



Ativos Imobiliários no Mercado Angolano – Estudo sobre a Rentabilidade e Fatores de Risco

Trabalho de Projeto

Juliana Pedro Zeferino António Carril (11628)

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Local . Luanda . Ano 2022



Ativos Imobiliários no Mercado Angolano – Estudo sobre a Rentabilidade e Fatores de Risco

Trabalho de Projeto

Juliana Pedro Zeferino António Carril (11628)

Orientado por:

Professor Doutor, MsC; Eng.º Civil João Correia Gomes
Professor Vitor Reis

ESAI
ESAI

Trabalho de Projeto apresentado ao Instituto Politécnico de Tomar e Escola Superior de Actividades Imobiliárias para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

*Dedico este trabalho à minha mãe destemida
ao meu esposo, companheiro e amigo,
aos meus filhos sorridentes
e às minhas ricas irmãs*

AGRADECIMENTOS

Este documento constitui a realização de um sonho antigo que ansiava ainda jovem. Assim, agradeço em primeiro lugar a **Teresa Costa**, minha irmã mais nova, que tanto me incentivou a voltar a estudar para que pudesse melhorar as minhas habilidades enquanto avaliadora imobiliária num mercado ainda muito insipiente como o nosso.

É verdade que os que nos apoiam nestes projectos, acabam por sofrer as pressões e demanda que todo o processo exige, e neste campo, inserem-se o meu esposo, os meus filhos, a minha mãe, as minhas irmãs e assistentes, sem o seu apoio na prossecução deste projeto não teria sido possível. Fica deste modo registado o meu agradecimento.

Um agradecimento especial ao Professor Doutor, MsC, Eng.º Civil João Correia Gomes pelo apoio constante e por ter aceite orientar-me nesta dissertação e sobretudo no trabalho de Montagem de Projectos de Investimento, cujos ensinamentos apreendi e que se tornaram recursos valiosos para o exercício do meu trabalho diário. Ao Professor Vitor Reis, o meu muito obrigado, por me ter permitido participar neste mestrado, cuja capacidade destemida de criar, inovar, viajar para terras distantes e leccionar, contagiou-me a tomar um rumo profissional mais ambicioso e promissor.

Ainda o meu muito obrigada a todos os professores do Mestrado, a Senhora Dra Elsa Santos, ao Sr. Samuel Simões, aos bons amigos que fiz no curso que me incentivaram a seguir em frente e a preservar, ajudando-me a desenvolver pessoal e socialmente.

RESUMO

O mercado de rentabilização/rendibilidade dos ativos imobiliários em Angola, ainda na sua fase de amadurecimento parcial enfrenta hoje inúmeros desafios, sobretudo relacionados com a vacância e com as insolvências entre ocupantes de imóveis que constituem património de empresas públicas e privadas. Estes agentes do mercado deparam-se com grandes dificuldades em relação à recuperação total dos capitais investidos, sem, no entanto, vislumbrarem a longo prazo a estabilização do mercado que torne o setor imobiliário sustentável. O investimento em ativos imobiliários do setor residencial, na sua maioria foram já realizados há sensivelmente 5 a 15 anos atrás, em que a ausência de informação credível sobre os verdadeiros riscos que o mercado oferecia levou a que grande parte do investimento feito nesse período não fosse ainda recuperado, sobretudo pelas empresas públicas que apresentam um perfil mais social.

Deste modo, pretendeu-se com o presente estudo analisar o desempenho (rentabilidade/rendibilidade) dos ativos imobiliários do mercado Angolano, com especial enfoque naqueles ativos que se constituem como património em empresas cuja actividade principal até nem é a actividade imobiliária, e que procuram este tipo de rendimentos como refúgio ou proteção perante a volatilidade da economia local, por si só muito dependente das oscilações cambiais e outros factores de origem não controlada.

Do estudo resultou o desenvolvimento de uma matriz de risco associada à probabilidade de ocorrência de fatores críticos que condicionam o sucesso do investimento e as respectivas medidas de mitigação. Deste modo, espera-se que a matriz possa ajudar os investidores estrangeiros e nacionais a terem um conhecimento mais profundo sobre os verdadeiros riscos que ocorrem ao investir no setor e assim antever medidas para lhes contornar ou minimizar.

Esta Matriz de risco possibilitará aos investidores procederem com o cálculo do prémio de risco que está associado ao ativo em que se pretende investir.

Palavras-chave: Ativos, imobiliário, mercado, prémio de risco específico

ABSTRACT

The market for the profitability of real estate assets in Angola, still in its partial maturation phase, today faces numerous challenges, mainly related to vacancy and insolvency among occupants of properties that constitute the assets of public and private companies. These market agents are faced with great difficulties in relation to the total recovery of invested capital, without, however, envisioning the long-term stabilization of the market that would make the real estate sector sustainable. Investment in real estate assets in the residential sector, for the most part, was already carried out approximately 5 to 15 years ago, in which the absence of credible information about the real risks that the market offered meant that a large part of the investment made in that period was not still recovered, especially by public companies that have a more social profile.

In this way, the aim of this study was to analyze the performance (profitability) of real estate assets in the Angolan market, with special focus on those assets that are constituted as assets in companies whose main activity is not even real estate activity, and that seek this type of income as a refuge or protection against the volatility of the local economy, which in itself is very dependent on exchange rate fluctuations and other factors of uncontrolled origin.

The study resulted in the development of a risk matrix associated with the probability of occurrence of critical factors that condition the success of the investment and the respective mitigation measures. In this way, it is hoped that the matrix can help foreign and domestic investors to have a deeper understanding of the real risks that occur when investing in the sector and thus anticipate measures to circumvent or minimize them.

This Risk Matrix will enable investors to proceed with the calculation of the risk premium that is associated with the asset in which they intend to invest.

Keywords: Assets, real estate, market, risk premium

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	vii
RESUMO	ix
ABSTRACT	xi
ÍNDICE	xiii
1 INTRODUÇÃO	1
2 REVISÃO DA BIBLIOGRAFIA	3
2.1 Caracterização e Classificação de Ativos Imobiliários	3
2.2 Conceitos Gerais de Rendibilidade e Factores de risco.....	5
3 A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO ANGOLANO	10
3.1 Caracterização do Contexto Pré-Pandemia e Actualidade	11
3.2 Caracterização do Contexto Demográfico	13
3.3 Caracterização do Contexto Macroeconómico	14
3.4 Caracterização do Contexto Legal	16
3.5 Caracterização do Sistema Financeiro	18
3.5.1 Política de Acesso ao Crédito Bancário	18
3.5.2 Política Cambial e Inflação.....	20
3.6 Caracterização do Sector da Construção	23
3.6.1 O Paradigma na Importação de Matéria-prima	23
3.6.2 Oneração dos Custos de Construção dos Imóveis.....	23
3.6.3 Valores de Venda e Arrendamento de Habitações	25
3.7 Caracterização da Estratégia Nacional para Atração de Novos Investimentos Estrangeiros no Sector Imobiliário	27
4 ESTUDO SOBRE A RENTABILIDADE E FACTORES DE RISCO – ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS	29
4.1 Generalidades	29
4.2 Metodologia Adotada Para a Realização dos Inquéritos	31
4.3 Rentabilidade no Segmento residencial - Análise aos Inquéritos	32
4.4 Factores de Risco no Segmento residencial - Análise aos Inquéritos	40
5 ANÁLISE DOS RESULTADOS DOS INQUÉRITOS.....	47
5.1 Generalidades	47
5.2 Conclusões ao Inquérito sobre a rentabilidade/rendibilidade	47
5.3 Conclusões ao Inquérito sobre Factores de Risco	50

5.3.1	Sugestão Inquiridos - Fatores de Estrangulamento do Mercado Imobiliário Angolano por Instituição Pública de Afetação.....	52
6	PROPOSTA DE MATRIZ DE RISCO ESPECÍFICO PARA O MERCADO ANGOLANO, RESULTANTE DO ESTUDO DE MERCADO EFETUADO (ENTREVISTAS/INQUÉRITOS)	53
6.1	Cálculo do Prémio de Risco Específico para o Mercado Angolano (Demonstrativo).....	62
7	CASO DE ESTUDO – RENDIBILIDADE DO EDIFÍCIO MONUMENTAL	63
7.1	Caracterização do Imóvel	64
7.2	Pressupostos do Plano de Negócio	66
7.3	Descrição da Metodologia Usada.....	67
7.4	Análise dos Resultados	71
8	CONSIDERAÇÕES GERAIS	73
9	RECOMENDAÇÕES	75
10	PROPOSTA PARA PRÓXIMOS TEMAS	77
	LISTA DE ABREVIATURAS	79
	ÍNDICE DE FIGURAS	80
	ÍNDICE DE TABELAS	81
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	82
	ANEXO 01 – PROSPECÇÃO DE MERCADO	85
	ANEXO 02 – TAXA DE JURO DAS OBRIGAÇÕES DO TESOURO EM USD	86
	ANEXO 03 – BETAS GLOBAIS DE DAMODARAN	87
	ANEXO 04 – PRÉMIO DE RISCO DO MERCADO	87
	ANEXO 05 – CÁLCULOS CENÁRIOS A E B	88
	ANEXO 06 – FICHAS DE INQUÉRITO.....	90

1 INTRODUÇÃO

Os três últimos anos 2019, 2020 e 2021 caracterizaram-se pelo declínio acentuado da economia em todo o mundo, derivado do impacto da pandemia da Covid 19 e das inquietações do sector político e comercial internacional que culminou com a recente guerra entre a Rússia e Ucrânia. Todos esses factores afectaram o ambiente de negócios de cada País à sua medida, fazendo oscilar os sectores da economia, e em particular o sector imobiliário, com perdas de lucro significativas, desemprego, desconfiança dos investidores, falta de liquidez, insolvência de ocupantes de imóveis e a vacância, nos sectores residencial, escritórios, hoteleiro, logístico e com maior destaque para o sector do retalho¹.

Assim, o sector imobiliário em Angola, no segmento residencial de rendibilidade, ainda na sua fase de amadurecimento parcial, não escapa à regra geral e enfrenta igualmente inúmeros desafios hoje, sobretudo relacionados com a inadimplência de ocupantes e a degradação dos imóveis². Por outro lado, a actividade no sector imobiliário é desenvolvida de um modo muito fechado e informal, dado que as oportunidades derivam em boa parte de conhecimento e informações que nem sempre apresentam uma estrutura linear ou transparente, sendo também de anotar a ausência significativa de publicações com informação coerente sobre o sector.

Um investidor local ou estrangeiro que pretenda desenvolver algum projecto de modo directo ou em parceria estratégica, depara-se com enormes dificuldades para estimar a rentabilidade do negócio, bem como para identificar os riscos inerentes mais comuns e outros mais específicos ao sector em que pretende investir. Estes indicadores não se encontram descritos na literatura específica do sector disponível para consulta, o que torna a atividade de investimento mais árdua, aumentando a sensibilidade ao risco e fazendo com que investidores mais prudentes migrem para outros mercados ou negócios³.

Deste modo, por se sentir a inexistência destes conteúdos, pretendeu-se com este trabalho reunir informação que permita de algum modo compreender a evolução do sector e as dinâmicas que têm delimitado ou delineado o desempenho dos activos imobiliários no segmento residencial em Angola, no sentido de identificar/criar bases de apoio para os intervenientes no sector quer sejam investidores, proprietários ou mesmo para fins académicos.

¹ Adaptado do Relatório Anual, *Emerging Trends in Real Estate, Europe 2022/23*.

² Registado durante o processo de Gestão de Activos Imobiliários da Sonangol Imobiliária e Propriedades Lda (SONIP) 2010 a 2022.

³ Adaptado do livro *Breve Reflexão Sobre o Investimento Estrangeiro e o Caso de Angola*, Abrantes, Maria 2016.

Assim, procedeu-se com análise ao desempenho financeiro/rendibilidade dos ativos imobiliários no mercado Angolano, com especial enfoque naqueles ativos que se constituem como património em empresas cuja actividade principal até nem é a actividade imobiliária, e que procuram este tipo de rendimentos como refúgio ou proteção perante a volatilidade da economia local, por si só muito dependente das oscilações cambiais e de outros factores de origem não controlada.

O estudo procurou analisar a rentabilização/rendibilidade desses ativos, no sentido da identificação dos principais fatores de risco específicos adstritos à fase de estabilização e exploração dos activos imobiliários no mercado Angolano, no segmento residencial, baseando-se em questionários e entrevistas feitas a uma franja de especialistas que trabalham em empresas que se enquadram nas premissas referidas no ponto anterior, nomeadamente, Sonangol Imobiliária e Propriedades Lda, Empresa do Sector de Diamantes, Fundo de Fomento Habitacional, Instituto Nacional da Habitação (Ministério das Finanças), promotores e consultores imobiliários, financiadores, gestores, académicos e investidores.

Foram desenvolvidas matrizes com riscos específicos e indicadas as respectivas medidas de mitigação, o que permitiu a atribuição de uma pontuação para a determinação do prémio de risco específico e taxa de actualização, gerando deste modo indicadores de referência para a percepção do potencial do setor imobiliário, no segmento residencial em Angola.

O valor do prémio de risco específico e as taxas de actualização obtidas foram posteriormente aplicadas num estudo de caso real de um edifício de escritórios e habitação arrendado por uma das instituições acima citadas, com o objectivo de avaliar a sua viabilidade actual, como investimento para exploração de rendimentos ao longo de um determinado prazo.

Dividiu-se a presente dissertação em quatro partes principais: a revisão de literatura, onde se faz um enquadramento teórico da evolução do setor imobiliário; um capítulo dedicado à caracterização específica do setor imobiliário em Angola, onde são abordados os parâmetros gerais que interagem com a rendibilidade/desempenho dos ativos imobiliários, um capítulo dedicado à identificação e desenvolvimento da matriz de Riscos Específicos e Factores de Risco incluindo a atribuição de pontuação, e por fim, dedicou-se um capítulo ao estudo de caso, onde é analisado o desempenho financeiro de um ativo que integra o portfolio de uma das empresas referidas no ponto anterior.

2 REVISÃO DA BIBLIOGRAFIA

2.1 Caracterização e Classificação de Ativos Imobiliários

Constituem ativos imobiliários as unidades residenciais, lotes de terreno, espaços comerciais, edifícios de escritórios, fazendas, centros de convenções, shoppings, hotéis, galpões modulares e refrigerados, hangares e armazéns, entre outros. A bibliografia refere que os ativos imobiliários distinguem-se de outro tipo de ativos, como sejam as acções e obrigações, por diversas razões, nomeadamente pelo elevado tempo e custo de construção dos mesmos, conseqüentemente pelo elevado valor de transação, elevada durabilidade, baixa volatilidade, pela capacidade de gerar receita permanente (mesmo em situações de crise conforme se verificou no pico pandémico), pela heterogeneidade, pela reduzida liquidez, e pela necessidade de equipa especializada para proceder à gestão da propriedade⁴.

Os ativos imobiliários ao longo da história têm sido uma alternativa de investimento, pelo facto de proporcionarem uma maior diversificação na carteira de activos das empresas ou de investidores particulares, por conferirem uma boa proteção contra os efeitos da inflação e também por garantirem rendimentos constantes ao longo do tempo. Em todo caso, os relatórios *Emerging Trends in Real Estate, Europe 2021 e 2022*, publicados anualmente pela *Price Water Cooper (PWC)* e o *Urban Land Institute (ULI)*, documentos analisados na unidade curricular de Gestão do Património e Fundos, referem que a baixa liquidez dos ativos imobiliários coadjuvada com a volatilidade dos preços associados ao valor da avaliação, e as insolvências entre os ocupantes dos imóveis, constituem as maiores preocupações dos investidores, e que afectaram de modo negativo as expectativas de negócio em 2021 e o primeiro semestre de 2022, tornando o sector pouco atrativo⁵.

Estes desconfortos vivenciados no sector, em relação à confiança empresarial, rentabilidade e volume de negócios, apresentam variações frequentes ao longo dos anos, conforme se pode claramente comprovar no gráfico abaixo ilustrado (Figura 1), onde se pode notar o decréscimo considerável das expectativas de negócio no sector imobiliário em 2021, como o período mais crítico nos últimos dez anos e a grande recuperação que se espera/verifica no ano 2022, para Europa que normalmente serve de referência para Angola.

⁴ Pitta, Carlos, Risco e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil-2000.

⁵ Os impactos negativos apontados nos relatórios Europeus se mostraram transversais aos ativos em todo o mundo, como se pode verificar pelo fraco desempenho dos ativos imobiliários da SONIP no setor residencial neste período.



Figura 1 - Real estate business sentiment 2011-2022

Dos inúmeros segmentos de ativos que constituem o sector imobiliário, o segmento residencial continua na linha da frente, como sendo uma das necessidades primordiais das famílias e preferencial dos investidores. O segmento logístico que se manteve quase estável em 2021 mantém a tendência de crescimento contínuo, derivado da actual tendência em alta da comercialização via internet. Entretanto outros segmentos de negócio afiguram-se apetecíveis para os investidores tais como o segmento de escritórios e hoteleiro. O sector do retalho mantém-se contraído, o seu futuro permanece incerto e com baixo potencial de alavancagem, conforme dados do relatório referido no ponto anterior⁶.

Em todo o mundo o sector dos ativos imobiliários como um todo provou ser resiliente em tempos de grande crise económica, o que facilitou a entrada de capital em larga escala no sector em 2022 e tendência para os próximos anos. A intervenção do Banco Central Europeu para estabilizar as economias durante o período da crise, nomeadamente, a conservação e manutenção de taxas de juro baixas, contribuiu para a resiliência que se registou no mercado imobiliário em finais de 2021. Entretanto, os relatórios *Emerging Trends in Real Estate, Europe 2021 e 2022*, alertam que a tendência em substituir as actuais fontes de rendimento por outras mais seguras continuará patente em 2022 e adiante, o relatório refere que haverá um aumento da procura para sectores alternativos tão diversos quanto sejam as novas infraestruturas de energia, ciências da vida, e centros de dados. Em todo caso, estes sectores apesar de parecerem mais seguros e com menos riscos, oferecem

⁶ Depoimento recolhido durante as entrevistas realizadas aos intervenientes no setor em Angola, Agosto 2022. A tendência mantém-se similar a realidade Europeia.

em regra menor rentabilidade dos capitais investidos, factor que faz com que os investidores continuem a procurar por investimentos no sector imobiliário.

2.2 Conceitos Gerais de Rendibilidade e Factores de risco

A estabilidade de retornos dos capitais investidos é sem dúvida, uma das mais importantes características dos investimentos imobiliários. Uma das razões é a sua relativa inelasticidade geral de mercado. Sua dinâmica gera menos o risco de super-oferta ("overbuild ") e, portanto, de menor variabilidade de retornos ao longo do tempo⁷.

Gomes (2018), cita que a rendibilidade de um ativo está intimamente ligada aos perigos e obstáculos que vão surgindo no decurso da sua gestão. Quanto maior for o risco associado a um ativo imobiliário, maior será a rentabilidade exigida pelos potenciais investidores. Esta rentabilidade poderá ser estimada a partir do modelo do CAPM - Capital Asset Pricing Model, o que permite aos gestores de um conjunto de ativos avaliar a taxa de retorno mínima dos investimentos:

$$R_{\text{carteira}} = R_{\text{sem risco liquida}} + \beta * (R_{\text{esperada do mercado}} - R_{\text{sem risco liquida}}) + P_{\text{prémio de risco específico}}^8$$

Em que,

R_{carteira} – taxa de rendibilidade da carteira

$R_{\text{sem risco liquida}}$ – melhor taxa de rendibilidade sem risco liquida

$R_{\text{esperada do mercado}}$ – taxa de rendibilidade esperada no mercado

$R_{\text{esperada do mercado}} - R_{\text{sem risco liquida}}$ – prémio de risco de mercado

β – coeficiente que mede a sensibilidade de um título de um sector económico em relação a variações no mercado

$P_{\text{prémio de risco específico}}$ – Prémio de risco específico associado ao activo.

Esta expressão é tida em consideração numa situação média do mercado em que o ativo se integra. O risco sistémico é medido pelo factor β x prémio do risco do mercado.

⁷ Adaptado de Pitta, Carlos Riscos e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil, 2000.

⁸ Formula retirada de Gomes (2018), Uma Visão Sobre o Imobiliário – Plataforma para a Criação de Riqueza no Século XXI. Para o valor de β nao alavancado podem ser consultadas as tabelas globais de Damodaran para o sector de real estate (development) onde se regista (2022):

- Unlevered Beta: 0,40

- Unlevered beta corrected for cash: 0,52

Nas próprias tabelas de Damodaran verifica-se a existência de uma anotação indicando que para o caso de um negócio em específico, deve ser adoptado o valor do 'Unlevered beta corrected for cash'.

Gomes (2018), refere ainda que no caso de um investimento em promoção imobiliária, entende-se ser necessário considerar riscos específicos inerentes à própria natureza do investimento, e aos métodos e procedimentos associados em cada fase da sua implementação, pelo que a formulação para avaliação do custo do capital próprio é elaborada com base na expressão acima exposta e permite a incorporação de taxas que expressam estas incertezas inerentes ou específicas ao próprio negócio imobiliário, e do local onde se insere. Resultando assim na seguinte expressão:

$$T_{\text{actualização}} = R_{\text{sem risco líquida}} + \beta * \text{Prémio de risco do país}^9 + \text{Prémio de risco específico}$$

A Figura 2 ilustra que quanto menor for o número de ativos, maior será o risco inerente ao mesmo. João Gomes, 2018, sublinha que nestas situações o prémio de risco do investimento em promoção é superior ao risco sistémico ou de mercado, logo devem ser acrescentadas determinadas taxas que expressem as incertezas relativamente ao futuro dessa unidade imobiliária em promoção.

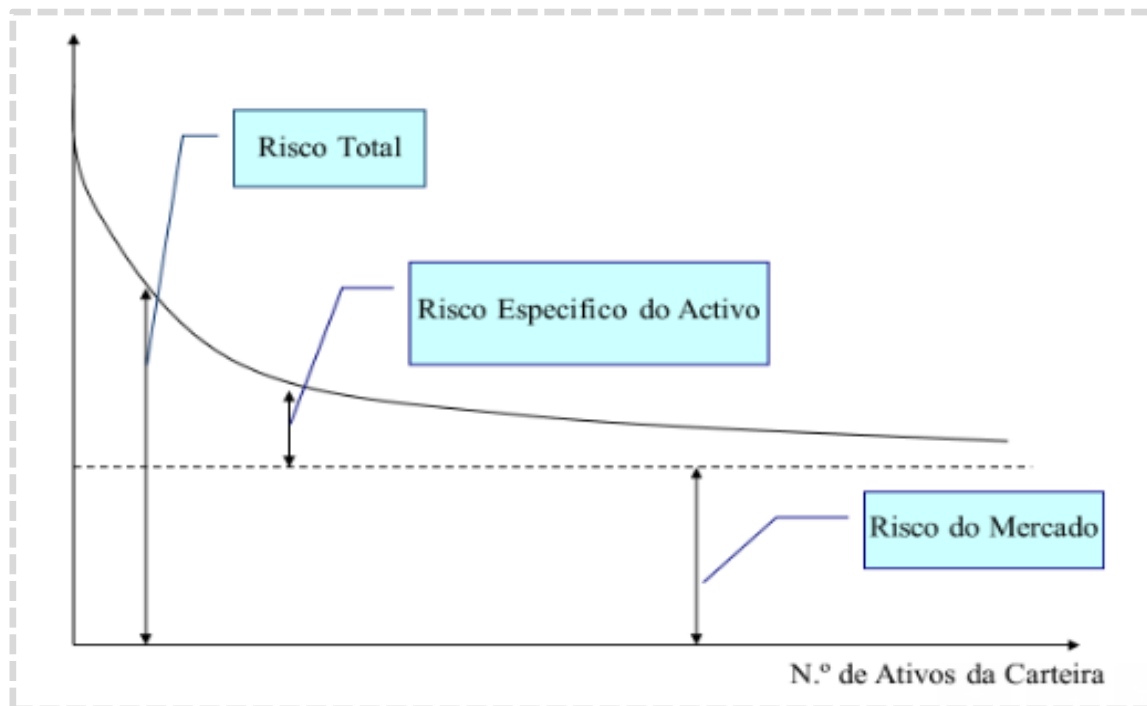


Figura 2 - Risco da carteira de investimentos (Gomes, 2018)

A alavancagem de projectos imobiliários com objectivo de rentabilizar pode ser feita em duas ópticas distintas:

⁹ Para o caso de investidores estrangeiros. Se o investidor for local então deverá ser usado o Risco de mercado.

- uma na vertente apenas económica fazendo recurso apenas a capitais próprios e a investidores;
- outra na vertente económico-financeira considerando a combinação com capitais alheios.

Relativamente à proporção de capitais próprios vs capitais alheios é aconselhado pela literatura consultada esta manter-se em torno de 40% – 60% respectivamente, por ser uma proporção que habitualmente se considera razoável ou adequada, uma vez que usando muitos capitais alheios, em caso de ocorrência de alterações nas taxas de juro as consequências são difíceis de controlar e podem comprometer o projecto.

Gomes, 2018 refere que em regra como as taxas de juro são inferiores ao custo de oportunidade do capital sobre o qual ainda acresce o prémio de risco correspondente, então resulta que o custo médio da combinação de (capital alheio + capital próprio) é inferior, melhorando assim o resultado dos capitais próprios investidos.

Para a determinação do custo dos capitais na vertente de financiamento é habitualmente adoptada a formulação conhecida por (Brealey et al, 2003):

$$WACC^{10}_{nominal} = k_e * E / (D+E) + k_d * (1 - T) * D / (D+E)$$

k_e = Taxa de remuneração do capital próprio;

E: Total de capitais próprios

D : Total de capitais alheios

T: Taxa de Imposto

k_d : Custo do capital alheio, taxa de juro .

Sobre este é ainda posteriormente efectuada a redução imposta pela taxa de inflação conforme abaixo:

$$WACC_{real} = [(1+ WACC_{nominal}) / (1+ Taxa de Inflação)] - 1^{11}$$

No que diz respeito **aos factores de risco**, importa sublinhar que a análise de risco é um fator fundamental na decisão de investimento em ativos imobiliários. O risco exprime o grau

¹⁰ Brealey -Meyers, Principles of Corporate Finance, 7th edit., McGraw – Hill Companies, 2003.

¹¹ Nas fases iniciais do processo de promoção imobiliária o projecto incorpora uma taxa elevada de risco, dado que está sujeito a uma série de eventos futuros, que podem originar algum tipo de impacto negativo ao desenvolvimento do mesmo. O risco específico assume o valor máximo, e depois vai diminuindo consoante vão sendo ultrapassadas as diversas etapas do projecto imobiliário, conforme se poderá verificar nos capítulos posteriores.

Quando se admite a possibilidade de existência de riscos, não significa dizer que se tratam de fatalidades que se irão forçosamente cumprir ou enfrentar, antes pelo contrário a sua identificação antecipada leva à criação de condições ou medidas preventivas para a sua mitigação ou mesmo eliminação.

de incerteza em relação aos futuros resultados de um evento. No caso mais específico do risco no investimento imobiliário, é a possibilidade de que o retorno requerido, medido em termos de valor do empreendimento e rentabilidade seja atingido (Pitta, Carlos Riscos e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil, 2000).

