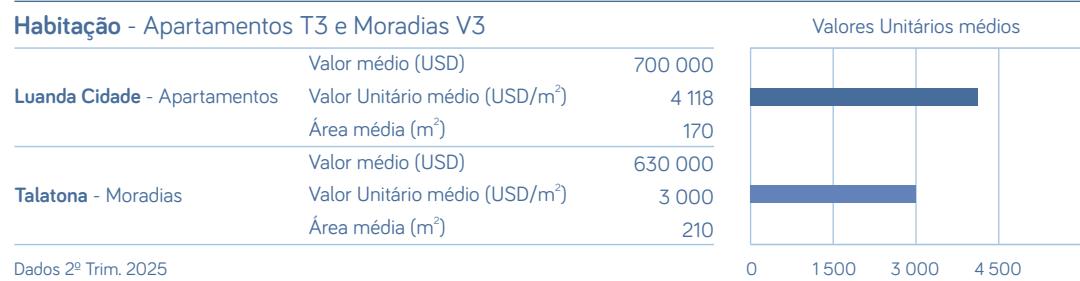
Com foco no investimento contínuo no capital humano nacional e sustentada pela experiência internacional adquirida nas diversas geografias em que atua, a Prime Yield Angola continua a oferecer as melhores soluções adaptadas aos novos desafios do mercado. Sempre pautada pelos mais elevados padrões de qualidade, rigor e independência, a empresa reforça a sua posição como parceiro de confiança na criação de valor e suporte estratégico aos seus clientes.

O crescimento económico de Angola em 2025 deverá manter-se positivo, com projeções que apontam para uma expansão entre 1,6% e 4,3%, dependendo da evolução dos preços do petróleo e da resposta do setor não petrolífero às reformas em curso.

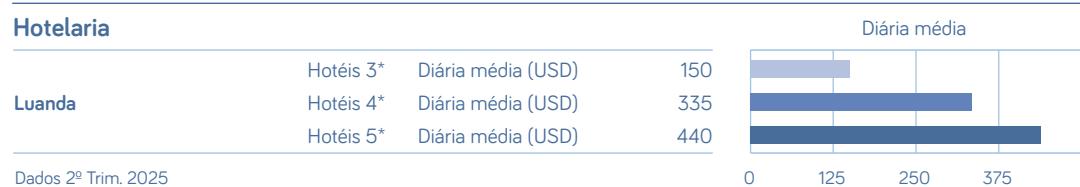
O mercado imobiliário angolano continua a apresentar uma dinâmica limitada, reflexo de mais de uma década de abrandamento económico e de uma recuperação ainda gradual. O setor permanece condicionado por fatores estruturais como o desajuste entre a procura e a oferta de imóveis, pressionando negativamente os preços, sobretudo em segmentos de média e baixa renda. As dificuldades de acesso ao crédito persistem, com taxas de juro elevadas e uma retração no crédito à atividade imobiliária. O elevado custo de financiamento e a percepção de risco continuam a limitar tanto a aquisição particular como o lançamento de novos projetos. Embora o setor ainda enfrente desafios significativos, o aumento da confiança na economia e o reforço das parcerias público-privadas podem abrir novas oportunidades para investidores estratégicos, especialmente em projetos de habitação social, logística e infraestruturas urbanas.



O mercado de escritórios em Luanda mantém baixos níveis de atividade e reflete um cenário de estagnação e cautela entre investidores. O desenvolvimento de novos projetos é limitado, embora empreendimentos como o Valor Metrópolis, em Talatona, e as Torres Kianda, no centro, tenham ampliado a oferta no segmento de alto padrão. Contudo, a rigidez dos preços dificulta a absorção dos espaços. A falta de opções adequadas às PME é outro desafio, já que os valores elevados e as áreas amplas afastam este público, que recorre à adaptação de moradias para uso comercial. Essa lacuna representa oportunidade para novos promotores com propostas mais flexíveis e acessíveis.



