



MARKET SNAPSHOT	
STOCK ACTUAL	148,939 m ²
STOCK EM CONSTRUÇÃO	93,292 m ²
STOCK PLANEADO	303,000 m ²
RENTA PRIME EDIFÍCIOS CLASSE A	37,5 US\$/M ²
RENTA MÉDIA DE MERCADO	33,0 US\$/M ²
PREÇO MÉDIO DE VENDA EDIFÍCIOS CLASSE A	3,500 US\$/M ²
PREÇO MÉDIO DE VENDA	3,100 US\$/M ²
OVERALL OCCUPANCY RATE	91,0%
PRIME YIELD	11,0%
TENDÊNCIA DAS RENDAS	↘
TENDÊNCIA DOS PREÇOS	→
TENDÊNCIA DAS YIELDS	↘

O DESAFIO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM MAPUTO

Entrevista com Nuno Tavares, Director do Departamento de Consultoria e Avaliações da REC.

2014 foi um ano de estagnação no mercado de escritórios. Como vê o mercado em 2015?

De facto em 2014 a absorção de escritórios totalizou cerca de 2,500 m², contra 56,000 m² em 2013, o que demonstra uma profunda estagnação do mercado, mas sobretudo porque não entrou nova oferta no mercado que motiva-se uma procura acentuada. Neste primeiro trimestre podemos antever uma retoma do segmento com a entrada prematura do edifício da OKAPI localizado na Av. 25 de Setembro (Zona 4), tendo já colocado um conjunto significativo de empresas. Para além disso está prevista até ao final do ano o surgimento de novos 70,000 m², dos quais destaco os projectos Platinum Corporate (Zona 2) e Torres Rani (Zona 3) como novos espaços de escritórios de Classe A com padrões de qualidade equiparável ao que melhor se faz no mundo. Temos ainda o projecto JAT 6 (Zona 1), mas sobre o

qual não existe muita informação disponível pelo que não me posso prenunciar.

Nesse caso considera que os preços se manterão ou iremos assistir a uma retração?

A curto prazo penso que iremos assistir a uma manutenção dos preços uma vez que a procura por espaços de qualidade mantém-se, não existindo ainda oferta suficiente para justificar a retração de preços tanto ao nível de arrendamento como da venda. Segundo as nossas previsões a renda prime poderá mesmo vir a atingir os 40,0 US\$/m² este ano, contra os 35,0 US\$/m² verificados em 2014.

Já a médio prazo, até 2018 está prevista a entrada de mais 100,000 m² de escritórios que colocará o stock em 320,000 m², duplicando a área actual. Este cenário poderá vir a ser preocupante se atendermos que no longo prazo (próximos 10 anos) estão planeados mais 300,000 m², nomeadamente com os grandes projectos do Maputo Water Front (ex-Facim) (Zona 1), da Urbanização Nova Sommerschild (Zona 6) e o Maputo Towers (Zona 2).

Perante este cenário poderemos considerar que há o risco de assistirmos a uma bolha neste segmento?

Não, apesar do cenário poder vir a ser preocupante, não considero que exista o risco de uma bolha, isto porque estimamos que a procura prevista irá sustentar taxas médias de ocupação na ordem dos 75% a 80% comparáveis com qualquer mercado maduro. Além disso prevemos que a execução dos megaprojectos associados aos recursos naturais e infraestruturas irão sustentar a médio longo prazo o aumento do emprego e com isto o crescimento da procura de espaços neste segmento.

Na sua opinião terá sido nesse contexto que o fundo sul africano Delta Investments decidiu arriscar no mercado de escritórios de Maputo?

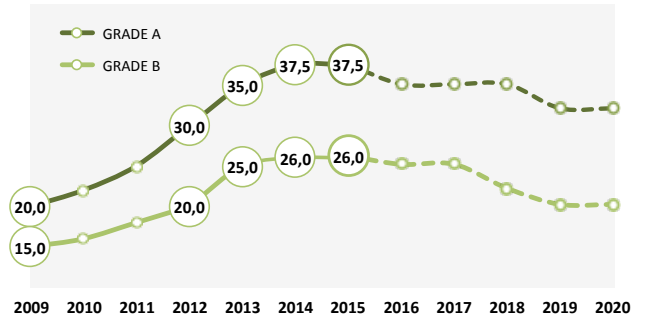
Sim, há já algum tempo que se aguardava a entrada de fundos de investimento dedicados ao imobiliário no Mercado moçambicano. O posicionamento da Delta Investments vem responder a essa expectativa, com a aquisição de três dos melhores edifícios de escritórios de Maputo com inquilinos internacionais de referencia e contratos de arrendamento de longo prazo. Este é o cenário desejável para qualquer fundo, nomeadamente edifícios de elevados padrões de



ZONAMENTO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS

1 Prime 1	Downtown (CBD)	5 Secondary 2	Av. 24 de Julho
2 Prime 2	Av. Julius Nyerere - A	6 Secondary 3	Sommerchield
3 Prime 3	Av. Julius Nyerere - B	7 Out-of-Town	West Entry
4 Secondary 1	Old downtown	8 Out-of-Town	Airport

RENDAS MÉDIAS POR M2



qualidade, com inquilinos internacionais de referencia e contratos de longo prazo e o mercado de Maputo poderá vir a reunir todos estes factores, tanto pela entrada de novas multinacionais relacionadas com os megaprojectos, como pela qualidade da oferta prevista. Ou seja na minha opinião um mercado a caminhar para o amadurecimento.

Voltando um pouco atrás, à questão dos preços, os valores actuais de venda e arrendamento são sustentáveis? a que prazo?

As transacções conhecidas em 2014 colocaram o preço dos escritórios prime acima de

4,000 US\$/m2, um aumento significativo face a 2013 em que o valor médio se situou em 3,300 US\$/m2. Esta variação faz prever que existirá uma margem curta para um aumento substancial do preço de venda. Já nos valores médios de arrendamento pre vemos um decréscimo significativo no longo prazo resultante do aumento da oferta, isto é, no curto prazo os valores poderão atingir os 40 US\$/m2, mas no médio longo poderão vir a ajustar-se a valores semelhantes aos verificados em 2013.

Para terminar, na sua opinião, quais serão os principais desafios para o investidor neste sector?

Na minha opinião os principais desafios passarão por, construir edifícios de elevados padrões de qualidade, encontrar inquilinos de excelência dispostos a formalizar contratos de longo prazo e garantir uma boa relação de qualidade preço, procurando uma renda sustentável também de longo prazo. Estes são os "ingredientes" que motivarão novos fundos de investimento e investidores institucionais a adquirirem edifícios de escritórios em Maputo.