Fez-se referência nos pontos anteriores de que a análise de risco em investimentos imobiliários se divide em duas componentes: risco de mercado e risco específico do investimento.¹²¹³

Os riscos de mercado são normalmente influenciados pela conjuntura económica específica onde o investimento decorre¹⁴, e os ciclos de oferta imobiliária associados ao maior ou menor volume da construção imobiliária na zona¹⁵.

Os riscos específicos estão intrínsecamente relacionados com o risco de desenvolvimento/operacionalidade e os riscos de natureza financeira. Os riscos de desenvolvimento/operacionalidade mais significantes podem ser considerados os seguintes)¹⁶:

1. O Negócio: alteração no perfil do potencial cliente derivado de estudo não integrado no contexto evolucionar da zona. Depende do produto e fatores como a inovação, o equilíbrio entre a oferta e a procura, a evolução dos preços na zona e outros factores associados à transação do ativo;
2. Fluxo de rendimentos: mudanças na receita prevista podem ocorrer por vários motivos incluindo elevações na taxa de inflação não cobertas contratualmente, inadimplência, dificuldades em substituir inquilinos no término dos contratos ou após falências, formas de reajustar alugueres desfasados, multas, etc. Despesas decorrentes de eventual má administração do empreendimento podem afetar a sua lucratividade operacional. Podem ainda afetar o seu valor de revenda, o que afeta o potencial ganho de capital a ser auferido no futuro;

¹² Adaptado de Alabaça, Bernardo, A Estratégia Pública de Gestão Imobiliária - Uma Proposta. Lisboa 2018

¹³ Há diversas formas possíveis de redução de risco no que toca a (i) nível de risco de que se quer cobertura, (ii) custo a ser incorrido, (iii) relação custo/benefício (entre os itens (i) e (ii) anteriores) e (iv) período de tempo de cobertura.

¹⁴ Pitta, Carlos, Riscos e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil, 2000, ressalta da necessidade de análise do investimento através da correlação entre a base local da economia e os eventos macroeconómicos. O conhecimento da alteração do perfil económico na região assume-se preponderante pois o futuro pode não coincidir com eventos previstos.

¹⁵ O ciclo de oferta imobiliária ou o volume de construção que se regista no mercado poderá agravar de forma negativa o retorno de capital investido, na medida em que, o aumento da disponibilidade de ativos no mercado influi diretamente na redução do preço pela demanda da oferta.

¹⁶ Adaptado de Gomes, 2018, Uma Nova Visão Sobre o Imobiliário, Plataforma para a Criação de Riqueza no Século XXI - Riscos Específicos mais significativos e Pitta, Carlos, Riscos e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil, 2000.

3. Despesas Futuras: operações de manutenção, reformas e adaptações não previstas e que possam derivar de novas exigências do mercado, tais como, novas tendências tecnológicas, variação da preferência nos perfis do cliente usual, etc;
4. Fluxo de caixa: variações no valor final de revenda ora estimado, alterando a rentabilidade/rendibilidade do ativo e o retorno dos eventuais capitais alheios;
5. Erros de previsão/ avaliação: a não consideração de todos os factores que intersejam com o ativo, levam à atribuição de considerações não adequadas à realidade, podendo impactar na rentabilidade/rendibilidade do ativo;
6. Variações no mercado: alterações macroeconómicas e sociais não previstas/acauteladas que influem diretamente no consumo do ativo;
7. Legislação e fiscal: alteração na legislação em vigor, bem como nos encargos fiscais, o que pode impactar de modo negativo a rentabilidade/rendibilidade do ativo;
8. Obsolescência: redução da vida útil do ativo provocada pelo surgimento de um modelo mais moderno ou pela evolução tecnológica (constantemente aparecem novos equipamentos mais atrativos, mais rápidos, mais económicos, mais práticos ou mais modernos) reduzindo a aptência do mercado para o ativo;
9. Título de propriedade: risco sobre o título do imóvel, nomeadamente, duplicidade, erros na descrição da delimitação da propriedade, alienações não registadas, etc;
10. Restrições do condomínio: estar atento às alterações da Lei dos Condomínios;
11. Altura certa para lançamento do ativo no mercado: ciclos desfavoráveis para o seu lançamento comprometendo a boa performance do ativo;
12. Vida útil do ativo: levantamentos constantes de todos os elementos e variações do ativo ao longo da vida do investimento;
13. Capitais próprios ou de investimento: cash-flow gerado pelo projecto inferior ao necessário para honrar compromissos junto de investidores;
14. Crédito: na eventualidade de o projecto não gerar *cash-flows* suficientes para fazer face ao serviço da dívida;
15. Localização.

Os riscos de natureza financeira estão relacionados com a inadimplência de pagamentos que afectam o cash-flow e consequentemente o retorno do ativo.¹⁷

¹⁷ Idem¹⁵

3 A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO ANGOLANO

No ano de 2002 a guerra civil em Angola terminava, o País encontrava-se totalmente dilacerado pelos longos 27 anos de luta armada. Este conflito, devastou severamente toda a infraestrutura construída no período de ocupação portuguesa. Por outro lado, verificou-se uma migração sem precedentes das populações oriundas de zonas rurais para as áreas urbanas, cidades capitais de província, maioritariamente para a capital Luanda, à procura de segurança para as suas famílias ou condições alternativas de vivência. Todo este fenómeno originou uma enorme pressão social sobre toda a infraestrutura destas cidades, em particular a da cidade de Luanda, nomeadamente: a escassez de habitação condigna para albergar todo este novo fluxo migratório, a degradação das infraestruturas de saneamento básico, viárias, eléctricas, hidráulicas, entre outras, que se verificavam estar subdimensionadas para atender à necessidade crescente do aumento de habitantes¹⁸.

As entidades governamentais definiram então uma estratégia de descentralização das capitais provinciais através do desenvolvimento de cidades satélite (Novas Centralidades), com o objectivo de reduzir a elevada pressão social exercida sobre as áreas centrais. Esta estratégia lançada em 2009 estava inserida no Plano Nacional de Urbanismo e Habitação (PNUH) que visava a construção de novos pólos urbanos dotados com infraestruturas urbanas integradas que garantissem a melhoria das condições habitacionais da população.¹⁹

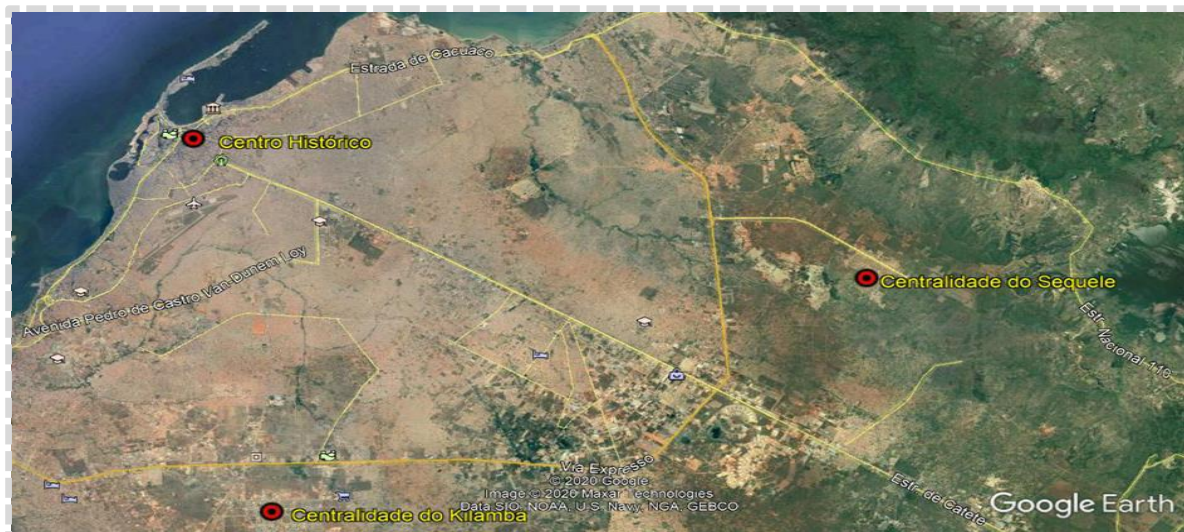


Figura 3 - Localização de Novos Polos Urbanos na Província de Luanda

¹⁸ Carril & Pereira, Pavimentos Rodoviários das Novas Centralidades do Sequele e Kilamba, 2019

¹⁹ Adaptado do Plano Nacional de Urbanismo e Habitação, 2009

3.1 Caracterização do Contexto Pré-Pandemia e Actualidade

O sector imobiliário angolano antes da pandemia era caracterizado por um mercado frágil e especulativo em relação aos preços praticados em função dos índices de oferta/procura. Apesar das várias leis e diplomas aprovados recentemente pelo Estado para regular o sector, ainda se verifica uma significativa insegurança jurídico-legal na transmissão da propriedade²⁰, elevados custos dos materiais de construção e consequentemente valores das habitações extremamente especulativos, o que torna o mercado de imóveis extremamente lucrativo para uns e penoso para outros.

De acordo com a informação cedida pelo Ministério das Finanças, no âmbito do desenvolvimento da presente dissertação, o défice habitacional em Angola está estimado aproximadamente em 1.914.410 para o ano de 2022²¹. Verificou-se aumento do deficit de habitação nos anos subsequentes à construção das Novas Centralidades, em função da reduzida

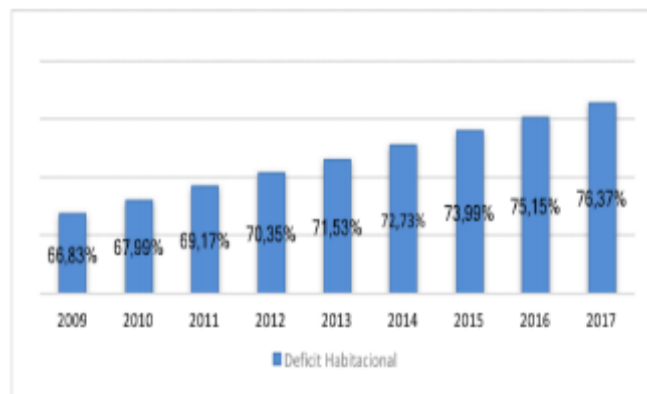


Figura 4 - Deficit habitacional (MINUHA, 2017)

disponibilidade financeira do Governo e o surgimento da pandemia da COVID 19, o que reduziu significativamente o investimento público e privado no sector, bem como constituiu entrave à continuidade do Plano Nacional Urbanismo e Habitação (PNUH).

O Mercado Imobiliário ainda apresenta uma forte dependência de iniciativas do Governo. As iniciativas privadas são incipientes e onerosas. O sector financeiro bancário, principal motor do alavancamento destas iniciativas privadas, encontra-se num estágio primário de desenvolvimento o que condiciona os investimentos de capital intensivo, apesar da necessidade crescente de habitação.

A actividade imobiliária está concentrada em Luanda, nas restantes províncias o sector ainda se realiza de modo informal. Pode caracterizar-se a oferta habitacional em três segmentos de mercado: habitações “usadas” localizadas nos centros urbanos, designadas “casas do tempo colonial”, as habitações sociais de segmento de renda médio e baixo, promovidas essencialmente pelo Estado (Novas Centralidades e Novas Urbanizações), e

²⁰ João, Domingos, Direito Imobiliário Angolano, Real Estate, 2018 cita a morosidade e complexidade para a efectividade da transmissão de bens imobiliários em Angola. De facto, o autor refere, e se verifica na prática que a maior parte dos utentes de prédios urbanos não apresentam qualquer documento de titularidade imobiliária. O processo de aquisição imobiliária pode ser considerado precário, devido à fragilidade das administrações locais, bem como, a omissão de aspectos relevantes na própria lei que culmina numa interpretação desadequada dos princípios ali dispostos.

²¹ Dados disponibilizados pelo INE ao INH. Poderá igualmente ser consultado no site: www.ine.gov.ao

outras habitações de construção recente (condomínios, edifícios habitacionais, escritórios e comércio) promovidas por entidades privadas ou particulares nos arredores dos centros urbanos ou mesmo na zona central.

De acordo com dados do Instituto Nacional de Habitação, ao abrigo do PNUH foi possível construir 92.404 habitações tendo sido entregues um total de 67.194 habitações entre os anos 2008 a 2020, num conjunto de 22 centralidades distribuídas pelas províncias de Luanda, Cabinda, Benguela, Bengo, Lunda Norte, Namibe, Huíla, Uíge, Cuanza Sul, Huambo, Bié e Moxico, o que reduziu significativamente o défice habitacional de média a baixa renda nestas localidades²².

Para o segmento médio/alto foram igualmente construídos um número considerável de edifícios residenciais no centro urbano da capital e arredores, no entanto o elevado custo destes imóveis torna-os inacessíveis para a população em geral, estando apenas ao alcance de trabalhadores expatriados ou trabalhadores nacionais de empresas petrolíferas²³.

Estas iniciativas resultaram num ligeiro equilíbrio do mercado (oferta/procura) e consequentemente a desejada redução dos preços dos imóveis transaccionáveis. O deficit habitacional que se vivia entre os anos 2007 a 2014 reduziu significativamente, dado que a produção habitacional neste período foi notável, entretanto, actualmente, em decorrência do aumento demográfico e da redução das iniciativas estatais neste segmento, regista-se novamente um deficit habitacional para valores aproximados a 1,9 milhões de habitações, de acordo com dados do Ministério das Finanças.

Em todo caso, com a construção das Novas Centralidades o Estado aumentou de modo exponencial a oferta de imóveis do parque habitacional nacional, a preços de mercado mais competitivos em relação ao mercado tradicional. As habitações apresentam boa qualidade construtiva na generalidade das Centralidades, boas infraestruturas e acesso a equipamentos e serviços essenciais que garantem melhores condições de vivência cidadina, permitindo assim que milhares de angolanos tenham conseguido realizar o sonho da casa própria.

Hoje, a tendência da procura é caracterizada por uma crescente classe média, jovem, que procura adquirir uma habitação para o estabelecimento do seu lar, e também por técnicos expatriados que necessitam de habitação temporária, criando um nicho de mercado de arrendamento atractivo, em todo o caso, ainda não é

²² 50% dessas habitações foram construídas pela SONIP – Sonangol Imobiliária e Propriedades, Lda entre os anos 2010 a 2015, de acordo com o Relatório de Balanço e Transferência das Novas Centralidades ao Estado, SONIP 2015.

²³ Actualmente muitos destes imóveis apenas possuem 50% de ocupação, quer se encontrem disponíveis para alienação ou locação. As variações cambiais galopantes com forte desvalorização constante do Kuanza, ainda que com breve valorização, afectam significativamente o poder financeiro das populações e da economia no seu todo, o que resultou na saída de algumas empresas do mercado nacional, conforme referido na Revista ZENKY REAL ESTATE, ZREPORT – Angola Property Market 2019/2020.

suficientemente bom quando comparado aos níveis de procura dos anos 2010 a 2015. ,

Para a primeira habitação, na sua maioria os rendimentos familiares apresentam-se insuficientes para fazer face à compra da habitação em regime de pronto pagamento, recorrendo-se normalmente ao crédito bancário com todas as suas desvantagens associadas (elevadas taxas de juro, elevada morosidade no processo de cedência de crédito - demasiada documentação e condicionantes de ordem diversa).

Em boa verdade, o acesso ao crédito por parte da população é extremamente condicionado pelo facto de se verificar a inexistência de garantias reais e pela instabilidade referente à localização de permanência dos solicitantes (volatilidade da morada). Entretanto, o recente Aviso 9 imposto pelo Banco Nacional de Angola (BNA) aos bancos comerciais, orientando-os a utilizarem as reservas disponíveis no BNA para a cedência de crédito com taxas de juro mais baixas, traz algum conforto à população no geral quer seja para aquisição de habitação própria ou para promoção imobiliária.

3.2 Caracterização do Contexto Demográfico

O Instituto Nacional de Estatística (INE) indica uma projecção da população em 2021 de cerca de 32.097.671 habitantes. Luanda apresenta-se como principal pólo demográfico, com 8.801.035 habitantes, aproximadamente 27% da população de Angola. Actualmente, o crescimento económico está consideravelmente consignado na cidade de Luanda, geradora de 75% do Produto Interno Bruto (PIB). Este factor traduz-se em riscos e dificuldades de habitação e alojamento das populações. Assim a pressão das necessidades habitacionais afigura-se mais relevante para a Província de Luanda em relação aos restantes centros provinciais.

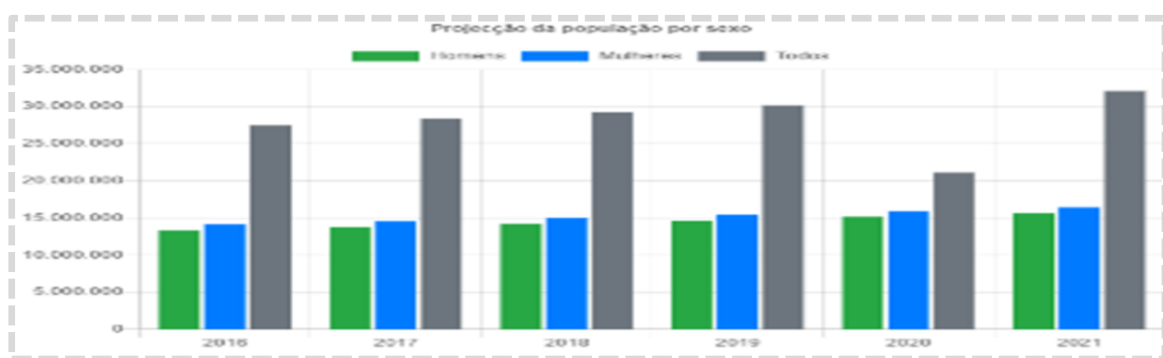


Figura 5 – Projeção da população por sexo (Fonte: INE 2020).

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE) o número total de pessoas declaradas empregadas no IV Trimestre de 2020 é de 10 749 488, e o número de pessoas desempregadas é de 4 747 622. Do total da população declarada empregada, mais de metade (56,1%), encontra-se a trabalhar no sector agrícola, produção animal, caça, floresta e pesca, o que representa em termos numéricos 6 034 744 pessoas, seguido do comércio por grosso

e a retalho com 2 087 546 pessoas (19,4%) e o restante 2 627 198 pessoas (24,5%) na administração pública, sectores petrolíferos, diamantíferos, entre outros²⁴.

Analisando do ponto de vista das necessidades habitacionais para esta matriz populacional, concluímos que o investimento deverá ser relevante no desenvolvimento de habitação da classe baixa a média baixa. Ora, este tipo de classe de ativos não se afigura rentável para investidores que actuam de forma isolada, e que são prudentes na análise do risco do investimento, restando esta missão senão para o próprio estado no âmbito da sua política social, que poderá no limite ser extensível aos modelos de investimento em Parcerias Públicas e Privadas.

3.3 Caracterização do Contexto Macroeconómico

A macroeconomia é inevitavelmente o maior influenciador do equilíbrio funcional do mercado imobiliário, o seu desempenho depende de factores como o crescimento do PIB, o rendimento per capita da população, as taxas de juro, a inflação, bem como a própria estabilidade global do consumidor.

A economia angolana continua mergulhada num contexto de dependência acentuada do sector petrolífero, que representou aproximadamente 92,72% das exportações angolanas em 2021 (OGE 2021), seguido pelo gás natural (LNG) com um peso de 4,71%, sendo que, uma parcela reduzida recai individualmente para o sector diamantífero, madeireiro, piscatório, sector agrícola entre outros. Deste modo, a forte queda do preço do barril de petróleo que se verificou no ano 2020, em grande medida derivada do impacto da pandemia Covid 19, impôs desafios únicos na gestão orçamental do Estado Angolano²⁵. Mais recentemente durante o primeiro trimestre de 2022 o preço do barril de petróleo registou um aumento considerável de valor, o que veio de algum modo repôr o equilíbrio orçamental do estado e da economia local.

De acordo com as projecções apresentadas no Orçamento Geral do Estado 2022, em 2021, o PIB real apresentou uma ligeira recuperação tendo sido registada uma taxa de crescimento real positivo de 0,2%. Para o ano de 2022, o mesmo relatório refere que as projecções sinalizam que a economia angolana retomarará a trajectória de crescimento, esperando-se uma recuperação significativa com uma taxa de crescimento do PIB real de 2,4%²⁶.

²⁴ Fator relevante na estagnação da economia de Angola e com resultado contínuo no sub-desenvolvimento social e económico.

²⁵ Dados do Relatório de Fundamentação do Ministério das Finanças 2021.

²⁶ Idem

É também referido que, o crescimento real do PIB de 2,4% previsto para o ano de 2022 resulta dos contributos positivos tanto do PIB petrolífero, como do PIB não petrolífero. O sector petrolífero, que inclui a produção petrolífera e a produção de gás, vem registando quebras sucessivas nos últimos anos. Em 2022, é esperado um crescimento real de 1,6% para o sector petrolífero (incluindo gás) enquanto para o sector não petrolífero as Projeções indicam um crescimento de 3,1%. Esta recuperação assenta na actual subida do preço do petróleo desde o início do ano motivada pelo actual cenário de guerra entre a Rússia e Ucrânia, prevendo-se um preço médio de USD 90,00 por barril. O Orçamento Geral do Estado para 2022 foi estimado considerando o preço do barril a USD 59,00, deste modo, se os níveis de produção continuarem estabilizados entre 1,2 ou 1,3 milhões de barris por dia essas margens poderão ser implementadas em despesas de capital com valorização directa da produção local em detrimento de importações, gerando por sua vez um movimento ascendente do sector económico²⁷.

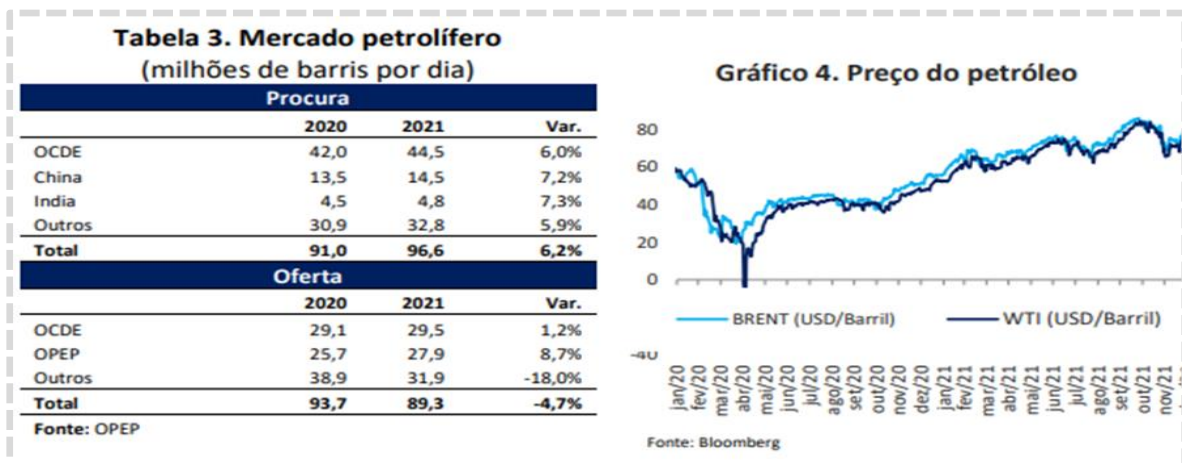


Figura 6 – Dados do mercado petrolífero e preço do petróleo

Fonte : OGE 2022

Este indicador, associado às reformas estruturais no sector público e privado, às políticas de repatriamento de capitais em curso, ao apoio de Instituições Financeiras como o FMI e à reestruturação da Dívida Chinesa, promoverá um maior entusiasmo do sector económico, e uma ligeira subida das Reservas Internacionais Líquidas (RLI) e consequentemente um melhor ambiente para a continuidade de desenvolvimento de projectos no sector habitacional. Por outro lado, as Agências de Rating continuam a prever aumento do rácio da dívida pública de 113% para 129%, resultando num elevado índice de desemprego (34%) e no agravamento da pobreza, que já afectava 40,6% da população em 2019²⁸, reduzindo deste modo a parcela da população com capacidade financeira para aquisição de uma habitação condigna.

²⁷ Dados do Relatório de Fundamentação do Ministério das Finanças 2021.

²⁸ Idem

3.4 Caracterização do Contexto Legal

A regularização jurídica dos imóveis constitui sem dúvida um dos principais constrangimentos com que se depara o sector imobiliário. Os procedimentos necessários para a regularização de um imóvel afiguram-se bastante penosos, nomeadamente do ponto de vista do tempo necessário para a sua efectivação, escassez dos recursos humanos para dar tratamento aos processos, elevado custo das escrituras dos imóveis, e a falta de informação unificada relativamente aos trâmites legais para a conclusão dos processos.

O Governo Angolano tem-se empenhado em proceder com importantes reformas no quadro jurídico-legal do sector imobiliário, com o intuito de dinamizar a economia através da atração de investimento estrangeiro, para os vários sectores da economia que se afiguram fundamentais e essenciais para a geração da sustentabilidade do mercado nacional²⁹. Enumeram-se de seguida as leis mais impactantes no setor imobiliário³⁰:

- Decreto Lei 9/04, de 9 de Novembro, Lei de Terras - Regulamento Geral de Concessão de Terrenos. Nos termos do seu artigo 5º, refere que a terra constitui propriedade originária do Estado, integrada no seu domínio privado ou no seu domínio público.

Nos termos da presente Lei, artigo 39º - Direito de Superfície, refere sobre a constituição pelo estado ou autarquias locais, do direito de superfície sobre terrenos rurais ou urbanos, a favor de pessoas singulares nacionais ou estrangeiras ou ainda de pessoas colectivas com sede principal e efectiva no País ou no estrangeiro.

Nos termos da presente Lei, artigo 55º - Duração das concessões, refere que o direito fundiário pode ser constituído nos seguintes períodos³¹:

- i. Perpetuamente, no caso do direito de propriedade de domínio útil consuetudinário e de domínio útil civil;
 - ii. Por prazo não superior a 60 anos , para concessões do direito de superfície;
 - iii. Por 1 ano, no caso de ocupação precária.
- Decreto Presidencial n.º 169/12, de 27 de Julho - Regime de regularização jurídica dos imóveis destinados à habitação, comércio e mistos, públicos e privados;

²⁹ Adaptado do Abrantes, Maria, Breve Reflexão Sobre o Investimento Estrangeiro e o Caso de Angola, Angola, 2016.

³⁰ Adaptado do João, Domingos, Direito Imobiliário Angolano – Real Estate, Angola, 2018.

³¹ Retirado do Código Civil da República de Angola, Edição 2022.