O mercado residencial mantém-se estagnado, refletindo desafios económicos e estruturais. Ainda assim, há alguma atividade no arrendamento para expatriados, que sustenta parte do setor. A construção de novos empreendimentos é quase inexistente, limitando a oferta e travando as transações de compra e venda, que ocorrem sobretudo com capitais próprios e foco em tipologias T1 e T2. A procura concentra-se em imóveis prime nas zonas centrais, onde a oferta acessível é escassa. A classe média enfrenta forte restrição no acesso ao crédito, mas este cenário abre oportunidades para promotores experientes que invistam em produtos habitacionais mais acessíveis, com boas comodidades e gestão eficiente, capazes de gerar confiança e liquidez ao mercado.



O setor da hotelaria e turismo em Angola continua a enfrentar os desafios do contexto económico, com taxas de ocupação abaixo do ideal e pressão sobre os preços, levando as unidades a adotar estratégias mais flexíveis. Ainda assim, eventos institucionais, visitas governamentais e o crescimento do turismo de lazer têm impulsionado a procura, sobretudo em Luanda, que também beneficia da chegada de cruzeiros. O turismo corporativo, ligado às empresas petrolíferas, mantém-se predominante. A taxa média de ocupação subiu ligeiramente face a 2024, para cerca de 35%, apoiada por iniciativas como o PLANATUR 2024-2027, que visa atrair investimento, melhorar infraestruturas e promover novos segmentos, como o ecoturismo e o turismo cultural.

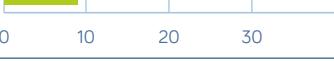
Retalho

		Rendas médias e Yields		
Luanda	Retalho	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 314	
		Renda média (USD/m ² /mês)	13,5	
		Yield (%)	7,0	
Talatona	C. Comercial	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 421	
		Renda média (USD/m ² /mês)	35	
		Yield (%)	9,5	
	Retalho	Valor unitário médio (USD/m ²)	1 875	
		Renda média (USD/m ² /mês)	12,5	
		Yield (%)	8,0	
	C. Comercial	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 000	
		Renda média (USD/m ² /mês)	30	
		Yield (%)	9,0	

Dados 2º Trim. 2025

O setor comercial em Luanda continua condicionado por quase uma década de estagnação económica, o que reduziu o surgimento de novos projetos de grande dimensão e limitou o dinamismo do mercado. As unidades existentes mantêm-se ativas graças à gestão profissional e à experiência acumulada, oferecendo às marcas ambientes de qualidade e bom fluxo pedonal. Os shoppings permanecem como a principal escolha, especialmente para marcas internacionais, pela segurança e previsibilidade que oferecem face ao comércio de rua. Já o retalho de rua mostra atividade mais restrita, centrada na expansão de minimercados, supermercados e agências bancárias. Essa tendência reflete a preferência por segmentos essenciais e serviços financeiros, que sustentam a procura mesmo em contextos económicos adversos.

Industrial/Logística

		Rendas médias e Yields		
Viana		Valor unitário médio (USD/m ²)	533	
		Renda média (USD/m ² /mês)	4,0	
		Yield (%)	9,0	
Cacuaco		Valor unitário médio (USD/m ²)	400	
		Renda média (USD/m ² /mês)	3,0	
		Yield (%)	9,0	

Dados 2º Trim. 2025

O mercado industrial em Luanda tem superado outros segmentos imobiliários, sustentado por procura estável e adaptação às necessidades empresariais. A atividade concentra-se em unidades menores, com custos ajustados e preferência pelo arrendamento, garantindo liquidez e flexibilidade. A inauguração do novo aeroporto internacional impulsionou a procura por espaços próximos, beneficiando operadores de logística e transporte. Já as grandes empresas tendem a adquirir ativos próprios, usando-os como garantia de financiamento e expansão. O governo angolano tem reforçado o setor com o PDIA 2025, que prevê USD \$120 milhões para aumentar a produção industrial, reduzir importações e gerar emprego. Entre as ações destacam-se a requalificação do Pólo de Viana, a conclusão do Pólo de Fútila e o apoio ao Corredor do Lobito, promovendo competitividade e inclusão produtiva.