- Lei 26/15, de 23 de Outubro - Regime jurídico do arrendamento urbano.
 - Obrigatoriedade da fixação das rendas em kwanzas, proibindo deste modo a fixação das rendas em moeda estrangeira ou qualquer indexação, sob pena de nulidade.
 - Actualização da renda com base em coeficientes legais, limitando deste modo a utilização por parte do senhorio de outros factores de actualização, tais como a desvalorização da moeda e a inflação.
- Lei n.º 18/11 de 21 de abril – Regulamento para a liquidação e cobrança de impostos sobre sucessões, doações e sisa sobre a transmissão imobiliária por título oneroso.
- Lei n.º 3/07, de 3 de setembro - Lei de Bases de Fomento Habitacional.
- Decreto Presidencial n.º 278/20 de 26 de Outubro - Regime Geral de Acesso as habitações construídas com fundos públicos;
- Decreto Executivo Conjunto n.º 364/20 de 24 de Dezembro – Valor das Habitações dos Projectos Habitacionais Construídos com Fundos Públicos cedidos em Regime de Arrendamento Urbano.

A Lei de Bases de Fomento Habitacional definiu requisitos mínimos de acesso às habitações, nomeadamente, a capacidade financeira mínima dos beneficiários para honrar os compromissos referentes à aquisição da habitação concedida. Entretanto, o fraco poder financeiro das populações motivou a criação da Lei do Arrendamento Urbano, que constitui um instrumento para diversificar as alternativas de acesso à Habitação. Esta Lei permite que cidadãos de menor poder aquisitivo e que por essa razão não consigam adquirir casa própria, possam em regime de arrendamento ter acesso a uma habitação condigna de acordo com as suas possibilidades financeiras³².

Grande parte das habitações comercializadas foram transmitidas em regime de renda resolúvel, deste modo o Estado passou a ser a entidade financiadora. Estas habitações foram inicialmente comercializadas ao abrigo de contratos indexados ao dólar. Actualmente, derivado das penosas desvalorizações da moeda os preços foram desvinculados da moeda americana e fixadas na moeda nacional. Estima-se que mais de 40% da população que adquiriu habitação ao abrigo das iniciativas habitacionais do estado, não cumprem com as obrigações contratuais o que impossibilita o Fundo de Fomento Habitacional (FFH) a dar continuidade ao Plano Nacional Urbano de Habitação³³.

³² Adaptado do Estudo Imobiliário da SONIP, 2017 e do Código Civil da República de Angola, edições 2019.

³³ Adaptado de Bráulio, André, Políticas Habitacionais em Angola – O caso do Programa Novas Centralidades em Luanda, Brasil, 2019.

Hoje, fruto das inúmeras iniciativas do estado as habitações comercializadas nas Novas Centralidades já se encontram com o processo de regularização legal em fase de conclusão, relativamente à transmissão do bem para o legítimo proprietário³⁴.

Em todo caso, no cômputo geral os aspectos burocráticos que ainda se verificam na concessão dos títulos de propriedade (registo dos ativos que culmina com a escritura pública), comprometem fortemente o sucesso de iniciativas do Estado ou privadas no que tange ao desenvolvimento e comercialização de ativos no sector imobiliário.

3.5 Caracterização do Sistema Financeiro

3.5.1 Política de Acesso ao Crédito Bancário

O Banco Nacional de Angola (BNA) emitiu um comunicado no Diário da República, I Série nº. 60, de 6 de Abril de 2022, denominado Aviso nº. 09/2022 referente ao crédito à habitação. Neste documento dá nota da relevância de promover o sector da construção de imóveis para habitação, e de criar as condições para que os clientes bancários possam contrair créditos à habitação compatíveis com o nível médio de rendimentos auferidos.

Este aviso estabelece regimes especiais, e define critérios de elegibilidade, termos, condições e custos, para o acesso directo a uma taxa de juro para o crédito à habitação e para o crédito à construção de projectos habitacionais, que antecipa os níveis de taxa de juro de mercado esperados num contexto de taxa de inflação inferior a 10%. De forma a compensar os bancos comerciais pelo subsídio inerente na taxa de juro oferecida aos seus clientes, o Banco Nacional de Angola permite a dedução dos valores financiados das reservas obrigatórias, possibilitando assim a rentabilização desses fundos³⁵.

É prudente referir que pequenas iniciativas de desenvolvimento habitacional em todo País, continuam a ser implementados pelo Estado, num modelo muito mais reduzido quando comparado com os elevados investimentos que se realizaram nos anos 2004 a 2015, e que resultaram nas diversas Novas Centralidades que existem hoje por todo o País, ainda que com as suas inúmeras vulnerabilidades e dificuldades que enfrentam.

Braúlio referiu no seu documento, em relação ao inquérito realizado que mais de metade da população que habita as Novas Cidades queixa-se principalmente da ausência de serviços e infraestruturas industriais que possam gerar emprego nestes locais, e deste modo, eliminar-se a necessidade de recorrer diariamente ao centro histórico para trabalharem, com todos os constrangimentos diários que lhe são associados.

³⁴ O Código Civil da República de Angola, edição janeiro de 2022, reconhece que os diplomas em vigor não trataram toda a problemática que se verifica na transmissão do bem, não havendo da parte do legislador uma visão integrada das dificuldades vivenciadas para a efectivação desta acção. Em todo o caso, para além dos ajustes adequados que os diplomas deverão forçosamente ser alvo, existe ainda uma grande lacuna relacionada com a fraca competência técnica dos agentes das administrações locais, na interpretação correcta das leis para que possam ser implementadas com a responsabilidade que se lhes é exigida.

³⁵ Adaptado do Diário da Republica, I Série nº. 60, de 6 de Abril de 2022/ Relatório da Análise da Conjuntura Económica e Financeira BAI (III Trimestre 2022)/ Ficha Técnica Informativa – Standard Bank 2022.

Refere ainda que a concessão desses créditos estará sempre dependente da capacidade financeira do requerente do crédito, para cumprir com as suas obrigações ao abrigo do contrato de financiamento.

O mesmo documento refere que a concessão do crédito habitacional, impõe a condição de ser apresentada uma garantia complementar, que pode ser uma garantia pessoal ou uma fiança, bem como dá possibilidade de serem duas pessoas a concorrer, por exemplo, um casal, e receber o limite estipulado. Se for a título individual, fica-se pela metade do valor, correspondente a 50 milhões de kwanzas. Deste modo as entidades bancárias vão poder conceder empréstimos para a compra de casa própria, para uma maturidade máxima de 10 anos, sendo a taxa de juro máxima de sete por cento (7%)³⁶. Para os promotores imobiliários, o Banco Nacional permite a atribuição de empréstimos para facilitar a construção de novos imóveis para fins habitacionais, considerando uma taxa de juro de dez por cento (10%)³⁷.

Este incentivo tem como principal objectivo contribuir para aceleração do processo de diversificação da economia nacional, aumento da competitividade e crescimento sustentável das empresas, visando o reforço do incentivo ao empreendedorismo e à realização do sonho da casa própria, de acordo com o jurista João Domingos Francisco, no seu Livro o Direito Imobiliário Angolano , lançado em 2022.

Findos 6 meses desde a entrada em vigor deste importante instrumento de crédito (Aviso n. 9), o BNA em comunicado recente manifestou preocupação em relação à fraca adesão ao crédito que se registou neste primeiro semestre de implementação. Os bancos registaram poucos pedidos quer para financiamento à aquisição de habitação quer para desenvolvimento habitacional o que poderá estar associado por um lado aos baixos rendimentos auferidos pela maioria da população (que à data não possui habitação própria) ou pela dificuldade da apresentação de garantias reais que sejam passíveis de constituição de hipoteca para efeito de garantia do financiamento³⁸.

É importante referir que as garantias reais estão intrinsecamente relacionadas com a correcta titularidade do ativo. Dados os constrangimentos que se verificam nesse sector, conforme referido no ponto anterior, o registo de imóveis torna-se num empecilho primário para inviabilizar todo o processo de acesso e aprovação do financiamento.

O BNA não deverá agir de modo individual, mas sim em coordenação com as entidades locais no sentido de definir políticas e estratégias menos burocráticas, que resultem num aceleração da tramitação da documentação referente à atribuição da titularidade dos

³⁶ Idem

³⁷ Idem

³⁸ Entrevista ao Governador do Banco Nacional de Angola em relação à pouca eficácia do Aviso 9 (<https://expansao.co.ao>)

imovéis, e deste modo garantir que as condições estejam criadas para aumento da adesão ao Aviso 9.

Determinadas empresas públicas (e.g. Sonangol) que possuem nas suas políticas de apoio social aos seus colaboradores, o apoio financeiro directo na aquisição de habitação, encaram o Aviso 9 com muito optimismo, visto que de modo geral as condições gerais de adesão do Aviso 9 se apresentam muito mais vantajosas em relação às condições que estas entidades negociaram com instituições bancárias em relação à cedência de crédito bancário para aquisição da habitação por parte dos seus colaboradores.

Em todo o caso, é facto recorrente, a dificuldade que estes colaboradores se deparam com frequência, no que tange às exigências para a cedência do crédito ao abrigo do Aviso 9, em que se verifica a solicitação de elevado número de acções e documentos que resultam em custos avultados antes mesmo da atribuição do crédito, por um lado, e por outro pelas dificuldades que se verificam nas administrações municipais para o registo e a constituição de hipoteca do ativo.

Em boa verdade o Aviso 9 gerou alguma dinâmica positiva no sector imobiliário, estando ainda na sua fase inicial, acredita-se que com a identificação dos constrangimentos e adopção de acções e medidas de melhoria imediatas, harmonizadas entre os diversos setores que se intersejam, bem como, a recuperação macroeconómica que se verifica com a subida do preço do barril de petróleo, poderá constituir um bom elemento de alavancagem do sector e ajudar no cumprimento do que é consagrado nos termos da Constituição da República de 2010, artigo 85º, em relação à garantia ao direito à habitação e à qualidade de vida das populações.

3.5.2 Política Cambial e Inflação

O BNA introduziu uma plataforma de negociação electrónica da Bloomberg em 1 de Abril de 2020, para a participação directa de todas entidades bancárias. Igualmente, em Abril de 2020, o BNA instruiu as companhias petrolíferas a vender moeda estrangeira directamente aos bancos comerciais através desta plataforma, sempre que o valor das transacções fosse superior a 500 mil dólares norte americanos.³⁹

Desde Junho de 2020, que os leilões de moeda estrangeira do BNA são realizados nesta plataforma. As empresas diamantíferas também foram orientadas a negociar nesta plataforma. O BNA instruiu também os bancos comerciais a registar na plataforma as taxas de todas as operações cambiais realizadas com os seus clientes de valor superior a 50 mil

³⁹ Relatório da Evolução Cambial 2022, BNA

dólares norte americanos, mesmo que não fossem realizadas através da mesma, bem como a submeter, em horários predeterminados, as suas taxas de câmbio indicativas, ou seja, taxas às quais estariam dispostos a negociar a compra e venda da moeda estrangeira naquele momento. A taxa de câmbio de mercado é calculada pelo sistema operativo da plataforma, com base em todas as taxas de câmbio registadas na mesma, o que faz com que a taxa de câmbio seja bem representativa do mercado⁴⁰.

Com estas medidas, eliminou-se a taxa de referência do BNA baseada apenas nas vendas através dos leilões aos bancos comerciais, passando a taxa, a partir de Junho de 2020, a ser uma taxa verdadeiramente de referência do mercado. A liquidez em moeda estrangeira disponível no mercado é um dos factores que influencia a taxa de câmbio⁴¹.

Hoje cada dólar custa menos 125,9 Kz desde 31 de Dezembro, e cada euro vale menos 201,4 Kz. Esta apreciação do Kwanza deve-se ao aumento das receitas com a exportação de petróleo, beneficiando pela alta de preços desta commodity provocada pela guerra da Rússia e Ucrânia. O Relatório da Evolução Cambial do BNA, relativamente à Evolução do Mercado Cambial no I semestre de 2022, referiu que os bancos comerciais adquiriram moeda suficiente para atender as necessidades do mercado, tendo-se observado no geral, que a oferta foi capaz de cobrir a procura, o que concorreu para a apreciação da moeda nacional durante o primeiro semestre e o primeiro trimestre de 2022⁴².

No primeiro semestre de 2022, os bancos compraram divisas no montante de 6,8 mil milhões USD, dos quais 2,2 mil milhões ao sector petrolífero, 2,1 mil milhões ao Tesouro Nacional, 723,0 milhões ao sector diamantífero e 513,8 milhões ao BNA, o que representa um aumento de 30,9%, comparativamente ao semestre anterior⁴³.

Assim, para já, a moeda nacional parece estabilizada em consequência dos preços em alta do petróleo, o BNA alega um funcionamento normal do mercado cambial e augura que a taxa de câmbio continue a reflectir a interacção entre a procura e a oferta de moeda estrangeira, bem como a orientação da política monetária no que à liquidez em moeda nacional diz respeito, com vista a assegurar a estabilidade de preços.

No segundo trimestre de 2022, verifica-se já alguma depreciação do kwanza, gerando já desconforto na população no geral e na própria economia no seu todo. Espera-se que a depreciação da moeda não atinja os valores elevados de 2020. O actual nível de taxa de câmbio está a ser sustentado pelo desempenho positivo do preço do petróleo e pela

⁴⁰ Adaptado do Relatório da Evolução Cambial 2022 e Jornal Expansão.

⁴¹ Idem

⁴² Idem

⁴³ Idem

conjuntura eleitoral. São duas variáveis que vão começar a corrigir à medida que o preço do petróleo reduza.

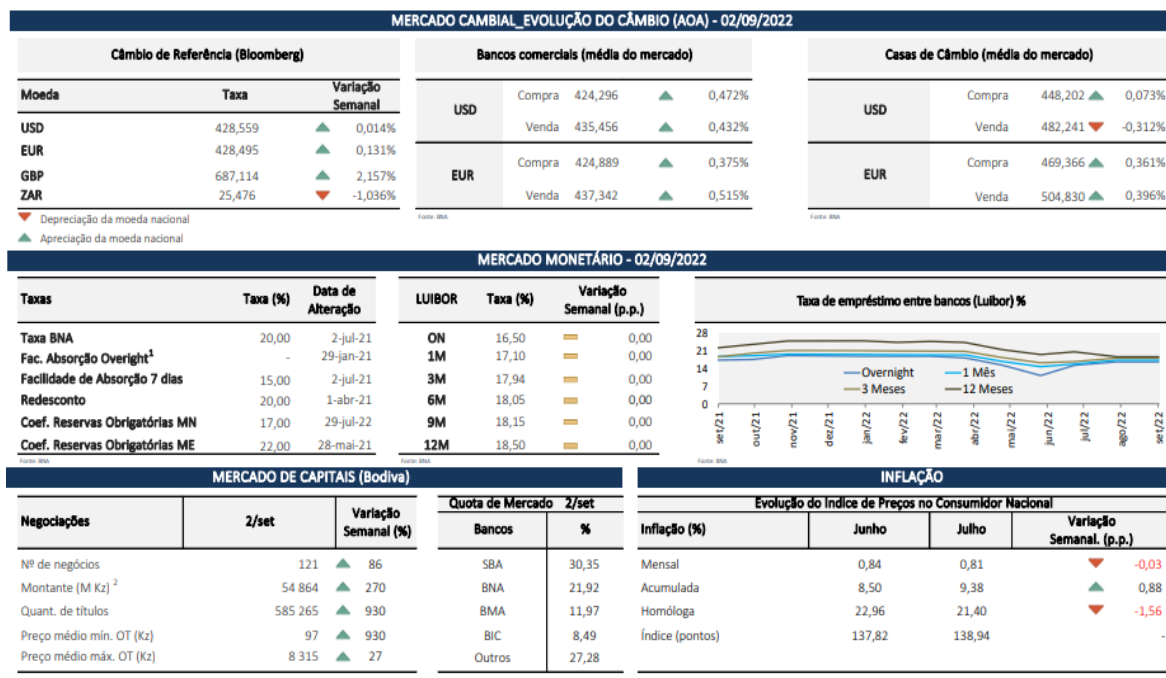


Figura 7 - Mercado cambial

A variação cambial e a inflação galopante constituem hoje um dos principais entraves à adesão por parte da população às várias iniciativas de promoção do fomento habitacional promovidas pelo Estado ou sector privado, tal como referido nos pontos anteriores. Conforme veremos mais adiante, grande parte do material, equipamento e mão-de-obra especializada necessária para a construção é importada, elevando consideravelmente os preços finais da habitação, e por outra criando problemas financeiros relativos à inflação da moeda com a consequente desvalorização acentuada.

Hoje, Angola produz cerca de 30% destas necessidades no País, em todo o caso, estamos longe de alcançar os índices adequados para permitir que a economia por si só se ajuste de modo natural sem outros mecanismos de incentivo que se revelam insustentáveis ao longo do tempo.⁴⁴

⁴⁴ O Jornal Expansão no seu artigo económico de 07 de Outubro de 2022, coloca a seguinte questão: *Como é que taxas anuais de inflação de 5%, em países com estruturas económicas fortes e competitivas e sistemas sociais funcionais e de qualidade, fazem imediatamente soar as cornetas de alarme e em países como Angola se consegue conviver com taxas de inflação acima de 20% anuais, com taxas de juro de mercado perto de 25%, com taxas de crescimento da economia de pouco mais de 2% e com sistemas sociais e de previdência falidos, disfuncionais, débeis, corruptos, desorganizados, para não dizer inexistentes?* www.expansao.co.ao.

3.6 Caracterização do Sector da Construção

3.6.1 O Paradigma na Importação de Matéria-prima

De acordo com o Relatório de Fundamentação do OGE 2022, o sector da construção deverá crescer aproximadamente 1,3% para este ano. Este crescimento estará associado à priorização por parte do Executivo na execução de projectos de construção de infraestruturas estruturantes para o país, bem como para as Novas Centralidades já construídas que ainda registam um deficit neste sector. No entanto, este crescimento tenderá a reduzir em seu turno as Reservas Líquidas Internacionais para fazer face à importação de bens intrínsecos a esta cadeia de valor.

O mercado nacional conta actualmente com unidades fabris ligadas à produção de betão, betumes, cimento, perfis de alumínio, cerâmica, malhasol, varão de aço, vigas, tubos, tijolo, tecto falso, vidro, tintas e similares e blocos de cimento (Relatório sobre o Índice de Produção Industrial – INE 2021). Hoje, e em decorrência da pandemia COVID 19 e a todo o esforço empreendido pelo Governo, no quadro da política que visa a regularização do fornecimento dos principais materiais de construção, existe uma maior oferta e menor procura de determinados materiais, nomeadamente, o cimento, o que tem motivado a aposta na exportação para países vizinhos por parte dos empreendedores.

Apesar de toda esta diversidade de produtos, a produtividade nacional ainda não é suficiente para responder à demanda, há uma grande carência de todo o tipo de materiais e componentes necessários à execução de uma obra (sobretudo para a gama média/alta), derivado por um lado do envelhecimento das próprias unidades industriais, bem como à falta de actualização tecnológica e a deficiente formação técnica dos quadros. Estes factores motivam de algum modo a importação directa por empreiteiros de todos os bens necessários para a execução de uma obra, ainda que com as desvantagens/dificuldades implícitas (dificuldade da obtenção de licença de importação, obtenção de divisas em moeda externa junto das entidades bancárias, saturação dos portos, a obsolescência dos equipamentos e sistemas, a burocracia e morosidade do processo de desalfandegamento dos materiais)⁴⁵.

3.6.2 Oneração dos Custos de Construção dos Imóveis

O Instituto Nacional de Estatística (INE) refere que o Índice de Preços dos Materiais de Construção (IPMC) apresentou uma variação homóloga de 16,68%, registando um

⁴⁵ A Sonangol Imobiliária e Propriedades ao longo dos seus 11 anos de existência depara-se frequentemente com esta dificuldade no desenvolvimento dos seus projectos imobiliários que se situam na gama média a alta. Conforme é referido no seu Relatório do Estudo do Mercado Imobiliário 2017.

decréscimo de 10,19 pontos percentuais em relação à observada em igual período do ano anterior (Outubro de 2021). Comparando a variação homóloga actual com a registada no mês anterior verifica-se uma desaceleração de 1,48 pontos percentuais. No gráfico abaixo apresenta-se a tendência da variação homóloga Outubro de 2021 a Outubro de 2022.

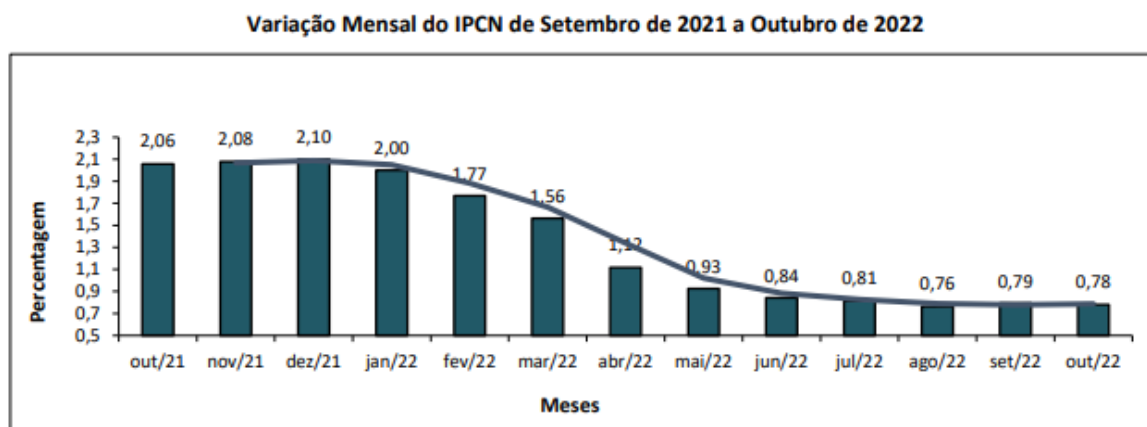


Figura 8 - Evolução do índice de preços de material de construção (Fonte: INE 2022)

O custo dos materiais derivado da pouca oferta da produção nacional não se apresenta como o único factor responsável pela oneração do valor da habitação, entre outros factores, destaca-se também a ausência de mão-de-obra especializada, que obriga ao recurso a contratação de mão-de-obra estrangeira e que acarreta custos onerosos durante a sua permanência no país. Por outro lado, a elaboração dos projectos de engenharia que são em grande medida produzidos no exterior do país, contribuem também para o agravamento do valor final da habitação.

No início do segundo semestre com as novas políticas financeiras anunciadas pelo Banco Nacional de Angola, referentes ao Aviso 9, com imposições imediatas na redução das taxas de juro ao serviço do crédito para o investimento ou aquisição no sector imobiliário, registou-se um ligeiro aumento das intenções de investir quer seja da parte dos empresários ou ainda pelos compradores de habitação⁴⁶. Importa realçar que o PIB da construção aumentou 0,8% comparando com o mesmo período do ano passado, consolidando um ciclo de oito trimestres consecutivos de crescimento⁴⁷.

O quadro seguinte apresenta um levantamento de custos de construção de algumas moradias existentes no mercado, tendo por base valores correntes de mercado para uma gama de renda média.

⁴⁶ Relatório do INE, outubro 2022

⁴⁷ Os especialistas do sector apresentam-se céticos em relação ao crescimento estável que tem sido registado no sector desde o início do ano de 2022, visto que, em parte a subida do preço do petróleo derivado da Guerra entre a Rússia e Ucrânia tem proporcionado um aumento considerável das RL internacionais.

Tabela 1 - Pesquisa de mercado

	Projecto Habitacional	Custo construção usd/m ²	Gama
Empreiteiro 1	Urbanização Boavida	1 100	Média
Empreiteiro 2	Projecto Nova Vida	700	Média
Empreiteiro 3	Jardins de Viana	1250	Média
Empreiteiro 4	Zango 5	600	Médio Baixo
Empreiteiro 5	Iniciativas Individuais	1450	Média Alta

Tendo em consideração as dificuldades actuais que o mercado angolano enfrenta na obtenção de mão-de-obra qualificada e materiais de construção, os custos admitidos no quadro acima devem ser entendidos como valores médios de mercado, uma vez que se registam frequentemente oscilações muito consideráveis e agravamentos importantes dos preços num curto período de tempo.

3.6.3 Valores de Venda e Arrendamento de Habitações

Os preços das habitações encontram-se relativamente altos em relação ao poder aquisitivo de cerca de 80% da população. Em todo o caso, comparando-os aos preços praticados no período compreendido entre os anos 2010 a 2015, pode-se afirmar que se encontram relativamente baixos⁴⁸. Os valores de mercado que se apresentam nas imagens abaixo resultam de levantamento efectuado nos motores de pesquisa *online* para o mercado de Luanda, e que servem de indicativo para o restante do País, numa proporção de redução de cerca de 30%, dado que nas províncias o poder aquisitivo da população ainda é consideravelmente inferior.



Figura 9 - Pesquisa de mercado - Venda

⁴⁸ Comparação direta aos dados constantes no Relatório do Estudo de Mercado da SONIP, 2017.

Em termos de valores de arrendamento, os preços situam-se em níveis muito baixos em relação ao período de 2007 a 2014, caracterizado como o boom do sector imobiliário do mercado nacional. Para unidades habitacionais localizadas em zonas prime, tais como Talatona e Ilha de Luanda, os preços de arrendamento variam entre 15 a 20 usd/m². Para unidades habitacionais localizadas nas novas centralidades ou centro histórico os valores dos arrendamentos variam entre 5 a 15 usd/m², conforme se pode verificar nas imagens seguintes:



Vivenda V4 em Condomínio Vila Kudite... COMPARAÇÃO

Arrendar **2 500 000 AKZ**

Arrenda-se uma vivenda V4, no condomínio Vila Kuditemo. A moradia dispõe de: - 1 Quarto suite master - 3 Quartos suites - 1 WC de apoio - 1 Cozinha equipada - 1...

ENVIAR EMAIL 930 xxx xxx +24 xxx xxx

Apartamento T2 em Maianga COMPARAÇÃO

Arrendar **800 000 AKZ**

Apartamento T2 no 7º andar em edifício novo na Maianga disponível para arrendar. Detalhes: - Uma sala ampla - Dois quartos dos quais um deles suite e um normal ...

ENVIAR EMAIL 941 xxx xxx +24 xxx xxx

Figura 11 - Pesquisa de mercado - Arrendamento



Apartamento T4 em Kilamba COMPARAÇÃO

Arrendar **120 000 AKZ**

Apartamento T3+1 sito na Centralidade do Kilamba, quarteirão J, 9º andar, disponível para arrendamento. Detalhes: -4 Quartos (1 é suite) -1 Sala (estar e jantar) - C...

ENVIAR EMAIL 924 xxx xxx +24 xxx xxx

Apartamento T4 em Edifício Solar de Alv... COMPARAÇÃO

Arrendar **2 200 000 AKZ**

Apartamento T3 mobilado para arrendar no edifício Solar de Alvalade. O imóvel em questão, está constituído por: - 3 Quartos: - 1 Escritório: - Sala: - Cozinha: ...

ENVIAR EMAIL 941 xxx xxx +24 xxx xxx

Figura 10 – Pesquisa de mercado - Arrendamento

De modo similar às vendas, os arrendamentos nas restantes províncias afiguram-se mais baixos que Luanda, tornando o mercado de rentabilização de activos imobiliários no segmento habitacional pouco atrativo nas províncias, com excepção da cidade do Lobito.

3.7 Caracterização da Estratégia Nacional para Atração de Novos Investimentos Estrangeiros no Sector Imobiliário

A pandemia revelou a fragilidade dos Estados em todo o mundo, tanto no plano da saúde pública como da economia no geral, e Angola não escapou à regra. A aposta no relançamento da economia através de várias reformas no sector empresarial, encontra-se explanada no OGE 2022, como forma de atrair novos investimentos para a dinamização da economia que se deseja centrada no sector privado produtivo por forma a reduzir importações. A revisão da Lei do Investimento Privado (LIP, Lei n.10/18, de 26 de Junho) estabelece a possibilidade de conceder benefícios fiscais e aduaneiros que implicam uma redução ou isenção da taxa do tributo. Estes benefícios são cedidos em função da zona de desenvolvimento e do segmento que seja considerado prioritário na base do potencial de substituição das importações ou do fomento e diversificação da economia⁴⁹.

O sector do imobiliário em Angola (dado o aumento demográfico continuado) continua a ser de grande atractividade, coadjuvado com o programa de relançamento das infraestruturas estruturantes, nomeadamente, auto-estradas, pontes e caminhos de ferro (OGE 2021) e recentemente a entrada em vigor do Aviso n.9/2022 referido no ponto anterior.

⁴⁹ Adaptado de Abrantes Maria, 2016

4 ESTUDO SOBRE A RENTABILIDADE E FACTORES DE RISCO – ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS

4.1 Generalidades

Durante o exercício de análise do mercado imobiliário angolano, percebeu-se que a obtenção da informação necessária para a análise da rentabilidade de um ativo imobiliário junto de empresas é uma tarefa bastante árdua. A informação sobre o valor dos ativos e dos fluxos de caixa a eles associados não são partilhados de modo algum, por se tratar de informação sigilosa das empresas, o que torna difícil a apreciação exacta dos níveis de rentabilidade dos mesmos. Observa-se que os instrumentos de investimento no mercado imobiliário angolano ainda não são sofisticados, a própria atividade dos fundos de investimento imobiliário foi regulamentada há poucos anos e é pouco difundida.

Os Relatórios *Emerging Trends in Real Estate, Europe 2021 e 2022*, referem que os ciclos económicos do sector imobiliário encontram-se ligados ao sector do crédito e da economia no seu todo. Logo, o declínio acentuado verificado neste sector nos anos 2020 e 2021 estão intrinsecamente ligadas ao surgimento da pandemia da COVID 19 em Dezembro de 2019. Esta pandemia, impôs regras de isolamento social para conter a propagação do vírus que teve um forte impacto nas tendências sociais vivenciadas até à data. As medidas sanitárias criadas para o combate ao vírus exigiram grandes mudanças nos paradigmas das sociedades, paralisando determinados tipos de negócios e dinamizando outros, criando um grande desequilíbrio das economias em todo o mundo. O encerramento de fronteiras e viagens, promoveram uma maior permanência das populações em casa, em trabalho online. Estes factores desmotivaram a necessidade de morar perto dos escritórios, gerando um sentido contrário no sector, com a tendência de procura de habitação com espaços maiores nos arredores das cidades, conferindo ao sector imobiliário residencial uma dinâmica crescente de compra e venda de habitação. Mesmo com a desaceleração da economia registada no pico da pandemia, esta tendência foi igualmente transversal na Europa e América. Angola não fugiu à regra, os bairros periféricos de Luanda, como sejam Talatona, Benfica e Camama, com modelos habitacionais modernos e maioritariamente em moradia foram os que maior procura registaram igualmente nesse período^{50 51}.

⁵⁰ Adaptado do Jornal online Mercado Finance and Economy, novembro 2022 (<https://www.economiaemercado.co.ao>)

⁵¹ Dados recolhidos do Inquérito Trimestral de Avanço e Acompanhamento dos Edifícios em Processo de Construção (ITAEPC - INE II SEMESTRE)

Na Europa, o sector residencial durante a pandemia provou ser resiliente, e continua na linha da frente até aos dias de hoje, como sendo uma das necessidades primordiais das famílias e preferencial dos investidores, dado a sua rentabilidade permanente. Vale notar, que a intervenção do Banco Central Europeu para estabilizar as economias durante o período da crise, nomeadamente, a conservação e manutenção de taxas de juro baixas, contribuiu para a resiliência que se registou no mercado imobiliário Europeu. Estes estímulos económicos geraram estabilidade no sector. O resultado da alta liquidez das instituições bancárias e juros baixos, estimularam os investimentos com impacto directo no lançamento de novos projectos, constituindo-se, portanto, a aquisição de imóveis ou fundos imobiliários como uma boa opção de reserva de rendimento seguro em relação a outras modalidades existentes no mercado.

No caso do mercado imobiliário em Angola os estímulos económicos promovidos pelo Banco Nacional de Angola, como o Aviso 9 referido no capítulo anterior, foi mais tardia, e a forte resiliência sentida pelo sector nos anos em que se vivenciou a Pandemia da COVID 19 na Europa, não se verificou com a mesma intensidade em Angola. Ainda assim, as entrevistas generosamente concedidas pelos intervenientes que actuam no mercado imobiliário para este trabalho, referem que o segmento residencial (compra/venda e arrendamento) manteve-se mais rentável em relação aos segmentos do retalho, logística, escritórios na fase da Pandemia da COVID 19, conforme se atesta na Figura 12.



Figura 12 - Resumo entrevistas 2022

Das entrevistas realizadas, os especialistas dos setores público e privado referiram que para o segmento habitacional as yield tem variado entre 5% a 6% para a cidade de Luanda, com taxas de menor vacância no setor público na ordem dos 35% e no setor privado na ordem dos 40%, em grande medida pelos motivos já referidos anteriormente.

Dado o risco operacional elevado do arrendamento de imóveis residenciais, em consequência do elevado número de desemprego gerado pela crise pandémica em Angola, este nicho de negócio regista desconfiança e o abrandamento dos investidores. **Entretanto, a alta liquidez das instituições bancárias e juros baixos, quer para os Promotores Imobiliários ou para o particular (população), decorrente do Aviso 9, começa-se a verificar um ligeiro dinamismo nos investimentos do sector, e a consequente retoma da fomentação do emprego jovem associado a esta actividade.**

A procura por habitação nova e a liquidadação de dívidas contraídas com os senhorios ou derivadas de créditos à habitação, começa a ser gradualmente registada como pratica corrente no mercado Angolano nos dias de hoje.

4.2 Metodologia Adotada Para a Realização dos Inquéritos⁵²

Para a execução do projecto efectuaram-se pesquisas qualitativas e quantitativas, feitas com recurso aos inquéritos, a especialistas do sector que integram instituições públicas e privadas Angolanas, tais como: Ministério da Economia, Sonangol Imobiliária e Propriedades, Endiama, Fundos de investimento, Mediadores Imobiliários, entre outros, que se mostraram disponíveis para participação neste estudo⁵³.

a) Tipo de inquérito

Levantamento censitário sobre rentabilidade/rendibilidade de activos imobiliários em Angola (Luanda), e os factores de risco associados.

b) População alvo

Especialistas que actuam no setor imobiliário.

c) Unidade estatística de observação e de análise

⁵² Baseada na metodologia usada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) - <http://ine.gov.ao>

⁵³ Dado os reduzidos estudos que se realizam sobre o sector em Angola, as empresas contactadas para o estudo apresentaram sempre reservas em relação a cedência de informação sobre a rentabilidade/rendibilidade dos seus ativos, o que tornou o estudo uma atividade bastante penosa. Deste modo, foram feitos alguns ajustes sobre os objetivos iniciais por forma a adequar às disponibilidades de informação cedida.

Considera-se, para o presente inquérito, unidade estatística, todos os ativos imobiliários, que constituem o portfólio de empresas e que são alvo de rentabilidade/rendibilidade, bem como os riscos que lhes são associados.

d) Técnica de amostragem

A selecção da amostra se realizou por amostragem subdividida entre os especialistas que atuam em empresas públicas e os que atuam em empresas privadas, por forma a comparar a percepção da rentabilidade/rendibilidade do ativo na visão de cada família de intervenientes no sector, bem como os factores de risco associados aos ativos sob sua gestão ou conhecimento.

e) Cobertura Geográfica

O inquérito foi realizado/direccionado apenas para a província de Luanda.

f) Período de recolha e operação de campo

O cronograma de recolha de dados correspondeu aos meses, julho, agosto, para as entrevistas, e setembro e outubro, para a realização dos inquéritos.

Os resultados obtidos servem de base para to o estudo e irão permitir ter um melhor conhecimento sobre a rentabilidade/rendibilidade e os factores de risco do mercado Angolano em relação ao investimento imobiliário.

g) Estrutura do questionário

O inquérito conta com 14 questões distribuídas pelas seguintes secções: (I) Rentabilidade no Segmento Residencial (I), Factores de Risco no Segmento Residencial (II).

4.3 Rentabilidade no Segmento residencial - Análise aos Inquéritos

As respostas aos questionários (rentabilidade / rendibilidade) realizados aos especialistas do sector imobiliário, de acordo com as fichas que se anexam para a devida referência, são aqui agrupadas para a determinação da possibilidade mais apontada por estes e assim determinar-se a tendência do mercado. Conforme atrás mencionado, o escopo deste trabalho restringir-se-á ao estudo da rendibilidade de ativos do segmento residencial localizados na cidade de Luanda e que constituem ativos de empresas públicas ou privadas com o objectivo de geração de rendas perpétuas.

Foi possível obter respostas de 20 especialistas (10 empresas públicas e 10 empresas privadas), entre eles técnicos e gestores de empresas imobiliárias ou Ministérios, mediadores imobiliários, Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), conforme tabela abaixo:

Tabela 2 – Listagem dos especialistas inquiridos

<i>Sector</i>	<i>Empresas</i>	<i>Quantidade (un)</i>
<i>Público</i>	SONIP	6
	Ministério das Finanças	2
	Empresa Diamantífera	2
	Fundo Imobiliário	2
<i>Privado</i>	Construtoras	2
	Mediadores/Avaliadores	5
	Académicos	1
<i>Total</i>		20

Descrevem-se a seguir os dados obtidos das 14 questões colocadas aos especialistas e os respectivos resultados obtidos:

Questão 1 - Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em ativos imobiliários no segmento de habitação?

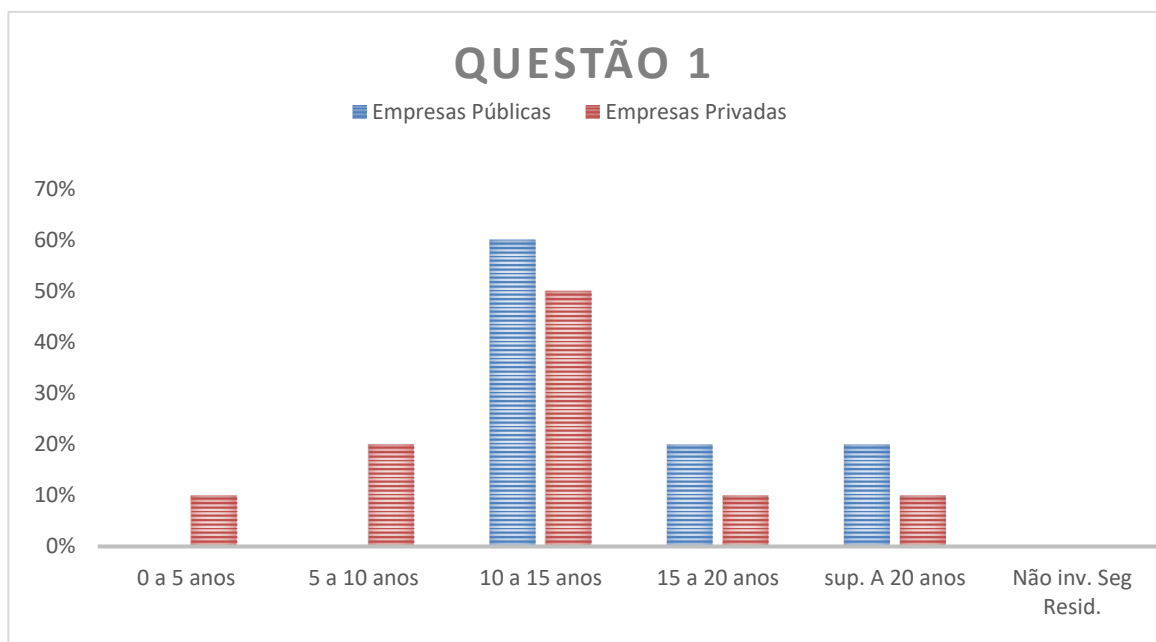


Figura 13 – Resultados da questão 1

Os especialistas revelaram que em Angola as empresas do setor público atuam há mais tempo no mercado imobiliário em relação às empresas do setor privado.

Questão 2 - Quais das possibilidades apresentadas considera mais atrativa ou relevante para se investir em ativos imobiliários, no segmento residencial?

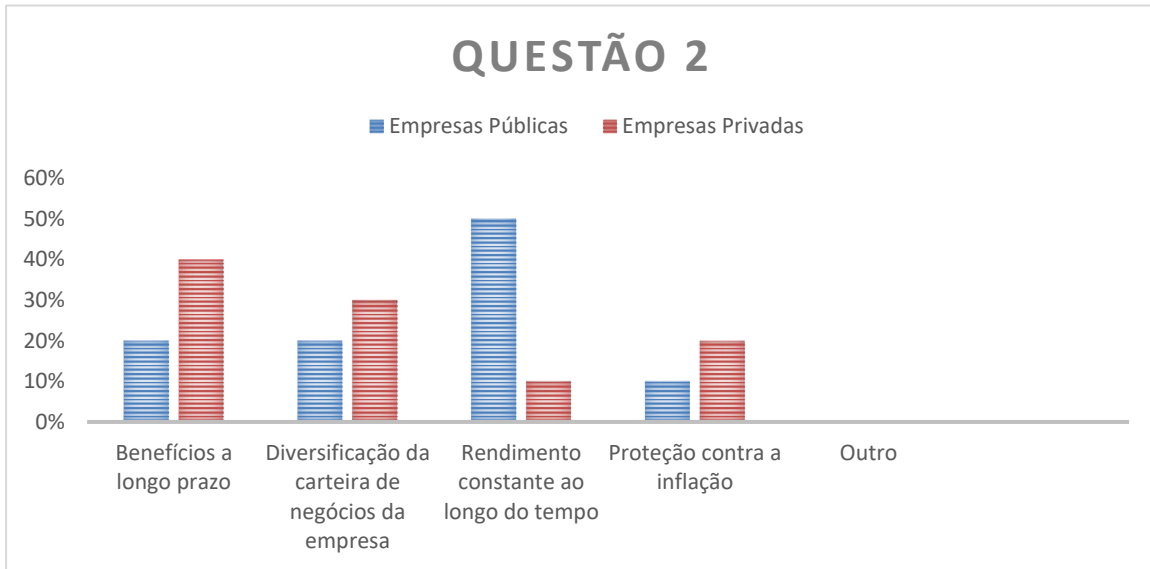


Figura 14 - Resultados da questão 2

Os especialistas do setor público indicaram como hipótese mais relevante para o investimento no setor imobiliário a garantia de uma renda constante ao longo do tempo. Para os especialistas do setor privado o benefício a longo prazo constitui o aspecto mais relevante para este investimento.

Questão 3 - Considera o investimento no segmento residencial atrativo/rentável?

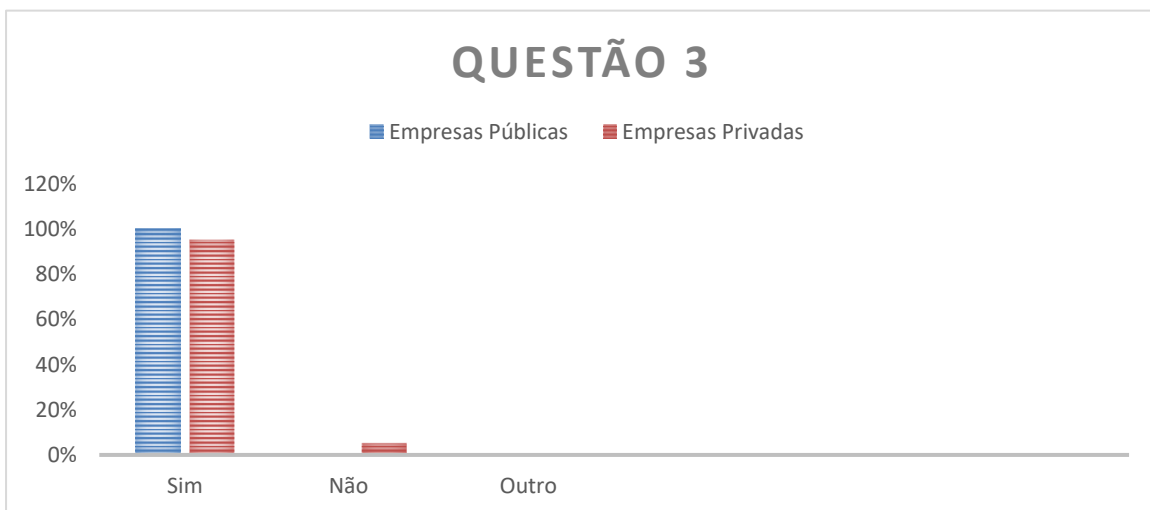


Figura 15 - Resultados questão 3

Os especialistas de ambos setores consideram rentável o investimento em ativos no segmento residencial.

Questão 4 - Qual a taxa de rendibilidade do investimento imobiliário de rendimento que considera aceitável?

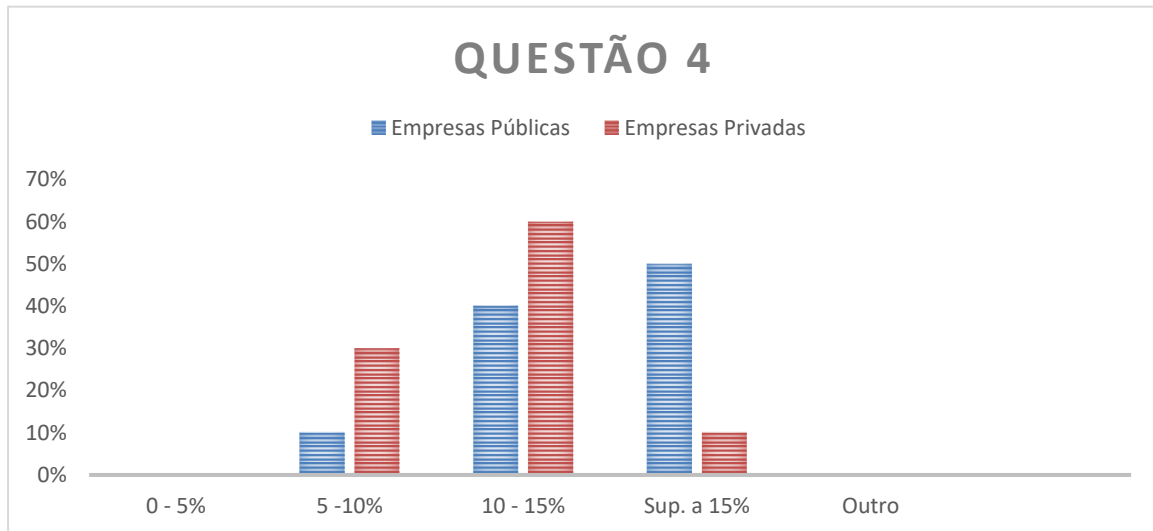


Figura 16 - Resultados da questão 4

Os especialistas do setor público consideram taxas superiores a 15% como atrativas para o investimento, ao contrário do setor privado que já considera satisfatório taxas de rendibilidade situadas entre 10 a 15%.

Questão 5 - Indique fatores que afetam a rentabilização/rendibilidade dos ativos imobiliários no segmento residencial?

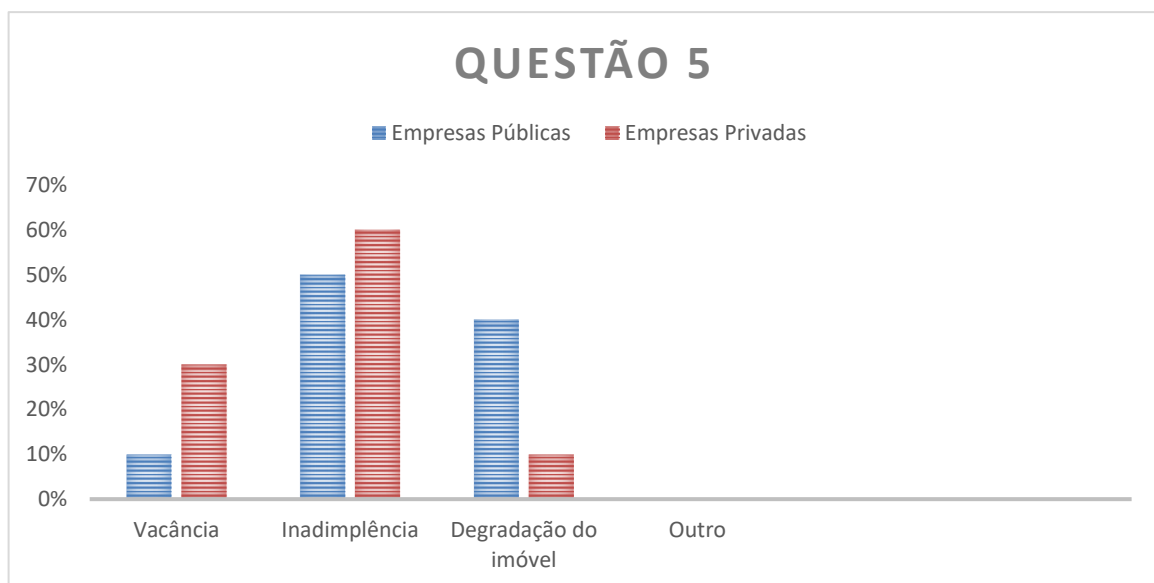


Figura 17 - Resultados da questão 5

Os especialistas de ambos setores indicam como o principal fator que afeta a rendibilidade dos seus ativos a inadimplência.

Questão 6 - Indique os motivos que levam à inadimplência dos arrendatários no segmento residencial, poderá ser mais do que uma resposta?

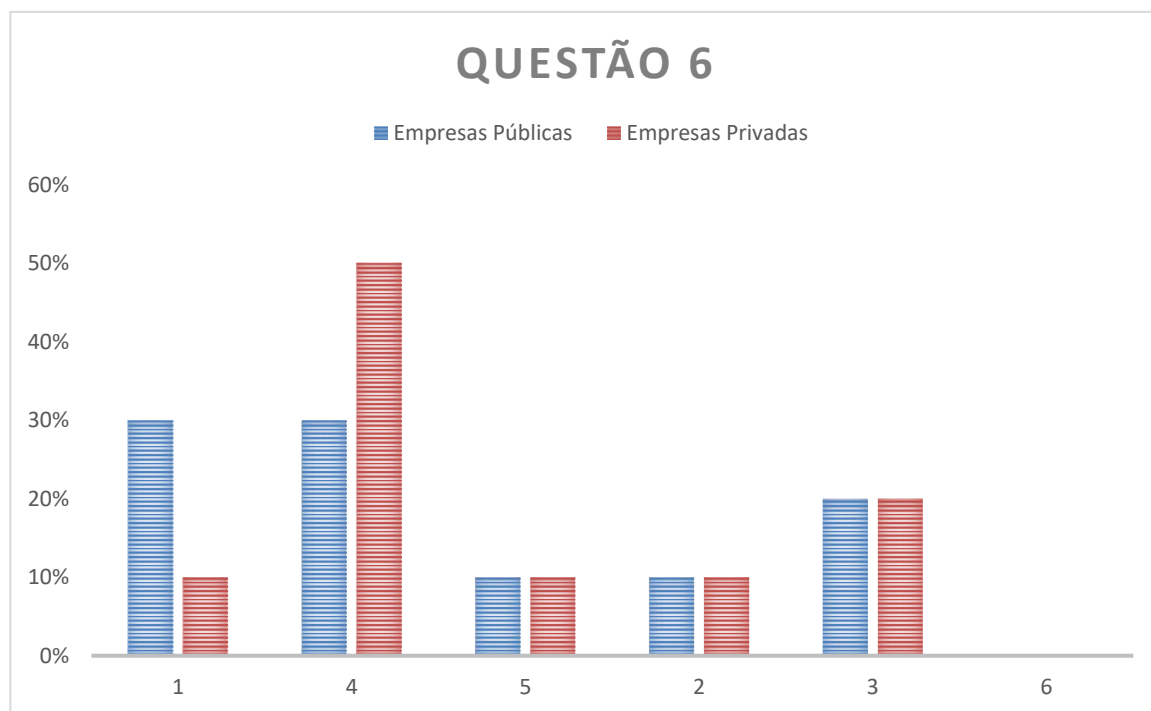


Figura 18 - Resultados da questão 6

Os especialistas do setor público apontam o desemprego e a inflação como o principal fator da inadimplência dos seus ativos. O setor privado indica a desemprego, problemas macroeconómicos e inflação (variação cambial com a forte desvalorização do kwanza) como a principal causa.

Tabela 3 - Legenda gráfico questão 6

HIPÓTESE	NÚMERO
Desemprego	1
Degradação do imóvel	2
Problemas Macroeconómicos	3
Inflação	4
Problemas Familiares	5
Outro	6

Questão 7 - Dado a sua experiência no setor, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em ativos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

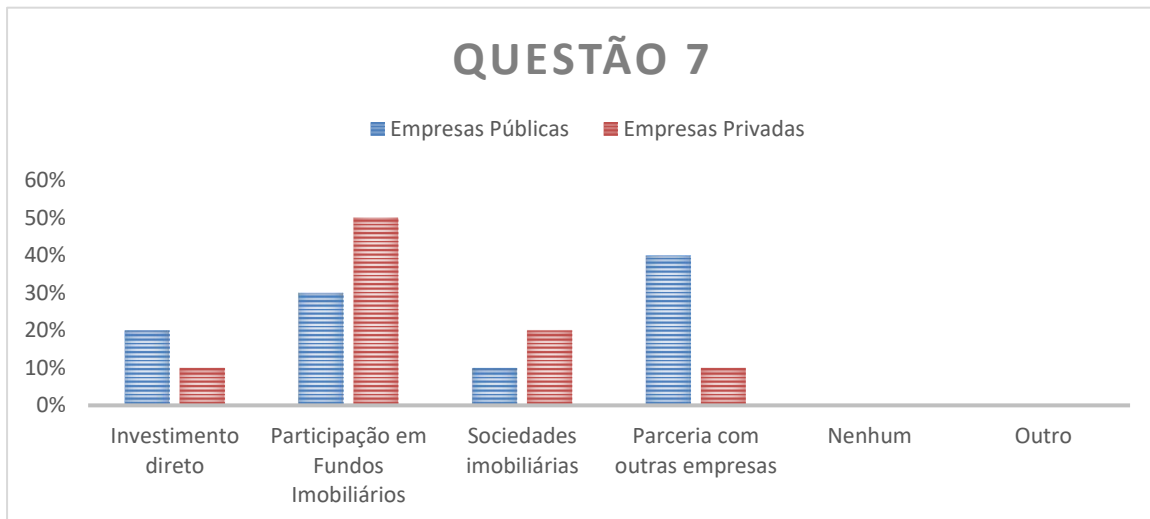


Figura 19 - Resultados da questão 7

Os especialistas do setor privado indicam a participação em Fundos Imobiliários como a melhor forma de investir no setor imobiliário. Os especialistas do setor público indicam o investimento direto ou parcerias com outras empresas como as melhores opções.