A Prime Yield Angola continua a oferecer as melhores soluções adaptadas aos novos desafios do mercado, pautada pelos mais elevados padrões de qualidade, rigor e independência.

O mercado imobiliário angolano continua a apresentar uma dinâmica limitada, reflexo de mais de uma década de abrandamento económico, mas os mais diversos setores apresentam bom potencial de desenvolvimento.

Track Record Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de projectos residenciais em Angola



EAGLESTONE

ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno em Talatona, Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de complexo industrial em Viana, Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de parque industrial em Bom Jesus, Icolo e Bengo



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos industriais em Viana, Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno agrícola em Nzeto no Zaire



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de um conjunto de ativos em Huambo, Benguela



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de um conjunto de empreendimentos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno urbano na Boavista em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de equipamentos em Viana



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos industriais em Viana, Luanda



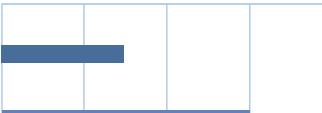
ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos e depósito de medicamentos em Luanda

Moçambique

O setor imobiliário é um dos mais relevantes da economia de Moçambique em termos de dinâmica de investimento, beneficiando também de incentivos concedidos pelo Estado.

Escritórios Novos

	Rendas médias		
	Valor unitário médio (USD/m ²)	Renda média (USD/m ² /mês)	
Bairro Central C	1 788	14,9	
Polana Cimento A	3 273	30,0	
Dados 2º Trim. 2025			0 10 20 30

O mercado de escritórios atravessa uma fase de recuperação gradual, observando-se um crescente interesse pelas operações de ocupação que envolvem arrendamento. O mercado ocupacional na capital, Maputo, continua, assim, ativo, com uma forte procura para arrendamento, sobretudo nas zonas da Baixa, Polana Cimento, Sommerschield e Coop. As empresas multinacionais ligadas aos setores da energia, do gás e do petróleo, organismos do Estado e o setor das ONGs mantêm-se como as fontes de procura de escritórios mais ativas.

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 no país, apoiando-as com as melhores ferramentas para uma decisão informada.

A economia moçambicana enfrenta um contexto desafiante este ano, mas com perspetivas relativamente animadoras, esperando-se um crescimento moderado de 2,5%. O Investimento Direto Estrangeiro (IDE) apresenta um crescimento robusto, estimado em cerca de USD \$5.071 milhões, representando uma expansão de quase 43% em comparação a 2024.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

	Valores Unitários médios		
	Valor médio (USD)	Valor Unitário médio (USD/m ²)	Área média (m ²)
Polana Cimento - Apartamentos	400 000	2 070	200
Sommerschield - Moradias	550 000	1 730	340
Dados 2º Trim. 2025			0 1 000 2 000 3 000