Questão 8 - Qual metodologia para a gestão dos ativos deveria ser considerada?

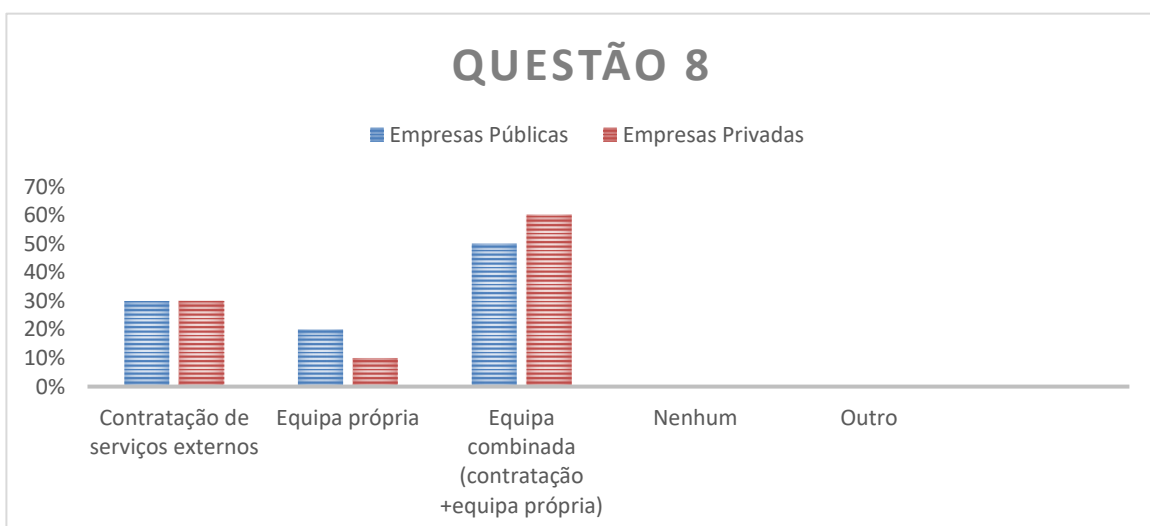


Figura 21 - Resultados da questão 8

Ambos especialistas indicam a contratação de equipa combinada (contratação + equipa própria) como a melhor forma para a gestão dos ativos.

Questão 9 - Os ativos geridos pelos Fundos Imobiliários ou Sociedades Gestoras apresentam maiores rentabilidades, aponte as que entende como principais razões?

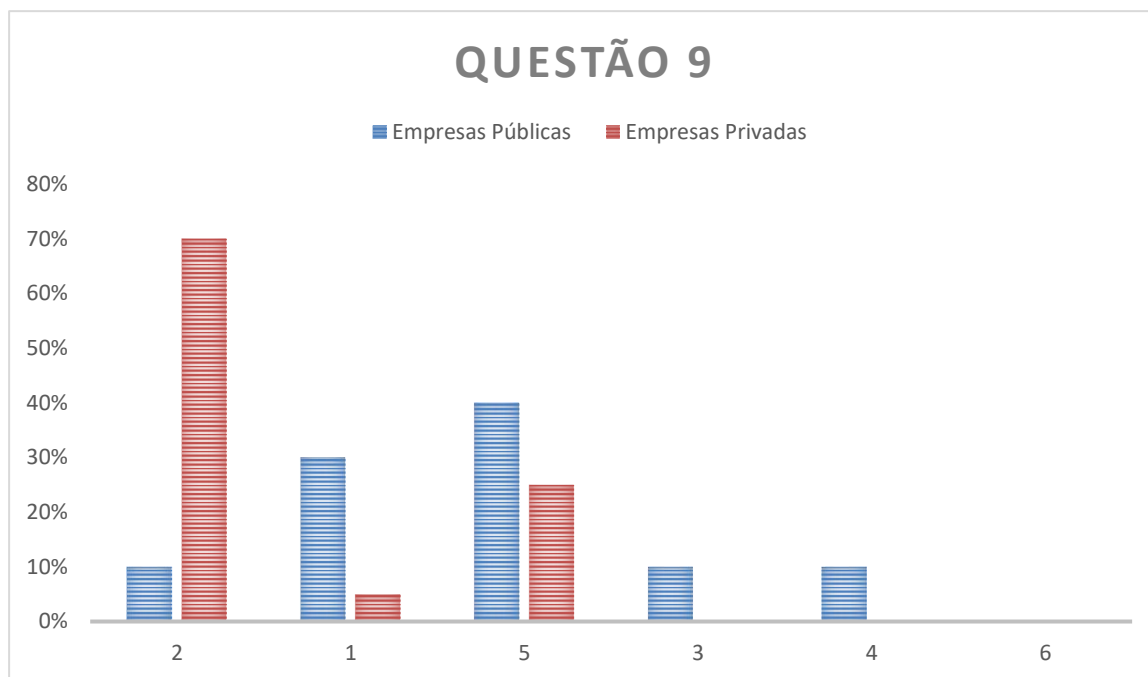


Figura 22 - Resultados da questão 9

Os especialistas do setor privado indicaram a gestão do ativo por equipa especializada como o factor de sucesso dos Fundos Imobiliários. Os especialistas do setor público indicam a maior diversificação da carteira de ativos o que amortiza os ganhos e perdas como a melhor opção.

Tabela 4 - Legenda gráfico questão 9

HIPÓTESE	NÚMERO
Os activos correm menor risco	1
Gestão do ativo por equipa especializada	2
Possibilidade de fazer investimentos de montantes mais reduzidos	3
Ausência de necessidade de criação de equipa interna para a gestão dos ativos	4
Maior diversificação da carteira de ativos o que amortiza os ganhos e perdas	5
Outro	6

Questão 10 - Qual o horizonte temporal que considera razoável para um determinado investimento imobiliário residencial?

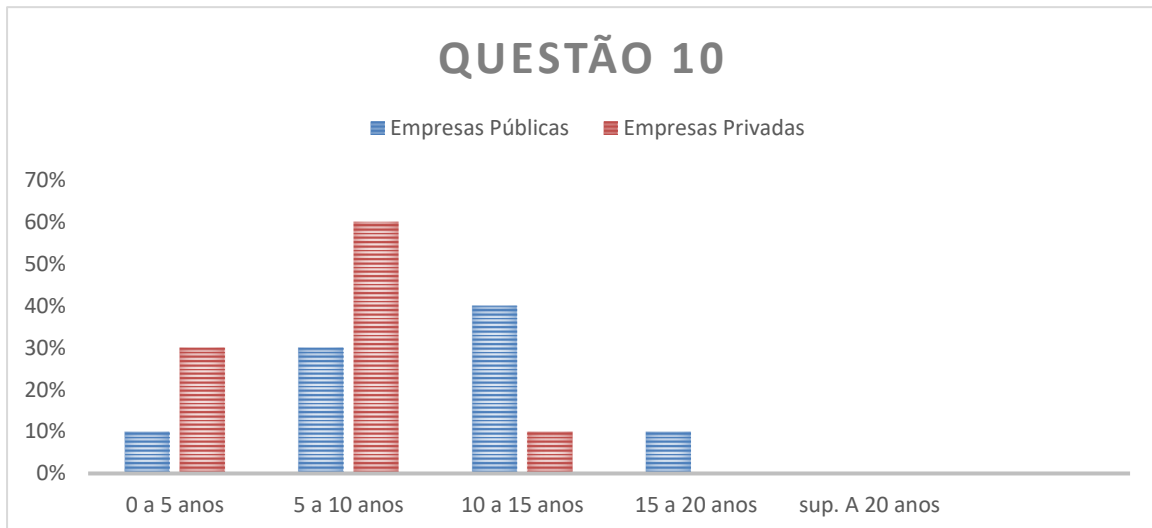


Figura 23 - Resultados da questão 10

Os especialistas do setor privado indicaram intervalos de tempo entre 0 a 5 e 5 a 10 anos como preferencial para a obtenção de retorno dos investimentos. Os especialistas do setor público consideram o intervalo entre 10 a 15 anos.

Questão 11 - Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

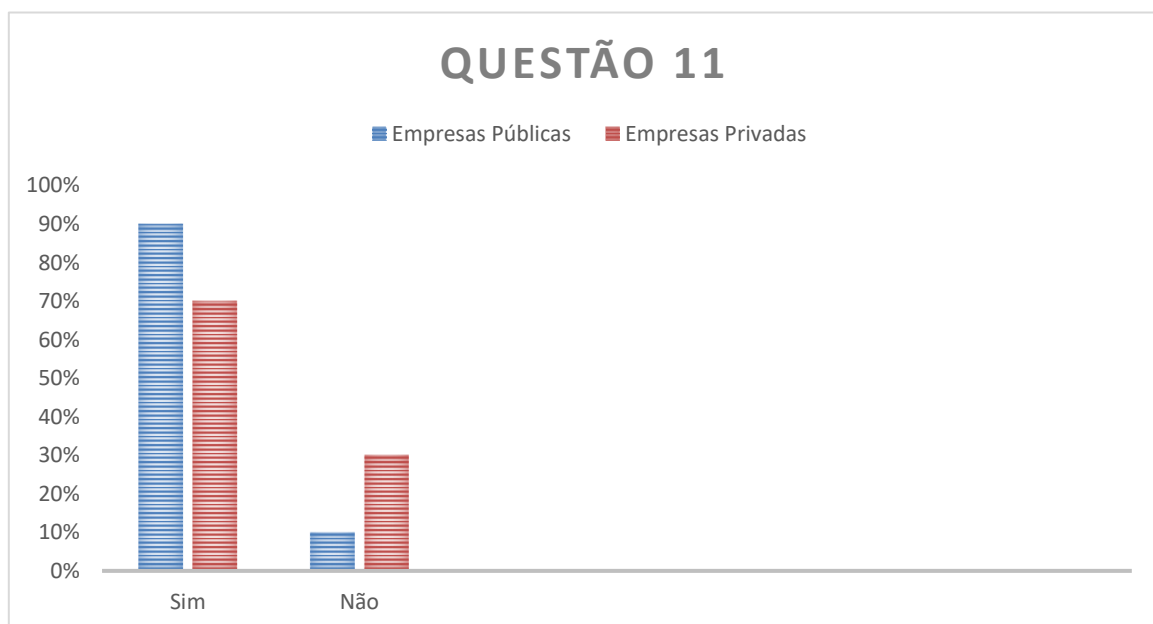


Figura 24 - Resultados da questão 11

Ambos especialistas consideram que haverá maior investimento no setor nos próximos 5 anos.

4.4 Fatores de Risco no Segmento residencial - Análise aos Inquéritos

Aqui analisar-se-á as respostas aos inquéritos (Factores de Risco) realizados aos especialistas do setor imobiliário, de acordo com as fichas que se anexam para a devida referência. Conforme atrás mencionado, o escopo deste trabalho restringir-se-á ao estudo dos fatores de risco de ativos do segmento residencial localizados na cidade de Luanda e que constituem ativos de empresas públicas ou privadas.

Foi igualmente possível obter respostas de 20 especialistas (10 afetos ao setor público e 10 ao setor privado), entre eles técnicos e gestores de empresas imobiliárias ou Ministérios, mediadores imobiliários, e Fundos de Investimentos Imobiliários (FII).

Durante a realização dos inquéritos, observou-se que os inquiridos apontavam mais riscos que entendiam pertinentes para cada questão prevista no inquérito, dado a experiência específica de cada um no seu setor de atuação. Em todo o caso, neste subcapítulo serão apenas analisados os riscos que integram o formulário dos inquéritos. Os riscos sugeridos adicionalmente, serão adicionados em subcapítulo específico.

Descrevem-se a seguir os dados obtidos das 3 questões colocadas aos especialistas e os respectivos resultados obtidos:

Questão 12 A - Quais os pesos que atribui a cada um dos fatores de risco apontados como de maior impacto no setor do investimento imobiliário – segmento residencial.

a) Etapa 1 - Aquisição do Ativo para Alocação

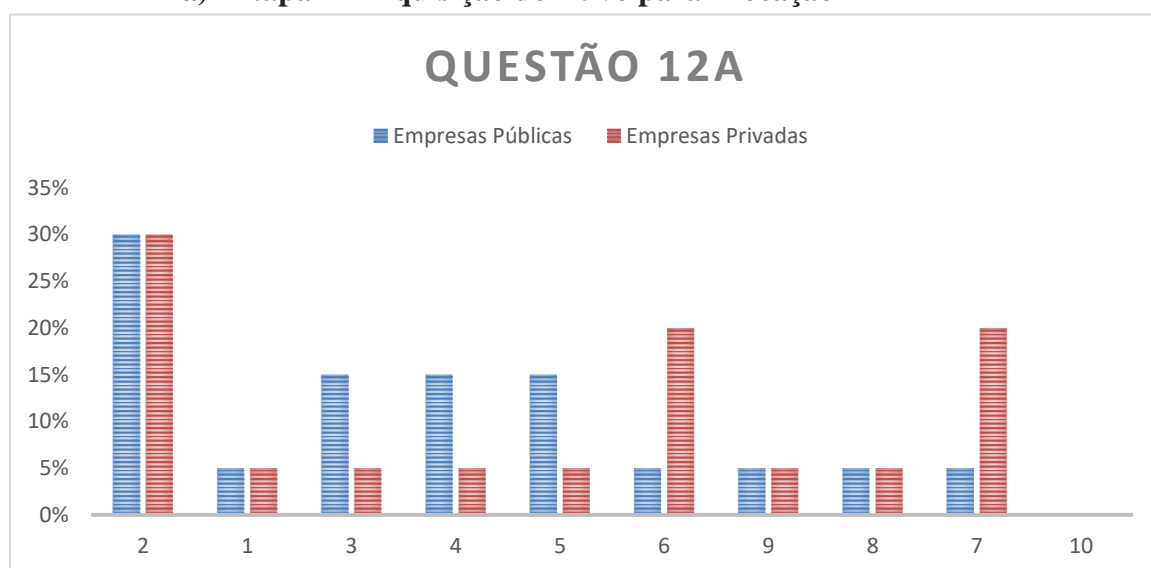


Figura 25 - Resultados da questão 12A

Ambos especialistas elegem a hipótese 2 como o principal fator de risco neste segmento.

Tabela 5 - Legenda gráfico questão 12A

HIPÓTESE	NÚMERO
Alterações da legislação do setor de arrendamento	1
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	2
Risco de liquidez do imóvel dada a volatilidade do mercado onde se insere	3
Risco associado à localização do ativo que se pretende adquirir	4
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	5
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	6
Dificuldade na emissão da licença de utilização	7
Risco associado à definição do potencial de rentabilidade/rendibilidade do ativo	8
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e ações de manutenção regular	9
Outro	10

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

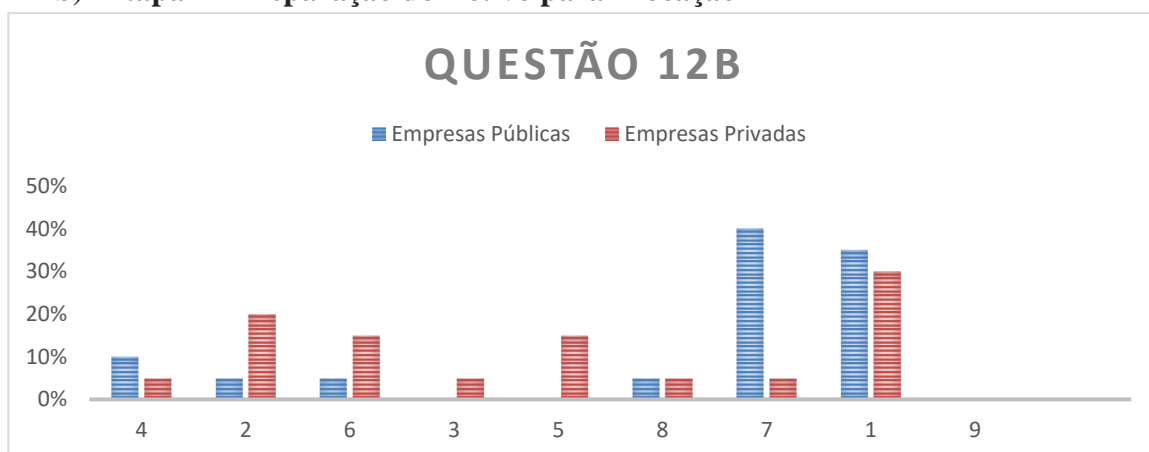


Figura 26 - Resultados da questão 12B

Ambos especialistas elegeram como sendo fatores de risco mais impactantes do ativo na etapa 2 os seguintes:

- ✓ **rendimento líquido operacional inferior às necessidades mínimas do ativo para a amortização dos encargos financeiros.**
- ✓ **localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas**
- ✓ **Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista**

Tabela 6 - Legenda gráfico questão 12B

HIPÓTESE	NÚMERO
Rendimento líquido operacional inferior às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	1
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	2
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	3
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	4
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	5
Variação dos custos de exploração e manutenção	6

Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	7
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	8
Outro	9

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

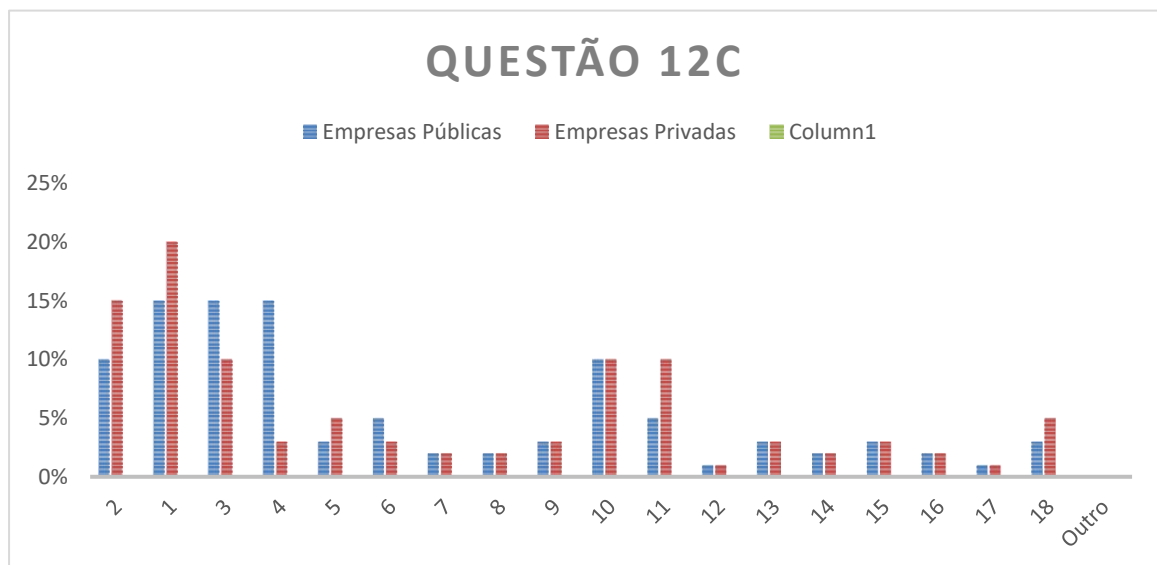


Figura 27 - Resultados da questão 12C

Ambos especialistas indicaram o potencial de incumprimento na regularização das rendas como sendo o fator de risco mais impactante do ativo na etapa de exploração dos ativos.

Tabela 7 - Legenda gráfico questão 12C

HIPÓTESE	NÚMERO
Potencial de incumprimento na regularização das rendas	1
O arrendatário tende para um perfil de desonestidade e passividade em relação à conservação do imóvel	2

Destruição e danificação do imóvel pelo ocupante durante o período de arrendamento	3
Dificuldade de despejo do ocupante por incumprimento contratual	4
Dificuldade de arrendar o imóvel no mercado no tempo planeado	5
Potencial de redução do valor da renda durante a ocupação	6
Potencial de redução do valor da renda a seguir à desocupação	7
Os contratos de arrendamento concretizam-se com as rendas previamente planeadas	8
Estratégia de comercialização como factor determinante nas percentagens de ocupação / vacância	9
O valor das rendas permite amortizar o capital do empréstimo	10
O rendimento líquido operacional permite fazer face ao serviço da dívida	11
Potencial de ocorrência de acidentes de grande magnitude que resultem em danos elevados ao imóvel (inundações, sismos, incêndios)	12
Os custos de manutenção e exploração representam uma percentagem elevada do resultado operacional do imóvel	13
Os custos de exploração e manutenção tendem a apresentar volatilidade ascendente considerável	14
Recursos humanos com fraca capacidade e/ou competências técnicas e comerciais	15

limitadas, constituindo um dos maiores entraves na rentabilização dos imóveis	
Potencial de aumento das taxas de imposto para o sector	16
Potencial de alterações na legislação para o sector	17
Má gestão generalizada do activo por parte da sociedade gestora	18
Outro	-

5 ANÁLISE DOS RESULTADOS DOS INQUÉRITOS

5.1 Generalidades

Observa-se ao longo do estudo que especialistas do setor público, talvez em decorrência dos largos anos de experiência e também por possuírem maior poder financeiro para apostar na formação constante dos seus quadros, apresentam um perfil mais exigente que especialistas do setor privado, em todo caso, no geral, verifica-se já uma certa maturidade no que respeita a esta matéria por parte dos especialistas inquiridos⁵⁴.

5.2 Conclusões ao Inquérito sobre a rentabilidade/rendibilidade

Dos gráficos expostos constata-se que Empresas Públicas, como o Ministério das Finanças, Sonangol Imobiliária e Propriedades Lda (SONIP) e Endiama, possuem ativos imobiliários no setor residencial há mais de 20 anos, maioritariamente em moradias isoladas ou apartamentos em edifícios coloniais que se encontram arrendados aos seus colaboradores ou a particulares a preços de mercado bastante residuais, dado o estado de elevada degradação destes ativos (na sua maioria) e a ausência de acções de manutenção e reabilitação.

O período compreendido entre 10 a 15 anos caracterizou-se por grandes investimentos públicos com a construção de novas centralidades, urbanizações e condomínios. Estes ativos

⁵⁴ Verifica-se também, alguma literatura direcionada ao sector do real estate, que aborda mais concretamente a temática ligada ao Direito Imobiliário (livros, publicações e normativas), muito promovidas pelos juristas. Da parte mais técnica do sector, nomeadamente, abordagem sobre preços dos imóveis, custos dos materiais, características e caracterização das construções, descrição das técnicas construtivas, recursos humanos no sector, não se verifica ainda com a relevância que lhe é requerida, havendo apenas pequenas publicações de revistas anuais com informação muito genérica do sector, tais como: estudo imobiliário da SONIP, 2017 (publicado apenas em 2017 sem continuidade, não disponível para o público em geral, nem nos portais de comunicação genéricos), revistas anuais da ZENKI REAL ESTATE (não disponível para o público em geral, nem nos portais de comunicação genéricos), portais imobiliários, entre outros.

A própria atividade referente à avaliação imobiliária, encontra-se ainda em fase de estabelecimento, atividade regulada pela Comissão de Mercados de Capitais. Os Fundos de Investimento Imobiliários também funcionam ainda de modo incipiente, João Domingos em publicação recente, nas redes de comunicação online, referiu que a CMC deve continuar a proceder com a publicação de normas essenciais com vista ao efetivo funcionamento dos FII para que possam ser efetivamente utilizados como veículos de investimento imobiliário.

imobiliários arrendados igualmente aos seus funcionários continuam a gerar receitas generosas e atrativas a estes. Nesta década, verificou-se igualmente o surgimento de um grande investimento de empresas privadas no sector residencial, dado a elevada rentabilidade que se gerava, assim, várias torres habitacionais e condomínios foram erguidos com o propósito de gerar rendas ao longo do tempo.

Contudo, a crise económica e financeira que se vem registando no mercado nacional e a baixa do preço do barril de petróleo (2014 a 2021), que serve de âncora para a dinamização da economia, afectou gravemente as empresas estrangeiras e nacionais que detinham o maior número de trabalhadores expatriados, que assim regressaram as suas zonas de origem em decorrência da escassez de trabalho, o que fez aumentar a oferta de imóveis nesse segmento no mercado, dado que estes trabalhadores são os que alimentam maioritariamente o mercado do arrendamento de classe média a alta.

Actualmente (0 a 5 anos), as empresas públicas reduziram significativamente o investimento no desenvolvimento de novos centros urbanos e condomínios, derivado da conjuntura económica que se caracteriza pelo abrandamento generalizado da economia, já referida nos capítulos anteriores. Em todo caso, a retoma da actividade económica dos mercados, a subida galopante do preço do petróleo, grande parte em decorrência da guerra da Rússia e Ucrânia, bem como as novas instruções do BNA em relação ao sistema financeiro (Aviso 9) começam a motivar o relançamento do desenvolvimento de novos projectos habitacionais por parte destas empresas ou instituições⁵⁵.

Fruto das novas dinâmicas do mercado, a Sonangol procedeu à revisão da sua política de apoio habitacional, em que no passado consistia na construção directa de habitação para venda única e exclusiva aos seus colaboradores, e hoje para apoiar o estado na descentralização da economia bem como aumentar o número de construtores no mercado, apenas atribui um valor, tomado como comparticipação financeira que varia em função dos anos de casa, para o colaborador poder adquirir habitação no mercado por sua livre vontade. A implementação desta medida impõe uma maior procura de habitação no mercado resultando numa ligeira subida dos preços praticados das habitações quando comparadas aos preços praticados no mês de novembro de 2021.

Por outro lado, o estudo confirma de que apesar de as instituições públicas possuírem ativos residenciais há muito mais tempo que as empresas privadas, a dificuldade na gestão destes ativos **associada às políticas sociais de que se regem**, tornam a rentabilidade dos ativos pouco expressiva, ao passo que as empresas privadas dada a sua melhor eficiência de

⁵⁵ O último trimestre de 2022 tem-se revelado bastante animador para o setor do imobiliário fruto dos níveis de procura de habitação terem aumento significativamente, em virtude das políticas habitacionais já aqui referidas (Fonte: <http://expansao.co.ao>).

gestão integral conseguem rendibilidades bastante mais atractivas neste segmento, mesmo considerando já a inadimplência e os factores de vacância.

Das entrevistas realizadas os especialistas referiram que para o segmento habitacional as ‘yields’ têm variado entre 5% a 9% para a cidade de Luanda. Foi referido igualmente que os apartamentos novos construídos no centro da cidade são os que registaram maior vacância nos anos 2018 a 2021 atingindo taxas na ordem dos 40%, em grande medida pelos motivos já referidos anteriormente. Os Fundos de Investimento são os que apresentam melhores rendimentos e menores taxas de vacância dado a eficiência que integra o seu modelo de gestão.

Os arrendatários dos ativos detidos por empresas públicas apresentam um perfil de risco muito mais elevado em relação às empresas privadas, dado que os seus activos são maioritariamente de cariz social, e as famílias que nelas habitam são muito mais propensas e vulneráveis à instabilidade macroeconomica, que culmina de modo geral no desemprego dessa população, deixando assim de honrar com os seus compromissos legais. As empresas privadas apresentam maior prudência na seleção dos inquilinos, e a avaliação do perfil de risco é feita com muito mais cuidado e detalhe, antecipando os problemas e dificuldades a que poderiam estar sujeitos os futuros arrendatários.

Assim, apurou-se que os ativos que integram a lista de empresas públicas têm mais dificuldade em cobrar as rendas, principalmente pela redução do poder financeiro das famílias que se degradou acentuadamente desde a pandemia da COVID 19, o que gerou um número considerável de desemprego e/ou diminuição de rendimentos. Por seu turno a vacância nestas instituições estatais não se verifica na generalidade, a não ser que o imóvel esteja completamente degradado e que compromete as condições integrais de habitabilidade. No sector privado verifica-se o oposto com a inadimplência bastante reduzida e a vacância dos imóveis a rondarem valores aproximados a 40%.

O estudo permitiu observar que as empresas públicas preferem realizar investimentos de modo individual ou através de parcerias públicas e privadas. No entanto as empresas privadas, sobretudo as instituições bancárias, optam por manter os seus activos financeiros em Participações ou em FII e Sociedades Gestoras⁵⁶.

As empresas privadas têm como preferência a gestão dos seus ativos por empresas especializadas, garantindo deste modo a eficiência e rentabilidade dos ativos. As empresas públicas que constituíram base para o presente estudo possuem os seus ativos sob gestão de equipa própria, dado que grande parte dos seus ativos são direccionados para públicos alvo

⁵⁶ Esta afirmação foi retratada como prática corrente das instituições públicas onde algum dos especialistas inquiridos atuam, apesar de, no foro particular os mesmos especialistas referirem que a associação em Fundos de Investimento Imobiliários se afigura a solução mais adequada.

específicos, onde normalmente se incluem os próprios colaboradores entre outros poucos grupos que possuem algum relacionamento com a própria instituição ou outro órgão do estado.

Foi possível observar também que os especialistas que integram as empresas públicas, não demonstraram grande preocupação em relação aos prazos para recebimento dos capitais investidos. Muitos dos ativos habitacionais geridos pelo Fundo de Habitação do Ministério das Finanças, recentemente constituído para o efeito foram alienados no regime de renda resolúvel para um horizonte temporal superior a 15 anos. A própria Sonangol comercializava no passado as suas habitações em regime de renda resolúvel com prazo igualmente superior a 10 anos. Entretanto, os investidores privados com foco na rentabilização dos seus ativos, consideram atrativos apenas investimentos que produzam retornos em intervalos de tempo reduzidos, entre 5 a 10 anos.

Conclui-se que, dado os incentivos que se verificam no sector financeiro e a retoma das actividades económicas em concomitância com a subida do preço do petróleo, e o deficit elevado em termos de necessidades habitacionais da população em Luanda, leva os especialistas do sector público e privado a acreditarem que nos próximos anos haverá um continuado investimento no sector, mais propriamente no segmento habitacional. Esta é uma melhoria, que felizmente já se verifica hoje na rentabilidade esperada dos ativos, a atingirem ‘yields’ no intervalo de 8 a 12%.

5.3 Conclusões ao Inquérito sobre Fatores de Risco

Da leitura dos gráficos resultantes dos inquéritos realizados aos especialistas do setor que constituem empresas públicas e privadas, foi preferível segmentar a análise dos resultados referentes aos fatores de risco igualmente em três etapas distintas, nomeadamente: **a Etapa 1, inicial, referente à intenção de investir que passa pela aquisição do ativo para alocação, a Etapa 2, que consiste na preparação do ativo para alocação, e a Etapa 3, que consiste na exploração estabilizada do ativo.**

Já foi referido que durante a realização dos inquéritos, observou-se que os inquiridos apontavam mais riscos que entendiam pertinentes para cada questão prevista no inquérito, dado a experiência específica de cada um no seu setor de atuação. Os riscos sugeridos, serão adicionados num subponto mais adiante denominado de ‘Factores de Estrangulamento do Mercado Imobiliário por Organismo Público de Afectação’.

Na Etapa 1 os especialistas elegeram quatro principais factores de risco que mais impactam no investimento imobiliário residencial nacional, e que devem ser criteriosamente analisados e avaliados pelo investidor, para evitar a ausência de retorno e a perda gradual do capital investido, enunciam-se:

- 1. O risco de liquidez do activo dada a volatilidade do mercado onde se insere;**
- 2. Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros;**
- 3. Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir;**
- 4. Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel.**

Na Etapa 2 foram indicados os seguintes factores de risco:

- 1. Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez;**
- 2. Rendimento líquido operacional inferior às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros;**
- 3. Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado;**
- 4. Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas na zona.**

Na Etapa 3 de exploração estabilizada, em que o ativo já se encontra ocupado, os especialistas elegeram seis (6) factores de risco a acautelar para o sucesso do investimento, enunciam-se:

- 1. Potencial de incumprimento na regularização das rendas;**
- 2. O arrendatário tende para um perfil de desonestidade e passividade em relação à conservação do imóvel;**
- 3. Destruição e danificação do imóvel pelo ocupante durante o período de arrendamento;**
- 4. Dificuldade de despejo do ocupante por incumprimento contratual;**
- 5. O valor das rendas não permitirem amortizar o capital do empréstimo;**
- 6. O rendimento líquido operacional insuficiente para fazer face ao serviço da dívida.**

5.3.1 Sugestão Inquiridos - Fatores de Estrangulamento do Mercado Imobiliário Angolano por Instituição Pública de Afetação⁵⁷

a) Deficiências/dificuldades observadas no Governo Provincial de Luanda relativamente à concessão do Direito de Superfície

- ✓ Demasiada lentidão na emissão dos títulos de direito de superfície;
- ✓ Orientações erradas sobre a documentação necessária para a solicitação em conformidade;
- ✓ Demasiadas burocracias que constituem obstáculos à celeridade dos processos de constituição de propriedade horizontal;
- ✓ Custo de emolumentos demasiado elevado.

b) Deficiências/dificuldades observadas no Ministério da Justiça

- ✓ Reduzidas Conservatórias do Registo Predial, bem como, reduzidos recursos humanos afetos às necessidades;
- ✓ Elevado custo para a constituição de escritura pública;
- ✓ Inexistência de diplomas legais que solucionem o incumprimento do crédito habitacional de forma célere;
- ✓ Informatização das acções jurídicas.

c) Deficiências/dificuldades observadas no Ministério das Obras Públicas e Ordenamento do Território

- ✓ Inexistência de normas de gestão de riscos dos promotores imobiliários;
- ✓ Ausência de uniformização dos preços praticados pelo estado na alienação de terrenos rústicos e urbanos;
- ✓ Preços demasiado elevados dos terrenos urbanos para a construção de habitação social.

d) Deficiências/dificuldades observadas no Ministério das Finanças

- ✓ Necessidade de mais medidas de bonificação de juros no setor imobiliário;
- ✓ Inexistência de uma entidade bancária específica que concentre esforços para a dinamização do crédito direcionado à habitação social.

⁵⁷ Henry Marques, Ricardo, Revista de Direito Imobiliário, Brasil 1992, refere que a precisão do registo imobiliário no mundo dos negócios é fundamental, para que os aspetos de segurança e confiabilidade jurídica eliminem sentimentos de fraude, prejuízos, decepções e danos irreparáveis aqueles que deles se valham.

6 PROPOSTA DE MATRIZ DE RISCO ESPECÍFICO PARA O MERCADO ANGOLANO, RESULTANTE DO ESTUDO DE MERCADO EFETUADO (ENTREVISTAS/INQUÉRITOS)

Numa situação de desenvolvimento de um projecto imobiliário, Gomes 2018, defende que *o risco configura-se mais elevado na fase inicial do processo, antes ou depois da aquisição do terreno e reduzindo com a estabilização da construção. Entretanto emergem outros riscos ligados com o sucesso da comercialização.* Para um cenário de aquisição de imóvel já construído, em que se pretende o retorno através da rendibilidade no tempo, depreende-se do **estudo efetuado** que o risco se configura mais elevado no início, contudo permanece constante na fase de ocupação pelas razões que se apresentam na proposta de Matriz de Fatores de Risco para o Investimento em Imobiliário no Segmento Residencial do Mercado Nacional Angolano no que tange à Rendibilidade do Ativo.

A Matriz⁵⁸ proposta resulta da associação de todos os riscos apontados pelos inquiridos nos formulários disponibilizados (anexo 06), bem como, dos riscos observados nas sessões de entrevistas realizadas a gestores públicos e privados. Foram também inseridos os fatores de estrangulamento que reiteradas vezes foram mencionados pelos especialistas, como os verdadeiros obstáculos dentro de cada uma das instituições públicas de tutela, e que condicionam o desenvolvimento do setor imobiliário.

Essa Matriz de risco resultante, possibilitará ao investidor definir e proceder com o cálculo do prémio de risco que está associado ao ativo em que pretende investir. É importante sublinhar que os riscos que constarão da Matriz proposta, não têm que obrigatoriamente ser todos considerados em determinado ativo, devem sim ser seleccionados mediante as particularidades de cada um. Poderão também surgir novos riscos que na conjuntura atual não tem expressão relevante. Assim, a proposta de riscos ora indicada deve ser considerada apenas como indicativa para apreciação expedita do contexto do mercado.

A pontuação a atribuir a cada Etapa do processo, deverá ser contabilizada de modo integral, podendo variar de 1 a 50 quando os riscos enunciados são plausíveis de ocorrer, e recebendo a pontuação 0 nas situações em que os riscos não se justificam. Vale lembrar que a presente Matriz apenas é específica para as características do mercado Angolano, não

⁵⁸ Gomes, João 2018, em Uma Visão sobre o Imobiliário, lança o desafio para que os cientistas do setor possam desenvolver modelos matemáticos sofisticados que estimem as probabilidades de ocorrência para quaisquer imóveis ou perfis de risco. – Enquanto isto não acontece, o melhor será ainda adoptar a análise das probabilidades de ocorrência, de modo casuístico para cada imóvel em particular em que se pretenda investir.

devendo ser transportada para outros mercados sem a prévia análise minuciosa das condições específicas desse mercado.

ETAPA 1 - Aquisição de Ativo para Alocação

	Riscos resultantes do inquérito (considerados mais relevantes para o propósito)
	Fatores de estrangulamento sugeridos pelos inquiridos
	Riscos com possibilidade de ocorrência em função das conclusões observadas do estudo

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
1.	Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	Analisar todas as variáveis macroeconómicas que possam indiciar alterações de comportamento da economia e que possam pôr em causa o retorno do investimento			
2.	Alterações da legislação do sector de arrendamento	Garantir períodos de contratos de arrendamento longos para prevenir mudanças na legislação. Manter-se atento às novas legislações promulgadas nos diários governamentais.			
3.	Risco de Liquidez do imóvel dada a volatilidade do mercado onde se insere	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere			
4.	Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	Verificar se o imóvel não está inserido em zona próxima a bairros sociais de elevado registo criminal que possa comprometer a viabilidade da ocupação			
5.	Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	Verificar histórico do imóvel junto do GPL antes da sua aquisição			

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
6.	Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	Manter relação estreita com investidores, os mediadores e o mercado no geral			
7.	Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	Manter proximidade com equipas de manutenção para acções rápidas de correção ou reparações urgentes			
8.	Risco associado à definição do potencial de rentabilidade do activo	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com prudência o prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negócio			
9.	Dificuldade na emissão da licença de utilização	Verificar junto do GPL as necessidades documentais para a cedência da licença, sempre no menor intervalo de tempo possível			
10.	O valor de venda ou arrendamento permite um bom retorno do investimento	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com prudência o Prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negócio (inclui análise económica-financeira)			
11	Orientações erradas sobre a documentação necessária para a solicitação em conformidade, criando transtornos nos prazos pré-estabelecidos para geração de receitas do ativo	Exercer pressão junto do GPL para que lhe seja transmitida a informação com a prudência que lhe é exigida			

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
12	Custo de emolumentos demasiado elevado podendo inviabilizar o investimento	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar correctamente os custos dos emolumentos e taxas junto do GPL			
13	Elevado custo para a constituição de escritura pública	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar correctamente os custos dos emolumentos e taxas junto do Ministério da Justiça			
14	Reduzidas Conservatórias do Registo Predial, bem como, reduzidos recursos humanos afetos às necessidades	Identificar Conservatórias que possuam as mínimas condições técnicas e humanas mais eficientes para evitar a demora do processo e não inviabilizar o investimento			
Totais					

ETAPA 2 - Preparação do Activo para Alocação

	Riscos resultantes do inquérito (considerados mais relevantes para o propósito)
	Fatores de estrangulamento sugeridos pelos inquiridos
	Riscos com possibilidade de ocorrência em função das conclusões observadas do estudo

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
1.	Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	Realizar vistorias técnicas para garantir qualidade expectável do imóvel			
2.	Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	Verificar se não há restrições de fornecimento de água e energia à zona em função da localização			
3.	Variação dos custos de exploração e manutenção	Garantir que durante o exercício de determinado contrato de manutenção as condições com gestão e equipa de manutenção sejam mais ou menos constantes			
4.	Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	Revisão periódica do cronograma e planeamento dos projectos			
5.	Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere			
6.	Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz				
7.	Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere			
8.	Rendimento líquido operacional inferior às necessidades mínimas para a	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com			

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
	amortização dos encargos financeiros	prudência o prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negócio (inclui análise económica-financeira)			
9	Orientações erradas sobre a documentação necessária para a solicitação em conformidade, criando transtornos nos prazos pré-estabelecidos para geração de receitas do ativo	Exercer pressão junto do GPL para que lhe seja transmitida a informação com a prudência que lhe é exigida			
10	Custo de emolumentos demasiado elevado podendo inviabilizar o investimento	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os correctamente os custos dos emolumentos e taxas junto do GPL			
11	Elevado custo para a constituição de escritura pública	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar correctamente os custos dos emolumentos e taxas junto do Ministério da Justiça			
Totais					

ETAPA 3 - Exploração Estabilizada do Ativo

	Riscos resultantes do inquérito (considerados mais relevantes para o propósito)
	Fatores de estrangulamento sugeridos pelos inquiridos
	Riscos com possibilidade de ocorrência em função das conclusões observadas do estudo

Possibilidades de Ocorrência		Ações para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
1.	O arrendatário tende para um perfil de desonestidade e passividade em relação à conservação do imóvel	Verificar o cadastro do cliente para salvaguardar aspectos no contrato como cauções e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer durante a ocupação do ativo			
2.	Potencial de incumprimento na regularização das rendas	Salvaguardar aspectos no contrato como cauções e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer derivadas do incumprimento contratual			
3.	Destruição e danificação do imóvel pelo ocupante durante o período de arrendamento	Salvaguardar aspectos no contrato como cauções e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer derivadas de mau uso do imóvel			
4.	Dificuldade de despejo do ocupante por incumprimento contratual	Verificar o cadastro do cliente para salvaguardar aspectos no contrato como cauções e outras condições para eventuais casos de despejos antecipados			
5.	Dificuldade de arrendar o imóvel no mercado no tempo planeado	Ponderar para um conceito de negócio menos volátil ou mais seguro			

Possibilidades de Ocorrência		Ações para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
6.	Potencial de redução do valor da renda durante a ocupação	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing, manter o imóvel com boas condições de habitabilidade			
7.	Potencial de redução do valor da renda a seguir à desocupação	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing, implementar pequenas obras de pintura e renovação simplificada do imóvel			
8.	Os contratos de arrendamento concretizam-se com as rendas previamente planeadas	Realizar um estudo de mercado completo, para a definição dos preços, de modo a garantir que ao longo da vida do contrato não haja variações do valor contratual			
9.	Estratégia de comercialização como factor determinante nas percentagens de ocupação/vacância	Actualização periódica da estratégia de marketing acompanhando as tendências de mercado			
10.	O valor das rendas não permitirem amortizar o capital do empréstimo	Rever com a banca a possibilidade de ocorrência de prolongamento da amortização da dívida			
11.	O rendimento líquido operacional não permitir fazer face ao serviço da dívida				
12.	Potencial de ocorrência de acidentes de grande magnitude que resultem em danos elevados ao imóvel (inundações, sismos, incêndios)	Verificar a possibilidade de realização de seguro multirisco			

Possibilidades de Ocorrência		Acções para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
			Sim	Pontos	
13.	Os custos de manutenção e exploração representam uma percentagem elevada do resultado operacional do imóvel	Prever uma política com mais provisões do que as usuais (manutenção)			
14.	Os custo de exploração e manutenção tendem a apresentar volatilidade ascendente considerável				
15.	Recursos humanos com fraca capacidade/competências técnicas e comerciais limitadas, constituindo um dos maiores entraves na rentabilização dos imóveis	Avaliar o currículo dos recursos a contratar e conceder formações profissionais para aquisição de habilidades necessárias			
16.	Potencial de aumento das taxas de imposto para o sector	Definir perfil do cliente com o marketing e comerciais			
17.	Potencial de alterações na legislação para o sector	Manter-se atento às novas legislações promulgadas nos diários governamentais			
18.	Má gestão generalizada do activo por parte da sociedade gestora	Dar formação às equipas ou de modo radical trocar a totalidade da equipa de gestão			
Totais					

6.1 Cálculo do Prémio de Risco Específico para o Mercado Angolano (Demonstrativo)

Para o cálculo do Prémio de Risco Específico pode ser utilizada a folha de cálculo conforme referenciado em Gomes (2018), e que foi abordada durante a unidade curricular de Montagem de Projectos de Investimento que decorreu no segundo ano do presente mestrado. Para cada possibilidade de ocorrência o utilizador deve adoptar de modo ponderado uma pontuação no intervalo de 1 a 50. Sendo 1 para os riscos com menor probabilidade de ocorrência e 50 para os de maior probabilidade de ocorrência. No final a folha de cálculo indica o valor final do Prémio de Risco Específico associado a cada Etapa do processo do ativo.

De modo geral os valores para prémio de risco específico poderão estar enquadrados conforme se apresenta no quadro abaixo:

Tabela 8 – Intervalos do prémio de risco específico para as etapas 1 a 3

Estimativa de Prémio de Risco Específico para as Diversas Etapas do Projecto	
Etapas	Prémio de Risco Específico
1	4% a 9%
2	2% a 6%
3	1% a 3%

As Possibilidades de Ocorrência dos riscos apontados nas matrizes anteriores são específicas para as características particulares do mercado Angolano, mais propriamente na Província de Luanda. Pelo que não se aconselha o seu uso directo em outros mercados sem antes prover de uma análise rigorosa desse mercado.

7 CASO DE ESTUDO – RENDIBILIDADE DO EDIFÍCIO MONUMENTAL



Figura 28 - Edifício monumental, caso de estudo

7.1 Caracterização do Imóvel

O caso de estudo foi efetuado a um ativo denominado Edifício Monumental, construído no ano de 2000 com o objetivo de albergar técnicos expatriados trabalhadores de petrolíferas que possuem escritórios nas redondezas. Está localizado na Rua Major Kanhangulo, na baixa da cidade de Luanda, numa área de carácter predominantemente habitacional, de comércio e escritórios, composta por um misto de edifícios antigos e construções recentes e com infraestruturas urbanas em bom estado de conservação.

O Edifício comporta 13 pisos com a seguinte distribuição espacial:

- 12 pisos acima do solo
 - Pisos 0 – Comércio
 - Pisos 1, 2 e 3 - Escritórios
 - Pisos 4 a 11 - Habitação
- 1 piso abaixo do solo (cave).



Figura 29 - Edifício e envolvente

O edifício apresenta um estado de conservação razoável, em que alguns pisos necessitam de obras reabilitação de pavimentos, renovação de cozinhas e instalações sanitárias. São também ainda necessárias outras pequenas obras de actualização, tais como, pinturas,

afinação de portas e janelas. As restantes partes do edifício apesar de usadas encontram-se em bom estado de conservação.

Não foi cedida a planta tipo dos apartamentos, nem dos escritórios. Foi cedida apenas a planta do piso 0, conforme imagem abaixo ilustrada:

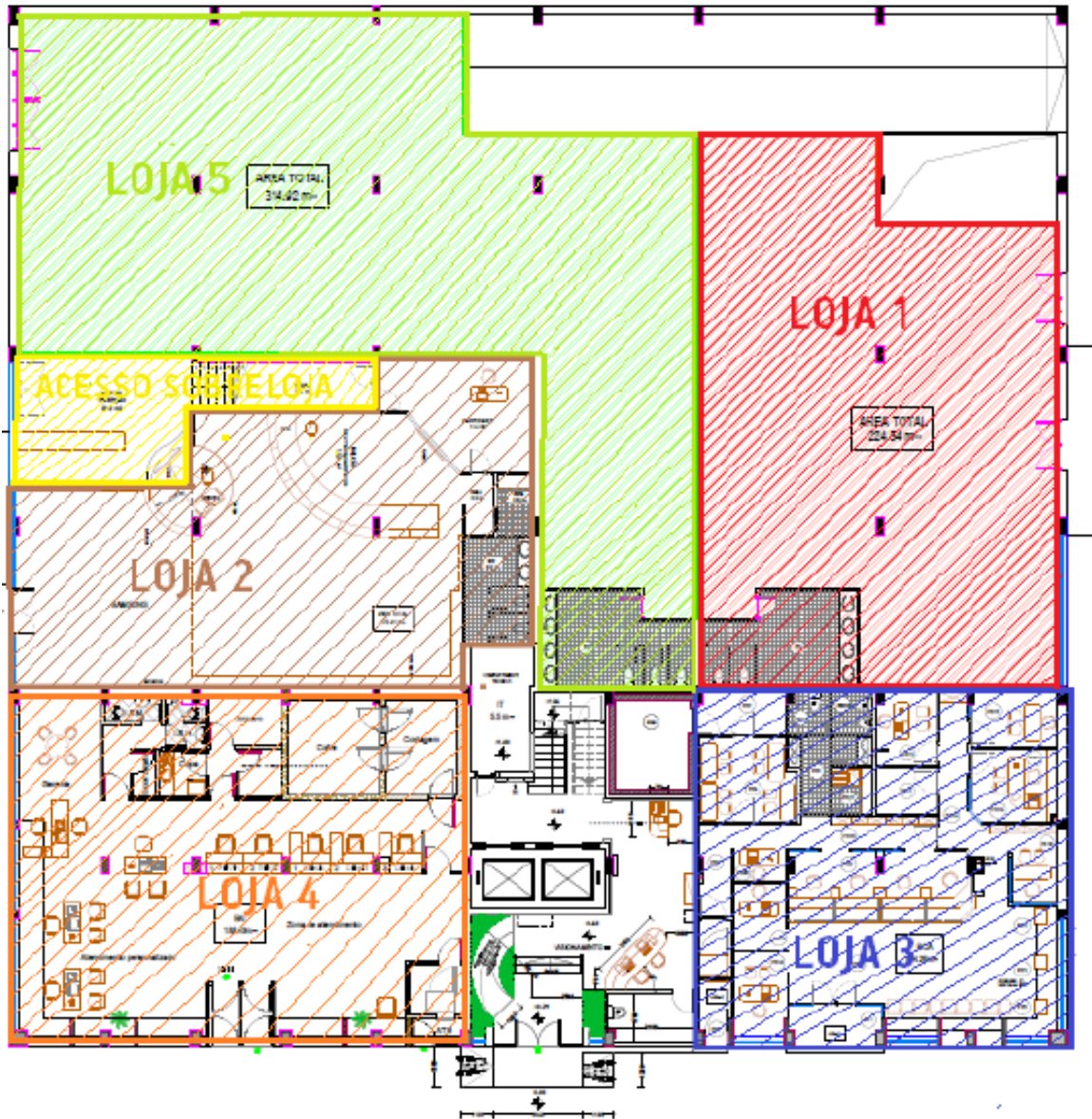


Figura 30 - Edifício Monumental Planta Piso 0

O edifício compreende a seguinte distribuição por pisos:

Tabela 9 - Distribuição funcional do imóvel

	N. Apartamentos/ Tipologia	Área (m ²)	Descrição Geral
PISO (-1)	Cave	1.368,51	Capacidade para 27 viaturas, 2 reservatórios de água (50 e 80 mil litros), 2 grupos geradores 800 kVA e 1 PT 1000 kVA.
PISO 0	5 Espaços comerciais	1.459,23	Inclui respectivas instalações sanitárias
PISO 1	Fracções de escritórios	1.459,23	Inclui respectivas instalações sanitárias
PISO 2	Fracções de escritórios	1.459,23	Inclui respectivas instalações sanitárias
PISO 3	Fracções de escritórios	1.459,23	Inclui respectivas instalações sanitárias
PISO 4	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 5	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 6	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 7	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 8	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 9	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 10	2Fracções T1 2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	
PISO 11	2Fracções T2 2Fracções T3	645,33	As fracções de tipologia T3 apresentam uma varanda. Sendo as únicas com estas características no edifício.
TOTAL		13.573,52	

7.2 Pressupostos do Plano de Negócio

O foco do estudo será o de verificar a rentabilidade do ativo bem como a sua viabilidade económica, num horizonte temporal em harmonia com as indicações recolhidas nos inquéritos, que se compreende entre 10 a 15 anos, para um investimento com recurso a capitais próprios.

Os valores unitários de arrendamento considerados no presente estudo para as frações do ativo foram obtidas pelo Método Comparativo do Mercado, conforme se indica no anexo 01:

- ✓ Cave: 27 lugares de estacionamento, 100 usd/lug/mês
- ✓ Piso 0: comércio, 18 usd/m²/mês
- ✓ Pisos 1,2,3: escritório, 25 usd/m²/mês
- ✓ Pisos 4,5,6,7,8,9,10,11: habitação, 12 usd/m²/mês

De modo genérico os custos considerados no estudo foram:

- ✓ Custos de aquisição do imóvel;
- ✓ Imposto de transmissão onerosa de bens (2%), e outros custos associados;
- ✓ Custos de reabilitação do imóvel, aprox 1.000.000,00 USD, (tempo previsto para os trabalhos: 2 a 3 meses):
- ✓ Custos de manutenção periódica;
- ✓ Custos com a gestão imóvel;
- ✓ Outros custos não reembolsáveis (energia eléctrica, água,...)
- ✓ Imposto Predial Urbano, IPU (25% * 60% * Rendas =15% * Rendas), referente a imóveis em regime de arrendamento;
- ✓ Imposto sobre os rendimentos, Imposto Industrial (25%)

7.3 Descrição da Metodologia Usada

Habitualmente a taxa de rendibilidade é estimada com recurso à formulação CAPM – Capital Asset Price Model, (Gomes, 2018)⁵⁹:

$$R_{\text{carteira}} = R_{\text{sem risco líquida}} + \beta * (R_{\text{esperada do mercado}} - R_{\text{sem risco líquida}})$$

Em que,

R_{carteira} – taxa de rendibilidade da carteira

$R_{\text{sem risco líquida}}$ – melhor taxa de rendibilidade sem risco líquida

$R_{\text{esperada do mercado}}$ – taxa de rendibilidade esperada no mercado

$R_{\text{esperada do mercado}} - R_{\text{sem risco líquida}}$ – prémio de risco de mercado

β – coeficiente que mede a sensibilidade de um título de um sector económico em relação a variações no mercado.