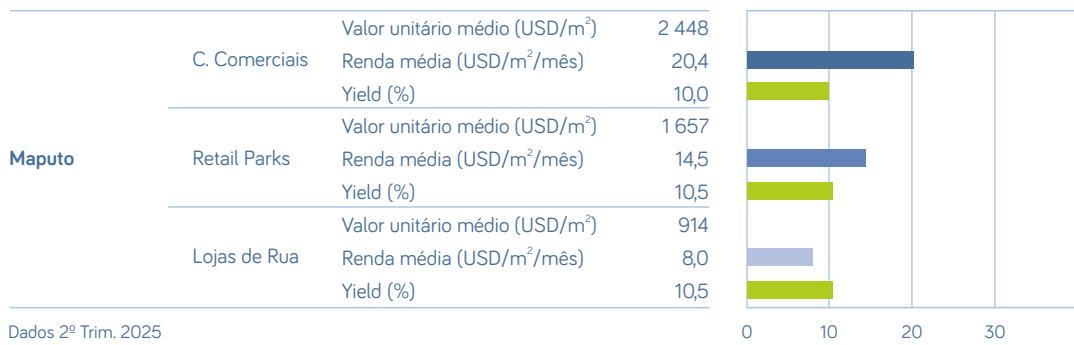
A procura residencial em Maputo mantém-se resiliente, com sinais de valorização moderada em algumas zonas da cidade. O setor habitacional continua entre os mais dinâmicos, impulsionado pela chegada de novos projetos, tanto de grande escala em áreas nobres, como de pequena e média dimensão em zonas centrais. Continua a verificar-se vendas de frações em fase de construção, embora em ritmo ligeiramente inferior aos picos de anos anteriores. Observa-se também uma maior procura por habitação nova por parte da classe média, enquanto a classe média-baixa mantém-se fortemente dependente da autoconstrução e de soluções habitacionais informais, que continuam a desempenhar um papel relevante na resposta à necessidade de moradia em Maputo. Em termos de nova oferta, destaque para o mega-condomínio de 6.000 apartamentos na Costa do Sol (Projecto Fenix lançado pelo Governo), um dos maiores empreendimentos residenciais recentes.

Com a retoma gradual da economia observada desde 2020, espera-se que a atividade imobiliária dinamize, observando-se a reativação de investimentos e projetos. Para os próximos anos, a recuperação do mercado imobiliário dependerá fortemente da estabilidade política e social, da implementação de políticas públicas de apoio à habitação acessível e da criação de incentivos à reconstrução. A manutenção da confiança dos investidores estrangeiros exigirá maior transparéncia institucional, segurança jurídica e redução do custo do capital. O setor imobiliário em Moçambique deverá alcançar um valor estimado de USD \$425,890 milhões em 2025, com o segmento residencial a representar a maior fatia (USD \$392,760 milhões).

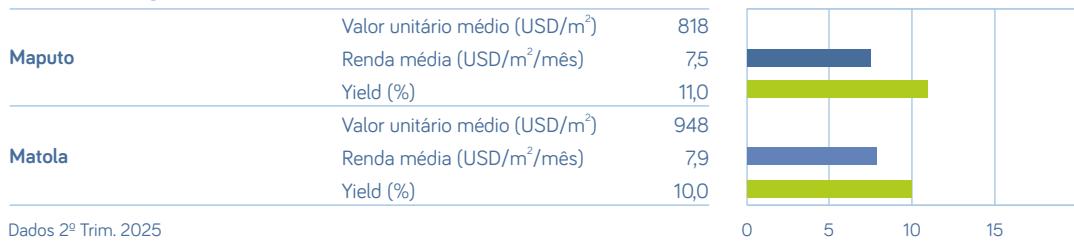
Hotelaria

	Diária média		
	Hotéis 3*	Diária média (USD)	98
Maputo	Hotéis 4*	Diária média (USD)	130
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	202
Dados 2º Trim. 2025			0 75 150 225

As manifestações e greves ocorridas após as eleições gerais de outubro de 2024 tiveram efeitos significativos na economia e no mercado imobiliário, sendo o setor da hotelaria um dos mais afetados por estes acontecimentos, o que pressionou ainda mais um segmento que já vinha registando quebras nos últimos anos. Assim, devido a estas situações recentes, os setores de hotelaria e restauração registaram quedas de atividade superiores a 15%. As diárias médias variam entre os USD \$202 registados nas unidades de 5 estrelas e os USD \$98 dos estabelecimentos de 3 estrelas.

Retalho

A oferta de grandes centros comerciais em Maputo, Matola e Pemba, continua relativamente estável, registando-se poucas inaugurações de grande escala. O stock de imobiliário de retalho tem sido dinamizado sobretudo por formatos complementares, como pequenas galerias comerciais e lojas de rua integradas em empreendimentos residenciais nas zonas valorizadas. O crescimento de comércio de proximidade (como é o caso destas lojas inseridas em zonas residenciais) está em ascensão, favorecido pela densificação urbana e o crescimento populacional na periferia da cidade metropolitana, embora ainda limitado pela acessibilidade financeira de uma boa parte da população.