⁵⁹ Considerou-se um ativo isolado.

A expressão acima é tida em consideração numa situação média do mercado em que o activo se integra.

No caso de um investimento exploração imobiliária, entende-se ser necessário considerar riscos específicos inerentes à própria natureza do investimento, e aos métodos e procedimentos associados em cada fase da sua implementação, pelo que a formulação adoptada para avaliação do custo do capital próprio é elaborada com base na acima exposta e permite a incorporação de taxas que expressam estas incertezas inerentes ou específicas ao próprio negócio. Resultando assim na seguinte expressão (Gomes, 2018):

$$T_{\text{actualização}} = R_{\text{sem risco líquida}} + \beta * \text{Prémio de risco do mercado} + \text{Prémio de risco específico}$$

Em que:

$$R_{\text{sem risco líquida}}: 5,90\% * (1 - 10\%) = 5,30\%$$

Esta taxa de rendibilidade líquida será obtida com base na melhor taxa bruta de remuneração do capital (obtida das obrigações do tesouro em moeda estrangeira com maturidade de 5 anos igual a 5,90% (anexo 02) e deduzida da taxa de imposto sobre capitais que em Angola é igual a 10%.

β : 0,61

Para o valor de β não alavancado foram consultadas as tabelas globais de Damodaran (anexo 03) para o sector de real estate (general / diversified) onde se registou:

- Unlevered Beta: 0,56

- Unlevered beta corrected for cash: 0,61

Nas próprias tabelas de Damodaran em anexo verificou-se a existência de uma anotação indicando que para o caso de um negócio em específico, deve ser adoptado o valor do ‘Unlevered beta corrected for cash’, pelo que neste caso se considerou β igual a 0,61.

Prémio de risco do mercado: 10,67%

Este valor foi também obtido das tabelas de Damodaran (anexo 04) actualizadas a 5 de Janeiro de 2022, onde se regista que para Angola o prémio de risco do mercado é de 10,67%.

Prémio de risco específico

Nas fases iniciais de um investimento o risco específico naturalmente assume o valor máximo, e depois vai diminuindo consoante vão sendo ultrapassadas as diversas etapas do projecto.

Nos quadros seguintes apresentam-se de modo resumido os resultados obtidos para o Prémio de risco específico de acordo com cada uma das Etapas do investimento:

Etapa 1: Aquisição de Ativo para Alocação

Possibilidades de Ocorrências	Ações para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de Pontos
		Sim	Pontos	
1. Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	Analisar todas as variáveis macroeconomicas que possam indiciar alterações de comportamento da economia que possam pôr em causa o retorno do investimento	x	50	50
2. Alterações da legislação do sector de arrendamento	Garantir períodos de contratos de arrendamentos longos para prevenir mudanças na legislação. Manter-se atento às novas legislações promulgadas nos diários governamentais.	x	20	20
3. Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere	x	30	30
4. Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	Verificar se o imóvel não esta inserido em zona próxima a bairros sociais de elevado registo criminal que possa comprometer a viabilidade da ocupação	x	10	10
5. Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	Verificar histórico do imóvel junto do GPL antes da sua aquisição	x	20	20
6. Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	Manter relação estreita com investidores, os mediários e o mercado no geral	x	30	30
7. Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e ações de manutenção regular	Manter proximidade com equipas de manutenção para ações rapidas de correção ou reparações urgentes	x	20	20
8. Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com prudencia o Prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negocios	x	30	30
9. Dificuldade na emissão da licença de utilização	Verificar junto do GPL as necessidades documentais para a cedência da licença, sempre no menor intervalo de tempo possível	x	20	20
10. O valor de venda ou arrendamento permite um bom retorno do investimento	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com prudencia o Prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negocios (inclui análise economica-financeira)	x	20	20
Totais				250

Etapa 2: Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades de Ocorrência	Ações para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		Total de
		Sim	Pontos	
1. Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	Realizar vistorias técnicas para garantir qualidade expectável do imóvel	x	20	20
2. Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbana	Verificar se não há restrições de fornecimento de água e energia à zona em função da localização			
3. Variação dos custos de exploração e manutenção	Garantir que durante o exercício de determinado contrato de manutenção as condições com gestão e equipa de manutenção sejam mais ou menos constantes	x	20	20
4. Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	Revisão periódica do cronograma e planeamento dos projectos	x	30	30
5. Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere	x	30	30
6. Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz		x	20	20
7. Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing da zona onde o ativo se insere	x	30	30
8. Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	Efetuar estudo de viabilidade do projecto detalhado, identificar os riscos inerentes a cada fase do processo, e estimar com prudencia o Prémio de risco e o retorno esperado no Plano de Negocios (inclui análise economica-financeira)	x	20	20
Totais				170

Etapa 3: Exploração Estabilizada do Ativo

	Possibilidades de Ocorrência	Ações para Mitigar as Possibilidades de Ocorrência	Aplicável		de Pontos
			Sim	Pontos	
1.	O arrendatário tende para um perfil de desonestidade e passividade em relação à conservação do imóvel	Verificar o cadastro do cliente para salvaguardar aspectos no contrato como caucões e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer durante a ocupação do ativo	x	15	15
2.	Potencial de incumprimento na regularização das rendas	Salvaguardar aspectos no contrato como caucões e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer derivado do incumprimento contratual	x	20	20
3.	Destruição e danificação do imóvel pelo ocupante durante o período de arrendamento	Salvaguardar aspectos no contrato como caucões e outras condições para suportar as despesas que possam ocorrer derivado do mau uso do imóvel	x	20	20
4.	Dificuldade de despejo do ocupante por incumprimento contratual	Verificar o cadastro do cliente para salvaguardar aspectos no contrato como caucões e outras condições para eventuais casos de despejos antecipados	x	10	10
5.	Dificuldade de arrendar o imóvel no mercado no tempo planeado	Ponderar para um conceito de negócio menos volátil ou mais seguro		20	0
6.	Potencial de redução do valor da renda durante a ocupação	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing, manter o imóvel com boas condições de habitabilidade	x	10	10
7.	Potencial de redução do valor da renda a seguir a desocupação	Revisão periódica do estudo de mercado e de marketing, implementar pequenas obras de pintura e renovação simplificada do imóvel	x	20	20
8.	Os contratos de arrendamento concretizam-se com as rendas previamente planeadas	Realizar um estudo de mercado completo, para a definição dos preços, de modo a garantir que ao longo da vida do contrato não haja variações do valor contratual	x	20	20
9.	Estratégia de comercialização como factor determinante nas percentagens de ocupação/ vacância	Atualização periódica da estratégia de marketing acompanhando as tendências de mercado	x	20	20
10.	O valor das rendas permitem amortizar o capital do empréstimo	Rever com a banca possibilidade de ocorrência de prolongamento da amortização da dívida	x	30	30
11.	O rendimento líquido operacional não permite fazer face ao serviço da dívida	Rever com a banca possibilidade de ocorrência de prolongamento da amortização da dívida	x	20	20
12.	Potencial de ocorrência de acidentes de grande magnitude que resultem em danos elevados ao imóvel (inundações, sismos, incêndios)	Verificar a possibilidade de realização de seguro multi-risco	x	5	5
13.	Os custos de manutenção e exploração representam uma percentagem elevada do resultado operacional do imóvel	Prever uma política com mais provisões do que as usuais (manutenção)	x	20	20
14.	Os custos de exploração e manutenção tendem a apresentar volatilidade ascendente considerável	Prever uma política com mais provisões do que as usuais (manutenção)	x	10	10
15.	Recursos humanos com fraca capacidade/competências técnicas e comerciais limitadas, constituindo um dos maiores entraves na rentabilização dos imóveis	Avaliar o currículo dos recursos a contratar e conceder formações profissionais para aquisição de habilidades necessárias	x	30	30
16.	Potencial de aumento das taxas de imposto para o sector	Definir perfil do cliente com o marketing e comerciais		10	0
17.	Potencial de alterações na legislação para o sector	Manter-se atento às novas legislações promulgadas nos diários governar	x	5	5
18.	Má gestão generalizada do activo por parte da sociedade gestora	Dar formação às equipas ou de modo radical trocar a totalidade da equipa de gestão	x	10	10
					0
	Totais				265

Tabela 10 - Taxa de actualização

ETAPA	1	2	3
Pontuação	250	170	265
Prémio de risco específico	6,85%	4,35%	2,65%
taxa sem risco	taxa de imposto	β	Prémio de risco do mercado
5,90%	10,0%	0,61	10,67%
Taxa de actualização:	18,67%	16,17%	14,47%

Como se pode verificar pelos dados obtidos a taxa de remuneração que materializa o risco existente em cada etapa vai registando redução, consoante vão sendo ultrapassadas as diversas Etapas do investimento.

7.4 Análise dos Resultados

Foram analisados dois cenários para avaliação da viabilidade de exploração do imóvel:

CENÁRIO A: Exploração por um período de 10 anos

CENÁRIO B: Exploração por um período de 15 anos

Os resultados obtidos para o valor do imóvel que permitem a viabilidade do investimento são (anexo 05):

CENÁRIO A (10 anos): 7.150.000,00 USD

CENÁRIO B (15 anos): 7.565.000,00 USD

A alteração do prazo do investimento de 10 para 15 anos, permite honerar o valor do imóvel em apenas aprox. 6% do seu valor.

O imóvel em análise foi recentemente alvo de avaliação imobiliária em 2018 e 2020, por entidades independentes:

Avaliação imobiliária de 2018: valor estimado em USD 16.450.000,00.

Avaliação imobiliária de 2020: valor estimado em USD 25.503.348,00.

Como se pode verificar pelos cenários analisados para investimento de exploração a 10 e a 15 anos, os resultados obtidos para o valor do imóvel nesta análise de viabilidade resultaram bastante inferiores ao valor estimado pela avaliação imobiliária.

Nestas condições, o investimento para a exploração de rendimento deste imóvel não se afigura viável.

A taxa de actualização para análise de viabilidade conforme acima exposto resultou em 14,47%. Caso não se considerasse o prémio de risco específico (2,65%) e adoptando apenas a taxa de actualização de 11,82% (composta com a taxa mínima adicionada do prémio de risco de mercado), ainda assim o valor do imóvel cifrar-se-ia em aprox. 8.810.000,00 USD para 10 anos e 9.395.000,00 USD para 15 anos, valores ainda bastante inferiores aos estimados pelas avaliações recentes.

8 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O mercado imobiliário Angolano caracteriza-se, à data de hoje, por algum dinamismo, derivado do aumento do volume de investimentos e procura de habitação, motivado pelo Aviso 9 do BNA e pela subida do preço do petróleo. Associado a estes fatores, surge também a implementação de novas políticas de apoio habitacional das empresas públicas e privadas no sector do *Oil&Gas*, que têm aumentado a disponibilidade financeira no mercado e consequentemente a procura de habitações, produzindo um desequilíbrio nos níveis de procura e oferta, em decorrência do desinvestimento registado nos últimos anos como resultado das crises, económica (2012) e pandémica (2020), que agravaram o já frágil sistema financeiro e económico Angolano.

Conclui-se que grande parte dos ativos imobiliários no setor residencial que constituem o parque habitacional Angolano pertencem ao Estado. Com excepção das Novas Centralidades, os restantes destes ativos encontram-se em fase final da vida útil, e, portanto, com níveis de degradação elevados, pelo facto de não terem sido alvo de acções de manutenção e conservação por parte do proprietário Estado. Estas deficiências observadas, pelos especialistas, fazem com que o valor das rendas cobradas estejam abaixo do real valor do mercado, condicionando a rendibilidade do ativo.

No setor privado o parque de ativos é constituído por novos condomínios residenciais nos arredores do centro urbano, ou por edifícios isolados no casco urbano. Estes imóveis foram erguidos maioritariamente entre os anos 2000 a 2015, e apresentam boas características técnicas, arquitetónicas e de conservação/manutenção. Em todo caso, os níveis de rentabilidade/ rendibilidade encontram-se muito baixos, quer seja nos ativos em posse do Estado ou de privados. Foi mencionado que a taxa de rentabilidade, Yield, em 2021 a 2022 para o setor residencial situa-se no intervalo de 5% a 6%, valores muito baixos, quando comparados com as Yield dos anos 2010 a 2014 que rondava entre 8% a 15%. Constituindo assim um dos principais factores de risco, para um eventual investimento que se pretenda realizar no setor⁶⁰.

Os fatores de risco identificados, juntamente com os fatores de estrangulamento do mercado imobiliário Angolano apontados pelos inquiridos durante a realização dos inquéritos, que resultaram na Matriz de Riscos Proposta para o mercado imobiliário Angolano, constituirão sem dúvida um bom indicador para os investidores avaliarem a

⁶⁰ Importa reafirmar que a Yield não deverá ser considerada unicamente como um indicador isolado para a tomada de decisão sobre um determinado investimento que se pretende realizar. Todos os fatores de risco mencionados nos capítulos anteriores deverão ser tidos em linha de conta no estudo de caracterização do mercado (Angolano) em que o investimento se insere e no estudo de viabilidade económica.

performance do mercado antes de realizarem qualquer investimento que possa vir a resultar em arrependimento futuro. É importante mencionar que a análise rigorosa e criteriosa da Matriz de Riscos proposta, por si só não constitui garantia absoluta de sucesso, mas permite enquadrar /prevenir boa parte dos acontecimentos futuros que podem condicionar a obtenção de um resultado satisfatório do projeto.

A temática ligada ao registo dos imóveis afigura-se proeminente quando o tema é a habitação. A precariedade da titularidade dos imóveis condiciona o acesso ao crédito habitação da maioria da população, quer se trate de um imóvel para a constituição de uma garantia bancária, ou ainda para a própria constituição de hipoteca sobre o imóvel a adquirir. Este fator muito referido pelos inquiridos constitui um dos mais importantes elementos, que depende única e exclusivamente da intervenção do Estado para a sua resolução.

Em boa verdade, o caminho para a solidificação do setor imobiliário em Angola está traçado, e o crescimento populacional coadjuvado com o aumento do consumo em todas as vertentes da economia, associados ao incremento da aposta forte do Estado Angolano na luta para a diversificação da economia, fazem com que as perspectivas para este setor sejam optimistas e de crescimento para os próximos anos.

9 RECOMENDAÇÕES

1. Dar continuidade ao programa do Governo no que tange à diversificação da economia por forma a mantê-la o mais independente possível da volatilidade dos preços do petróleo, e assim criar uma base sustentável para o desenvolvimento dinâmico do setor imobiliário, muito dependente dos fatores macroeconómicos;
2. Revisão das normas e diplomas que regulam o setor imobiliário em todas as suas áreas de interseção, nomeadamente, económica, financeira, jurídica, construção, ambiente, ordenação do território, social, entre outros;
3. Melhoria do sistema jurídico-legal, com a agilidade nos processos de registo dos imóveis que conduzam à realização de escritura pública de modo dinâmico e reduzida complexidade com menor interferência dos órgãos de gestão pública. De notar, um ponto positivo no País que foi a criação dos SIACs que possuem uma gama variada de serviços informatizados, em todo o caso, quando o assunto é a titularidade dos imóveis observa-se a fragilidade do conhecimento técnico dos colaboradores;
4. Replicar as conservatórias ou SIACs sobretudo em áreas de desenvolvimento habitacional crescente, de modo similar ao já realizado na Centralidade do Kilamba e Sequele, para facilitar o processo de registo da titularidade dos imóveis;
5. Informatizar as conservatórias do registo predial que ainda laboram de forma manual;
6. Rever/reduzir os emolumentos relativos ao registo e transmissão dos imóveis, considerando o poder económico das populações;
7. Promover mais ações de formação técnica/superior dos quadros afetos às conservatórias;
8. Promover adesão dos jovens aos cursos ligados à construção e engenharias afins;
9. Promover conferências, debates, leitura, bem como o incentivo a escrita de matéria científica que servirá de base formativa para as gerações vindouras.

10 PROPOSTA PARA PRÓXIMOS TEMAS

O estudo aqui apresentado constitui um instrumento valioso para investidores, académicos, entre outros, que pretendem obter conhecimento geral do mercado ou ainda investir no setor imobiliário em Angola, oferecendo uma visão geral sobre a rentabilidade/rendibilidade de ativos imobiliários, bem como, o conhecimento de fatores de risco que no geral afetam o bom desempenho destes ativos. Deste modo, deixamos aqui o contributo para o alargamento do conhecimento científico que resultará no contributo para o desenvolvimento do País.

Este tema, Ativos Imobiliários no Mercado Angolano – Estudo sobre a Rentabilidade e Fatores de Risco, afigura-se pertinente para continuidade da atividade académica de investigação a vários níveis, considerando as áreas que intersejam o setor, nomeadamente, do ponto de vista social, jurídico, financeiro, económico, ambiental, científico, políticas de atração de investimento estrangeiro, entre outros, com o foco no desenvolvimento e indicação de melhores soluções que levem a automatização e melhoria do desempenho do setor.

Como proposta para próximo estudo indica-se o seguinte tema que se entende necessário ao sector imobiliário:

- ✓ Organizar a criação de plataformas acessíveis online mediante permissão específica e que permitam o registo de dados que posteriormente possam ser consolidados de modo a obter a performance dos imóveis segundo a sua natureza, características construtivas, localização entre outros. A inserção de dados poderá por exemplo ser realizada pelos agentes imobiliários (construtores, promotores, mediadores, avaliadores) durante os processos normais de comercialização/arrendamento do imobiliário. Isto permitiria uma maior disponibilidade de informação real sobre o mercado imobiliário numa determinada zona e por tipo de imóvel e poderia contribuir assim para a democratização do negócio.

LISTA DE ABREVIATURAS

ESAI – Escola Superior de Actividades Imobiliárias
SONIP – Sonangol Imobiliária e Propriedades
PWC – Price Water Cooper
ULI – Urban Land Institute
CAPM – Capital Asset Pricing Model
WACC – Weighted Average Cost of Capital
PNUH – Plano Nacional de Urbanismo e Habitação
MINUHA – Ministério de Urbanismo e Habitação
INE – Instituto Nacional de Estradas
INH – Instituto Nacional de Habitação
BNA – Banco Nacional de Angola
PIB – Produto Interno Bruto
LNG – Liquefied Natural Gas
OGE – Orçamento Geral do Estado
FMI – Fundo Monetário Internacional
RLI – Reservas Líquidas Internacionais
FFH – Fundo de Fomento Habitacional
BAI – Banco Africano de Investimento
IPMC – Índice de Preços dos Materiais de Construção
LIP – Lei de Investimento Privado
FII – Fundo de Investimento Imobiliário
GPL – Governo Provincial de Luanda
SIAC – Serviço Integrado de Atendimento ao Cidadão

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Real estate business sentiment 2011-2022	4
Figura 2 - Risco da carteira de investimentos (Gomes, 2018)	6
Figura 3 - Localização de Novos Polos Urbanos na Província de Luanda	10
Figura 4 - Deficit habitacional (MINUHA, 2017)	11
Figura 5 – Projecção da população por sexo (Fonte: INE 2020).	13
Figura 6 – Dados do mercado petrolífero e preço do petróleo	15
Figura 7 - Mercado cambial	22
Figura 8 - Evolução do índice de preços de material de construção (Fonte: INE 2022)	24
Figura 9 - Pesquisa de mercado - Venda.....	25
Figura 10 – Pesquisa de mercado - Arrendamento	26
Figura 11 - Pesquisa de mercado - Arrendamento	26
Figura 12 - Resumo entrevistas 2022	30
Figura 13 – Resultados da questão 1	33
Figura 14 - Resultados da questão 2.....	34
Figura 15 - Resultados questão 3	34
Figura 16 - Resultados da questão 4.....	35
Figura 17 - Resultados da questão 5.....	35
Figura 18 - Resultados da questão 6.....	36
Figura 19 - Resultados da questão 7.....	37
Figura 20 - Resultados da questão 7.....	37
Figura 21 - Resultados da questão 8.....	37
Figura 22 - Resultados da questão 9.....	38
Figura 23 - Resultados da questão 10.....	39
Figura 24 - Resultados da questão 11.....	39
Figura 25 - Resultados da questão 12A.....	40
Figura 26 - Resultados da questão 12B	42
Figura 27 - Resultados da questão 12C.....	43
Figura 28 - Edifício monumental, caso de estudo	63
Figura 29 - Edifício e envolvente	64
Figura 30 - Edifício Monumental Planta Piso 0.....	65

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Pesquisa de mercado	25
Tabela 2 – Listagem dos especialistas inquiridos.....	33
Tabela 3 - Legenda gráfico questão 6.....	36
Tabela 4 - Legenda gráfico questão 9.....	38
Tabela 5 - Legenda gráfico questão 12A.....	41
Tabela 6 - Legenda gráfico questão 12B.....	42
Tabela 7 - Legenda gráfico questão 12C.....	43
Tabela 8 – Intervalos do prémio de risco específico para as etapas 1 a 3	62
Tabela 9 - Distribuição funcional do imóvel.....	66
Tabela 10 - Taxa de actualização	70

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Apontamentos das aulas da disciplina de Montagem de Projectos de Investimento, 2021, Lisboa;
- [2] CÓDIGO CIVIL DA REPÚBLICA DE ANGOLA, LEI DE TERRAS, Janeiro 2022, Escolar Editora, Angola;
- [3] CÓDIGO CIVIL DA REPÚBLICA DE ANGOLA, LEI DE FOMENTO HABITACIONAL, Janeiro 2022, Escolar Editora, Angola;
- [4] CÓDIGO CIVIL DA REPÚBLICA DE ANGOLA, REGIME JURÍDICO DE ACESSO À HABITAÇÃO, 278/20/26, Janeiro 2022, Escolar Editora, Angola;
- [5] DIÁRIO DA REPÚBLICA, ANGOLA, 2011/ 2020/ 2021/ 2022
- [6] LEGISLAÇÃO FISCAL 2015/2016, 3ª edição, Plural Editores, Angola
- [7] GOMES, JOÃO 2018 – Uma Nova Visão Sobre o Imobiliário (Plataforma para a criação de riqueza no século XXI), Sabedoria Alternativa, SA, Lisboa;
- [8] JOÃO DOMINGOS, 2019 – Direito Imobiliário Angolano, Real Estate, Zoe Publicações, Angola;
- [9] ABRANTES MARIA, 2016 – Breve Reflexão Sobre o Investimento Estrangeiro e o Caso de Angola, Gráfica Maiadouro – Maia, Portugal;

- [10] MINFIN, 2021 - Relatório de Fundamentação, Orcamento Geral do Estado (2022), Angola;
- [11] MININD, 2021, Plano de Desenvolvimento Industrial de Angola 2025, Angola;
- [12] BAI, 2022- Relatório de Conjuntura Económico, Angola;
- [13] BNA, 2022 - Relatório de Evolução Cambial, Angola;
- [14] ABACUS (2016). Relatório de Mercado Imobiliário, Angola. P.04-13 e p.15;
- [15] SONIP – SONANGOL IMOBILIÁRIA E PROPRIEDADES LDA (2017). Estudo de Mercado Imobiliário Luanda, Angola;
- [16] Zreport (2013). Angola Property Market, ZENKI, p.02-07 e p.10. Agosto, Angola;
- [17] PARTNERS CAPITA HEMERA – Relatório e Contas, 2020, Angola;
- [18] COMPLETO PROSPECTO, Oferta Pública de Distribuição de Unidades de Participações de Organismos de Investimento Colectivo Fechado e sua Admissão à Negociação, 2022, Angola;
- [19] PROSPECTO, 2022 – Fundo de Investimento Imobiliário TG, Real Estate, Brasil;
- [20] ANUÁRIO SOBRE O FINANCIAMENTO À HABITAÇÃO. 2019, Angola;
- [21] GUIA DAS IMPORTAÇÕES, 2020, Angola;
- [22] PROSPECTO BPI, 2014 – A Evolução do Mercado Imobiliário Português, Portugal;
- [23] EVOLUÇÃO DO MERCADO CAMBIAL EM 2020 A 2022 (Banco Nacional de Angola);
- [24] RELATÓRIO DE CONTAS DA COMISSÃO DO MERCADO DE CAPITAIS, 2021, Angola;
- [25] RELATÓRIO DE ANÁLISE DA CONJUTURA ECONOMICA E FINANCEIRA (BAI – III TRIMESTRE), 2022, Angola;

- [26] RELATÓRIO Emerging Trends in Real Estate 1 @ Europe 2021
- [27] RELATÓRIO Emerging Trends in Real Estate 19 @ Europe 2022
- [28] SDR (2020). Sustainable Development Report, June, 2020.
- [29] ANDRÉ SEBASTIÃO BRÁULIO, Políticas Habitacionais em Angola – O Caso do Programa das Novas Centralidades em Luanda, IPPUR, Brasil;
- [30] CARRIL JULIANA E PEREIRA PAULO, 2019 – Pavimentos Rodoviários das Novas Centralidades Sequele e Kilamba, Angola – Portugal;
- [31] CHAVES ZORAIMA, 2015 – O Investimento Imobiliário em Angola – Aspectos da Procura de Habitação em Luanda, Portugal;
- [32] CAIAIA MOSES, 2019 – O Financiamento de Projectos de Investimento Privado à Luz do Direito Angolano, Universidade de Lisboa, Portugal;
- [33] PITTA CARLOS, 2000 – Risco e Retorno do Investimento Imobiliário, Brasil
- [34] FRAGOSO MONTEIRO BRUNO, 2011 – O Investimento Imobiliário nas Casrteiras de Activos dos Fundos de Pensão e das Seguradoras em Portugal, Portugal;
- [35] COSTA PAULA & FIDALGO JOANA, 2020 – Fatores que Determinam o Risco de Crédito dos Famílias no Sector Imobiliário, Lisboa, Portugal;
- [36] JANUÁRIO FRAGOSO & DIOGO JOÃO, 2018, Influência de Factores Macroeconomicos no Sector Imobiliário Português. Uma Abordagem Estatística, Lisboa, Portugal;
- [37] SOUSA BRUNO, 2020 – A Evolução do Setor Imobiliário, Universidade de Lisboa, Portugal;
- [38] FANICO MANUEL, 2009 - O Mercado Imobiliário Português: Performance, Ciclo e Tendências, ISCTE – IVL, Portugal;
- [39] ABREU JOANA, 2017 – Contribuições para a Implementação da Gestão de Ativos Físicos em Edifícios. Universidade Técnica de Lisboa;
- [40] GOMES JOÃO, 2004 – An Integrated Process for Housing Investment and Financing - An Application in the Portuguese Context;
- [41] DAMIÃO DOMINGOS ELIANE, 2018 – Distribuição e Aplicação de Recursos na Promoção de Políticas Públicas de Habitação em Angola no período de 2009 a 2017, UNESE – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Brasil;
- [42] FIGUEIRA MOISES, 2020 – Novas Centralidades na Área Metropolitana de Luanda: A Cidade do Sequele como Caso de Estudo, NOVA FCSH – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas – Universidade Nova de Lisboa, Portugal;
- [43] COSTA JOANA, 2009, - Logística de Obras de Construção em Angola, FEUP – Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto;
- [44] ALABACA BERNARDO, 2017 – A Estratégia Pública de Gestão Imobiliária em Portugal – Uma Proposta, Universidade de Lisboa;
- [45] Brealey -Meyers, Principles of Corporate Finance, 7th edit., McGraw – Hill Companies, 2003, USA.