Industrial/Logística

Em 2025 tem-se observado um investimento notável no Corredor Logístico de Maputo, estando previsto aplicar um montante de cerca de USD \$50,0 milhões para o novo terminal logístico que ajuda a aliviar o congestionamento nas fronteiras de Namaacha, Goba e Ressano Garcia. Embora não existam dados precisos e mais recentes em termos de rendas de armazéns ou parques logísticos específicos em Maputo, as tendências sugerem que os novos espaços logísticos modernos elevam as exigências de qualidade e localização, o que pode pressionar as rendas de armazéns antigos em baixa, mas abre também a possibilidade de valorização ou estabilidade nas rendas dos espaços de categoria superior.

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

Com a retoma gradual da economia observada desde 2020, espera-se que a atividade imobiliária dinamize, observando-se a reativação de investimentos e projetos. A habitação continua a ser o setor mais ativo.

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 de ativo residencial na Cidade de Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação de ativos residenciais na Província de Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE Avaliação

Reavaliação de Complexo Imobiliário no Distrito de Boane da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação de Stand de Vendas e Oficina na Cidade de Pemba da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

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



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação de Lojas e Terreno na Cidade de Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação de Stands de Vendas, Oficinas e Escritórios na Província de Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação de Fábrica e empreendimento residencial na Cidade de Nacala da própria carteira



MOÇAMBIQUE Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco

Cabo Verde

O turismo em Cabo Verde mantém a trajetória ascendente, atingindo um recorde de 1,2 milhões de hóspedes em 2024. O ano 2025 deverá dar continuidade a este ciclo positivo.

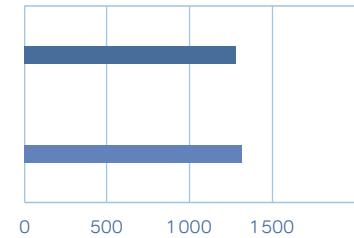
A vocação turística de Cabo Verde tem funcionado como uma fonte de atração para o investimento estrangeiro no setor imobiliário, com o desenvolvimento de projetos locais, e especialmente nas ilhas de Santiago e do Sal. Com 10 anos de experiência neste mercado e uma plataforma de serviços integrados de avaliação, consultoria e research, a Prime Yield afirma-se como o parceiro ideal para apoiar os fluxos de investimento imobiliário em Cabo Verde, sejam gerados em operadores locais ou internacionais.

O PIB de Cabo Verde terá crescido 7,3% em 2024, impulsionado pela recuperação do turismo e por uma boa campanha agrícola. A inflação caiu para 1%, o valor mais baixo da história recente, favorecendo o aumento do rendimento real e a redução da pobreza. Para 2025, prevê-se uma desaceleração para 5,9%.

Fortemente ligado ao turismo, o mercado imobiliário beneficia do recorde de 1,2 milhões de hóspedes em 2024, com perspetivas positivas sustentadas pela entrada de companhias aéreas low-cost, que ampliam a acessibilidade e reforçam o dinamismo do destino. O início da operação de tais companhias representa uma mudança estrutural para o turismo cabo-verdiano, aumentando a acessibilidade e prevendo-se impacto positivo tanto na hotelaria tradicional como no alojamento alternativo. O mercado imobiliário intensificou a sua dinâmica em 2025, impulsionado pela procura turística e pelo interesse de investidores internacionais. Em 2025, destacam-se novos empreendimentos de grande escala, bem como projetos que diversificam a oferta e reforçam a competitividade do destino.