Sites pesquisados:

- [46] CENSO 2016 - Instituto Nacional de Estatística. <http://www.ine.gov.ao> Acesso em: Março 2022.

- [47] PDGML. <http://www.urbeinvest.pt> Acesso em: Marco 2022.
- [48] JORNAL EXPANSÃO. <http://expansao.co.ao>
- [49] JORNAL EURONEWS. <http://pt.euronews.com>
- [50] JORNAL O MERCADO <http://mercado.co.ao>
- [51] JORNAL DE ANGOLA <http://jornalangola.co.ao>
- [52] BFA <http://www.bfa.co.ao>
- [53] BNA <http://www.bna.ao>
- [54] BAI <http://www.bai.ao>
- [55] SONANGOL <http://www.sonangol.co.ao>
- [56] MINISTÉRIO DA INDUSTRIA <http://www.minind.ao>
- [57] MINISTÉRIO DAS FINANÇAS <http://www.minfin.ao>
- [58] MINISTÉRIO DA ECONOMIA <http://www.minecon.ao>
- [59] MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO <http://www.minopot.ao>

ANEXO 01 – PROSPECÇÃO DE MERCADO

PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTO - ARRENDAMENTO			
LOCALIZAÇÃO	TARIFAS		
	HORA	DIÁRIO	MENSAL
Cilo Baixa	200 Akz	2 050 Akz	44 000 Akz
Marginal	200 Akz	500 Akz	10 000 Akz
Largo do Ambiente	200 Akz	2 200 Akz	50 000 Akz
Coqueiros	-	-	24 000 Akz

PROSPECÇÃO DE MERCADO DE APARTAMENTOS - ARRENDAMENTO					
EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m ²)	VALOR DE RENDA (AKZ)	VALOR UNITÁRIO (AKZ/ m ²)
Apartamento remodelado no prédio do pinguim (Rua do 1º Congresso do MPLA)	Maianga	T3	95	500 000 AKZ	5 263 AKZ
Apartamento renovado	Maculusso	T4	125	500 000 AKZ	4 000 AKZ
Apartamento renovado e mobilado em prédio organizado	Ingombota	T2	125	750 000 AKZ	6 000 AKZ
Apartamento c/ vista panorâmica	Marginal	T3	120	500 000 AKZ	4 167 AKZ
Apartamento em razoavel estado de conservação	Ingombota	T1	65	400 000 AKZ	6 154 AKZ
Apartamento mobilado	Alvalade	T1	70	500 000 AKZ	7 143 AKZ

PROSPECÇÃO DE MERCADO DE ESCRITÓRIOS - ARRENDAMENTO					
MEDIADOR	LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m ²)	VALOR DE RENDA (AKZ)	VALOR UNITÁRIO (AKZ/ m ²)
Casa & Soluções	Escritório Renovado	Marginal	115	900 000 AKZ	7 826 AKZ
Capicua	Edifício Rainha Ginga	Ingombota	215	2 359 307 AKZ	10 974 AKZ
Square	Escritorio em moradia	Ingombota	160	1 500 000 AKZ	9 375 AKZ
Propricasa	Escritorio com estacionamento	Ingombota	248	2 075 000 AKZ	8 367 AKZ
Square	Escritorio com 4 salas	Ingombota	92	650 000 AKZ	7 065 AKZ

ANEXO 02 – TAXA DE JURO DAS OBRIGAÇÕES DO TESOURO EM USD

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS (<https://www.minfin.gov.ao/PortalMinfin/#!//>)



TÍTULOS DO TESOIRO

Conheça os Títulos do Tesouro

Como Investir em Títulos

Calendário de Emissões

Taxas de Juro

Rendimento dos Títulos do Tesouro Nacional 2019

Taxas de Juro | Portal UGD

	Maturidade	Taxa de Juro a.a.	Rendimento total
OT-NR	1,5 anos	15,75%	Taxa de cupão + possibilidade de ganho de capital
	2 anos	16,00%	
	3 anos	16,25%	
	4 anos	16,50%	
OT-TXC	5 anos	5,00%	Taxa de cupão + correção cambial
	6 anos	5,25%	
	7 anos	5,75%	
OT-ME	2 anos	3,70%	
	3 anos	4,50%	
	4 anos	5,20%	
	5 anos	5,90%	

2021

Evolução mensal das taxas de juros dos Instrumentos de dívida (média ponderada)

ANEXO 03 – BETAS GLOBAIS DE DAMODARAN

Date updated:	05-jan-22																				
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu																				
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures					Global															
Home Page:	http://www.damodaran.com																				
Data website:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html																				
Companies in each industry:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls																				
Variable definitions:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm																				
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?						Marginal															
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use						26,06%															
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value															
Real Estate (Development)	893	1,00	205,17%	17,12%	0,40	23,06%															
Real Estate (General/Diversifi	344	1,03	114,03%	13,90%	0,56	8,98%															
Real Estate (Operations & Ser	739	0,90	73,02%	13,99%	0,58	6,77%															
YouTube Video explaining estimation choices and process.	<p>Notes</p> <p>if you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.</p>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Unlevered beta corrected for cas</th> <th>HiLo Risk</th> <th>Standard deviation of equity</th> <th>Standard deviation in operating income (last 10 years)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,52</td> <td>0,3490</td> <td>27,27%</td> <td>47,57%</td> </tr> <tr> <td>0,61</td> <td>0,2958</td> <td>24,61%</td> <td>19,35%</td> </tr> <tr> <td>0,63</td> <td>0,3097</td> <td>26,34%</td> <td>18,64%</td> </tr> </tbody> </table>						Unlevered beta corrected for cas	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	0,52	0,3490	27,27%	47,57%	0,61	0,2958	24,61%	19,35%	0,63	0,3097	26,34%	18,64%
Unlevered beta corrected for cas	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)																		
0,52	0,3490	27,27%	47,57%																		
0,61	0,2958	24,61%	19,35%																		
0,63	0,3097	26,34%	18,64%																		

ANEXO 04 – PRÉMIO DE RISCO DO MERCADO

16/03/2022 09:38

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/crtyprom.html

Country Default Spreads and Risk Premiums

Last updated: January 1, 2017

This table summarizes the latest bond ratings and appropriate default spreads for different countries. While you can use these numbers as rough estimates of country risk premiums, you may want to modify the premia to reflect the additional risk of equity markets. To estimate the long-term country equity risk premium, I start with a default spread, which I obtain in one of two ways:

- (1) I use the local country sovereign rating (from Moody's: www.moody.com) and estimate the default spread for that rating (based upon indexed country bonds) over a default-free government bond rate. For countries without a Moody's rating but with an S&P rating, I use the Moody's equivalent of the S&P rating. To get the default spreads by sovereign rating, I use the CDS spreads and compare the average CDS spread by rating. Using that number as a basis, I extrapolate for those ratings for which I have no CDS spreads.
- (2) I start with the CDS spread for the country, if one is available and subtract out the US CDS spread, since my market premium is derived from the US market. That difference becomes the country spread. For the few countries that have CDS spreads that are lower than the US, I will get a negative number.

You can adjust that default spread to the extent market premiums to arrive at the total equity risk premium. I add an additional step. In the short term especially, the equity country risk premium is likely to be greater than the country's default spread. You can estimate an adjusted country risk premium by multiplying the default spread by the relative equity market volatility for that market (Std dev in country equity market/Std dev in country bond). Since government bonds are not available or traded in most countries, I approximate the relative equity market volatility by estimating the standard deviations in two indices, the S&P emerging market equity index (for equities) and the S&P emerging market government bond index (for government bonds), and using that ratio for all countries to estimate the additional country risk premium. Finally, I add that country risk premium to my estimate of a market equity risk premium, for which I use the implied equity risk premium of the S&P 500.

Country	Moody's rating	Adj. Default Spread	Country Risk Premium	Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Abu Dhabi	Aa2	0.42%	0.49%	4.73%	0.49%
Albania	B1	3.83%	4.45%	8.69%	4.45%
Algeria	NR	5.53%	6.43%	10.67%	6.43%
Andorra (Principality of)	Baa2	1.62%	1.88%	6.12%	1.88%
Angola	B3	5.53%	6.43%	10.67%	6.43%
Anguilla	NR	5.88%	6.83%	11.07%	6.83%
Antigua & Barbuda	NR	5.88%	6.83%	11.07%	6.83%
Argentina	Ca	10.21%	11.87%	16.11%	11.87%
Armenia	Ba3	3.06%	3.56%	7.80%	3.56%
Aruba	Baa2	1.62%	1.88%	6.12%	1.88%
Australia	Aaa	0.00%	0.00%	4.24%	0.00%

ANEXO 05 – CÁLCULOS CENÁRIOS A E B

Mapa da Conta de Exploração do Imóvel (cash-flows)		CENÁRIO A : 10 Anos										
		em milhares de USD (M\$USD); em preços correntes										
Anos	Rúbricas	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Rendimento Potencial Bruto	0,00	2 371,92	2 389,71	2 407,63	2 425,69	2 443,88	2 462,21	2 480,68	2 499,28	2 518,03	2 536,91
	C.Desocupação e Insolúveis	0,00	118,60	119,49	120,38	121,28	122,19	123,11	124,03	124,96	125,90	126,85
	Outros Rendimentos (estacionamento)	0,00	32,40	32,72	33,05	33,38	33,72	34,05	34,39	34,74	35,08	35,44
	Rendimento Bruto Efectivo	0,00	2 285,72	2 302,95	2 320,30	2 337,79	2 355,40	2 373,15	2 391,04	2 409,06	2 427,21	2 445,50
	Custos Operacionais											
	Custos de Manutenção	0,00	48,00	49,44	50,92	52,45	54,02	55,65	57,31	59,03	60,80	62,63
	Custos não reembolsáveis (cave: 3usd/m ² , rest.: 10usd/m ²)	0,00	99,78	101,78	103,81	105,89	108,01	110,17	112,37	114,62	116,91	119,25
	Outros Custos, (gestão, IPU)	0,00	449,39	452,60	455,83	459,08	462,34	465,63	468,93	472,26	475,60	478,96
	Total dos Custos Operacionais	0,00	597,18	603,82	610,57	617,42	624,37	631,44	638,62	645,91	653,31	660,84
	Rend. Líquido Operacional	0,00	1 688,55	1 699,13	1 709,74	1 720,37	1 731,03	1 741,71	1 752,42	1 763,15	1 773,90	1 784,67
	Serviço da Dívida											
	Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00
	Juro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total do Serviço da Dívida	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cash-Flow antes de Impostos	0,00	1 688,55	1 699,13	1 709,74	1 720,37	1 731,03	1 741,71	1 752,42	1 763,15	1 773,90	1 784,67
	Amortizações	0,00	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25	107,25
	Rendimento Tributável	0,00	1 581,30	1 591,88	1 602,49	1 613,12	1 623,78	1 634,46	1 645,17	1 655,90	1 666,65	1 677,42
	Imposto (IRC)	0,00	395,32	397,97	400,62	403,28	405,95	408,62	411,29	413,97	416,66	419,35
	Rendimento Disponível	0,00	1 293,22	1 301,16	1 309,11	1 317,09	1 325,09	1 333,10	1 341,13	1 349,17	1 357,24	1 365,31
	Investimento (Aquisição + IMT + Reabilitação)	8 436,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 461,23
	Saldo	-8 436,00	1 293,22	1 301,16	1 309,11	1 317,09	1 325,09	1 333,10	1 341,13	1 349,17	1 357,24	7 826,54
	Melhor Taxa Líquida (%)	5,3%	Taxa de actualização:	IMT (%)=	2,0%	Valor Inicial do Edifício=	7 150,00	V.Residual do Edifício líquido (M\$USD)	6 801,30	VAL=	0,53	
	Crescimento Geral de Preços (%)	1,0%		IRC (%)=	25,0%					TIR=	14,47%	
	Prémio de Risco (%)	2,65%	14,47%	IPU (%)=	15,0%	(M\$USD)						

Beta =0,61; risco de mercado =10,67%

Mapa da Conta de Exploração do Imóvel (cash-flows) CENÁRIO B : 15 Anos em milhares de USD (M\$USD); em preços correntes																
Anos Rúblicas	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Rendimento Potencial Bruto	0,00	2 371,92	2 389,71	2 407,63	2 425,69	2 443,88	2 462,21	2 480,68	2 499,28	2 518,03	2 536,91	2 555,94	2 575,11	2 594,42	2 613,88	2 633,49
C.Desocupação e Insolúveis	0,00	118,60	119,49	120,38	121,28	122,19	123,11	124,03	124,96	125,90	126,85	127,80	128,76	129,72	130,69	131,67
Outros Rendimentos (estacionamento)	0,00	32,40	32,72	33,05	33,38	33,72	34,05	34,39	34,74	35,08	35,44	35,79	36,15	36,51	36,87	37,24
Rendimento Bruto Efectivo	0,00	2 285,72	2 302,95	2 320,30	2 337,79	2 355,40	2 373,15	2 391,04	2 409,06	2 427,21	2 445,50	2 463,93	2 482,50	2 501,21	2 520,06	2 539,05
Custos Operacionais																
Custos de Manutenção	0,00	48,00	49,44	50,92	52,45	54,02	55,65	57,31	59,03	60,80	62,63	64,51	66,44	68,44	70,49	72,60
Custos não reembolsáveis (cave: 3usdm ² , rest.: 10usdm ²)	0,00	99,78	101,78	103,81	105,89	108,01	110,17	112,37	114,62	116,91	119,25	121,63	124,07	126,55	129,08	131,66
Outros Custos, (gestão, IPU)	0,00	449,39	452,60	455,83	459,08	462,34	465,63	468,93	472,26	475,60	478,96	482,34	485,74	489,16	492,60	496,06
Total dos Custos Operacionais	0,00	597,18	603,82	610,57	617,42	624,37	631,44	638,62	645,91	653,31	660,84	668,48	676,25	684,14	692,17	700,32
Rend. Líquido Operacional	0,00	1 688,55	1 699,13	1 709,74	1 720,37	1 731,03	1 741,71	1 752,42	1 763,15	1 773,90	1 784,67	1 795,45	1 806,25	1 817,07	1 827,90	1 838,74
Serviço da Dívida																
Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total do Serviço da Dívida	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash-Flow antes de Impostos	0,00	1 688,55	1 699,13	1 709,74	1 720,37	1 731,03	1 741,71	1 752,42	1 763,15	1 773,90	1 784,67	1 795,45	1 806,25	1 817,07	1 827,90	1 838,74
Amortizações	0,00	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48	113,48
Rendimento Tributável	0,00	1 575,07	1 585,65	1 596,26	1 606,90	1 617,56	1 628,24	1 638,95	1 649,67	1 660,42	1 671,19	1 681,98	1 692,78	1 703,59	1 714,42	1 725,26
Imposto (IRC)	0,00	393,77	396,41	399,07	401,72	404,39	407,06	409,74	412,42	415,11	417,80	420,49	423,19	425,90	428,61	431,32
Rendimento Disponível	0,00	1 294,78	1 302,72	1 310,67	1 318,65	1 326,64	1 334,65	1 342,68	1 350,73	1 358,79	1 366,87	1 374,96	1 383,06	1 391,17	1 399,29	1 407,42
Investimento (Aquisição + IMT + Reabilitação)	8 867,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 652,07
Saldo	-8 867,60	1 294,78	1 302,72	1 310,67	1 318,65	1 326,64	1 334,65	1 342,68	1 350,73	1 358,79	1 366,87	1 374,96	1 383,06	1 391,17	1 399,29	8 059,50
Melhor Taxa Líquida (%)	5,3%	Taxa de actualização:	IMT (%)=	2,0%	Valor Inicial do Edifício= (M\$USD)	7 565,00	V.Residual do Edifício líquido (M\$USD)	7 002,18	VAL=	1,19						
Crescimento Geral de Preços (%)	1,0%		IRC (%)=	25,0%					TIR=	14,47%						
Prémio de Risco (%)	2,65%		IPU (%)=	15,0%												

Beta =0,61; risco de mercado =10,67%

ANEXO 06 – FICHAS DE INQUÉRITO

EMPRESAS PÚBLICAS

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura económica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Sem comentários

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

A melhoria do contexto económico, origina o aumento do emprego o que proporciona ~~um~~ um aumento da procura

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.? *de habitação.*

O tema é de grande importância na medida em que contribui para uma visão objectiva do mercado imobiliário e dotar os seus ~~actores~~ intervenientes de conhecimentos para o desenvolvimento da sua actividade.

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

- 15 a 20 anos;
- Superior a 20 anos;
- Não investem em activos imobiliários.

II – Rentabilidade dos Activos imobiliários

7. Considera o investimento no segmento residencial atrativo/rentável?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Sim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Qual a taxa de rendibilidade do investimento imobiliário de rendimento que considera aceitável?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
0 - 5%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 - 10%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 - 15%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
maior de 15%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Quais dos segmentos de activos considera mais atrativos (rentáveis) em termos de retorno do investimento efectuado?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Segmento Hoteleiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segmento logístico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segmento do retalho	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segmento residencial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Indique quais factores afectam a rentabilização dos activos imobiliários no segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Sub-contratação de serviços externos para a gestão dos activos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Equipa propria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Equipa combinada (Sub-contratação + Equipa Propria)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. Os activos geridos pelos Fundos Imobiliários ou Sociedades Gestoras apresentam maiores rentabilidades, aponte as que entende como principais razões?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Gestão dos activos por equipa especializada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Menor risco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maior diversificação da carteira de activos que amortiza os ganhos e perdas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possibilidade de fazer investimentos de montantes mais reduzidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausência de necessidade de criação de equipa interna para a gestão dos activos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Qual o horizonte temporal que considera razoável para um determinado investimento imobiliário residencial?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Superior a 20 anos;

III – Factores de Risco Associados à Rentabilidade dos Activos imobiliários no Segmento Residencial

16. Quais os pesos que atribui a cada um dos factores de risco apontados como de maior impacto no sector do investimento imobiliário – segmento residencial.

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
O arrendatário tende para um perfil de desonestidade e passividade em relação à conservação do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de incumprimento na regularização das rendas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0 a 12 meses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 a 24 meses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mais de 24 meses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Destruição e danificação do imóvel pelo ocupante durante o período de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade de despejo do ocupante por incumprimento contratual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade de arrendar o imóvel no mercado no tempo planeado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de redução do valor da renda durante a ocupação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de redução do valor da renda a seguir a desocupação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Os contratos de arrendamento concretizam-se com as rendas previamente planeadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização como factor determinante nas percentagens de ocupação/ vacância	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O valor das rendas permitem amortizar o capital do empréstimo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O rendimento líquido operacional permite fazer face ao serviço da dívida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de ocorrência de acidentes de grande magnitude que resultem em danos elevados ao imóvel (inundações, sismos, incêndios)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Os custos de manutenção e exploração representam uma percentagem elevada do resultado operacional do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0 a 30%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30% a 60%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mais de 60%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Os custo de exploração e manutenção tendem a apresentar volatilidade ascendente considerável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recursos humanos com fraca capacidade/competências técnicas e comerciais limitadas, constituindo um dos maiores entraves na rentabilização dos imóveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de aumento das taxas de imposto para o sector	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potencial de alterações na legislação para o sector	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Má gestão generalizada do activo por parte da sociedade gestora	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

O número de populações mundial está a aumentar e isto tem um impacto na conjuntura económica mundial e não só!

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

É um tema de carácter importante, tendo em conta que há tendência de um aumento da população mundial e não só, mais tendencial em Angola nos próximos 5 a 10 anos. No caso de Angola que existe pouca bibliografia neste ramo específico, irá trazer uma visão e linhas para trabalhar a serem realizadas e um grande contributo para a continuação do desenvolvimento do País e contributo económico de grande valor.

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

Apesar da ligeira alta dos valores dos imóveis no seguimento residencial, o sector encontra-se ainda em fase de recessão e denota-se face a inflação a perda de poder de compra.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

Melanie Caluibe

João Salvador Catão

26.09.2022

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconômicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

- INSTABILIDADE CAMBIAL
- FALTA DE INFRAESTRUTURAS RESIDENCIAIS
- TAXA DE INFLAÇÃO BAIXA
- FALTA DE DOCUMENTAÇÃO LEGAL

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

- A ESTABILIDADE MACROECONOMICA, A OFERTA DE CREDITOS HABITACIONAL DA BANCA E O GRANDE NUMERO DE INVESTIMENTO NO SECTOR HABITACIONAL.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

R: De acordo com a conjuntura econômica, aumenta o emprego e melhora mais o nível de desemprego, há mais adesão na compra residencial, + trabalhar com as bancas para a compra imobiliária. na fase de trabalho

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema?

R: Organizações em toda o mundo enfrentam com muita pressão para gerenciar proativamente seus activos em toda empresa, com objectivos de reduzir custo. Aumentar a produtividade e atender a um rigoroso ambiente regulatório e econômico.

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

Mudanças na máquina política.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Retirada da máquina política/políticos de má índole na gestão imobiliária e uma certa renovação ou revisão da política imobiliária - Modelando e adaptando realidades conjuneras que funcionem. Bem haja!

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconômicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Não.

18.1. Transmite em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura económica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

JP
25.10.22

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

OPORTUNIDADES DE EMPREGO, CRIAÇÃO EMPRESAS.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

*JU LGO SER UN TEMA IMPORTANTE
PORQUE O SECTOR IMOBILIARIA TEM CRECIDO EN LARGA
ESCALA, CRIANDO ASIM OPORTUNIDADES DE EMPREGO E
HABITACION CONDIGNAS PARA OS HABITANTES.*

Muito Obrigada.

EMPRESAS PRIVADAS

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

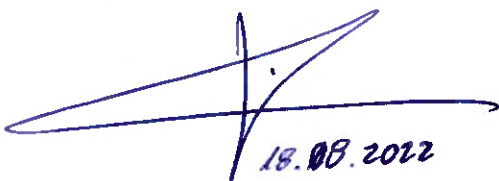
- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

TOTALMENTE DEPENDENTE.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.



18.08.2012

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconômicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades minimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
A alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
 Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros. (Académico)

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, poderá ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconômicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto historico do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistencia (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades minimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura económica?

O nosso mercado imobiliário é muito dependente da conjuntura macroeconómica de 12-19 e 2019. Sem este cenário a redução de 10 anos.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Não.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura económica?

Muito, a conjuntura é bastante importante.

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

A estabilidade política e económica é o mais importante para atrair e realizar investimentos

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

75% depende da conjuntura económica

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relavantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Nao.

18.1. Transmita em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura econômica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.

INQUÉRITO

Este inquérito realiza-se no âmbito de um estudo académico integrado no Mestrado em Avaliação e Gestão de Activos Imobiliários (MAGAI - ESAI) com o objectivo de avaliar de modo estatístico a rentabilização de activos imobiliários, no segmento residencial, e a identificação dos factores de riscos adstritos aos processos de gestão dos mesmos.

I - Dados Gerais

1. Indique qual a sua idade

- 20 a 30 anos;
- 30 a 40 anos;
- 40 a 50 anos;
- 50 a 60 anos;
- Mais de 60 anos.

2. Indique qual o seu sexo

- Feminino;
- Masculino.

3. Indique o tipo de empresa a que esta associado(a)

- Empresa pública com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa privada com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Fundo Imobiliário com carteira de activos imobiliários (habitação, unidades comerciais, unidades hoteleiras);
- Empresa de intermediação imobiliária;
- Avaliadores independentes;
- Outros.

4. Há quanto tempo trabalha na empresa

- Menos de 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;
- 15 a 20 anos;
- Mais de 20 anos.

5. Indique qual a sua função na empresa

- Gestor;
- Técnico;
- Outros.

6. Indique há quanto tempo a empresa onde trabalha tem parte da sua carteira de investimentos em activos imobiliários no segmento de habitação?

- 0 a 5 anos;
- 5 a 10 anos;
- 10 a 15 anos;

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vacância (desocupado)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inadimplência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradacao do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Indique os motivos que levam a inadimplencia dos arrendatarios no segmento residencial, podera ser mais do que uma resposta?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Desemprego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Problemas familiares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Degradação do imovel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Problemas macroeconomicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Dado a sua experiência no sector, qual das formas de investimento indicadas no quadro abaixo se afiguram melhores para uma empresa que pretende investir em activos imobiliários no segmento residencial com foco na rentabilização?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Investimento directo em imobiliário no segmento habitacional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Participação em Fundos Imobiliários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sociedades Imobiliárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parceria com outras entidades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nenhum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Se na questão anterior considerar a possibilidade n.1, qual metodologia para a gestão dos activos deveria ser considerada?

a) Etapa 1 - Aquisição (ou construção) do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Alterações macroeconómicas que resultam em retração geral da economia, tais como, pandemia, guerras, entre outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alterações da legislação do sector de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco de Liquidez do imóvel dado a volatilidade do mercado onde se insere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado à localização do activo que se pretende adquirir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valor de renda estagnado em função do contexto histórico do imóvel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instabilidade na procura de imóveis ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risco associado ao uso do imóvel requerendo renovações e acções de manutenção regular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risco associado a definição do potencial de rentabilidade do activo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dificuldade na emissão da licença de utilização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Etapa 2 - Preparação do Activo para Alocação

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Risco Associado a:										
Condições de habitabilidade do imóvel para ser utilizado e explorado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Localização do imóvel e salubridade das infraestruturas urbanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação dos custos de exploração e manutenção	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Derrapagem do prazo previsto para a alocação do imóvel no mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variação entre a rentabilidade efectiva e a rentabilidade prevista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estratégia de comercialização do produto correcta e eficaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inexistência (redução) de público alvo. Produto sem liquidez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rendimento líquido operacional serem inferiores às necessidades mínimas para a amortização dos encargos financeiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outro:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Etapa 3 - Exploração Estabilizada do Activo

17. Indique outros factores de risco que julgue relevantes para a gestão dos activos imobiliários no segmento residencial que não estão a ser considerados nas actuais empresas que detêm este tipo de activos com o objectivo de rentabilizar?

IV – Outros Factores Relevantes

17. Quais das possibilidades apresentadas considera mais atractiva ou relevante para se investir em activos imobiliários , segmento residencial?

Possibilidades	Discordo (Pesos)					Concordo (Pesos)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Benefícios a longo prazo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversificação da carteira de negócios da empresa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rendimento constante ao longo do tempo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Proteção contra a inflação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Considera que nos próximos 5 anos haverá um maior investimento em imobiliário no segmento residencial?

- Sim;
- Não.

18.1. Transmite em que medida a sua escolha depende da evolução da conjuntura económica?

19. Faça os seus comentários gerais que julgue pertinente para o tema.?

Muito Obrigada.