Turismo Residencial - Apartamentos Novos

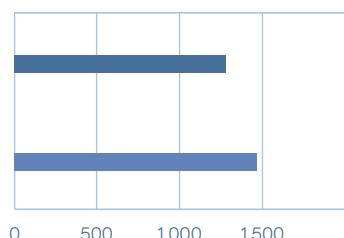
		Valores Unitários médios
Ilha do Sal - T1	Valor médio (€)	80.570
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.279
	Área média (m ²)	63
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	102.785
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.318
	Área média (m ²)	78
Dados 2º Trim. 2025		



O ano 2025 dá continuidade ao bom desempenho do turismo, com aumentos homólogos de 10,6% no número de dormidas e 6,4% no número de hóspedes no 2º trimestre deste ano. A ilha do Sal continua a ser a mais procurada (57% do total das entradas), seguida da ilha da Boavista (25%), Santiago (9%) e ilha de Santo Antão (4%), sendo as duas primeiras os principais alvos de investimento quer para a promoção de novos projetos quer para os privados que adquirem imóveis para habitação turística. Assim, o investimento imobiliário e turístico intensificou-se em 2025, destacando-se, entre outros, a inauguração de um resort de luxo com 572 quartos e investimento de €100 milhões ou o desenvolvimento de um outro resort de 5 estrelas com 1.400 camas e investimento previsto de €72 milhões, ambos no Sal. Outros operadores já presentes reforçaram a sua carteira de hotéis e têm planos de realizar novos investimentos.

Habitação - Moradias V3 Novas

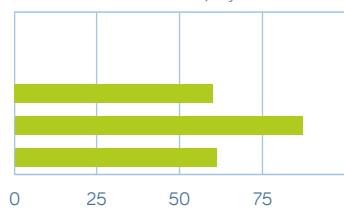
		Valores Unitários médios
Ilha de Santiago	Valor médio (€)	249.400
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.279
	Área média (m ²)	195
Ilha do Sal	Valor médio (€)	225.790
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.466
	Área média (m ²)	154
Dados 2º Trim. 2025		



No Sal, a cidade de Santa Maria e zonas circundantes veem crescer a oferta residencial ligada à vertente turística, com empreendimentos de referência a posicionarem-se como hubs residenciais de qualidade junto à zona turística. Em Santiago, especialmente em torno da capital, Praia, o mercado residencial mantém-se ativo e diversificado. Os apartamentos de tipologias T2 e T3 em bairros consolidados são colocados no mercado tanto para aquisições de residentes como para opção de investimento. A procura por imóveis para arrendamento de curta duração está também a reforçar-se como tendência, e os valores de venda já refletem a valorização urbana nas zonas mais procuradas, privilegiadas.

Hotelaria

		Taxa de ocupação
Cabo Verde	Dormidas 1ºS 2024	2.699.950
	Dormidas 1º S 2025	2.957.992
Cabo Verde		60
	Taxa de ocupação (%)	87
Ilha da Boavista		87
Ilha do Sal		61
Dados 2º Trim. 2025		



No 2º trimestre deste ano, os hotéis receberam 253.360 hóspedes e registaram 1.300.589 dormidas, evidenciando aumentos de 6,4% e 10,6%, respetivamente, face ao período homólogo. Os hotéis mantêm-se como a principal escolha dos visitantes (80,3% do total), destacando-se os turistas britânicos (37,5% das entradas), seguidos de Portugal (15%), Alemanha (9,9%), França (9,5%), Países Baixos (6,9%) e Itália (3,6%). A estada média foi de 4,9 noites, ligeiramente acima do mesmo período de 2024 (4,8 noites). A taxa média de ocupação-cama atingiu 60% (53% em 2024), com a ilha da Boavista a liderar (87%), seguida do Sal (61%) e de Santiago (28%).

Track Record Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de edifício
na Cidade da Praia



Banco de Cabo Verde

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, sitos na Ilha
da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
na Cidade da Praia, Santiago



CABO VERDE
Avaliação

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



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de instalações
industriais em São Vicente



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Vila Verde Resort
e conjunto de imóveis sitos
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

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, 1461 - 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 - Freguesia 1.7
1070-073 Lisboa | Portugal
Tel: (+351) 217 902 540

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

