

Tendências

Escritórios Prime

Rendas =

Vendas ↓

Residencial Prime

Rendas =

Vendas =

Comércio Prime

Rendas =

Vendas =

Breves

- Angola deverá apresentar uma das maiores taxas de crescimento mundiais em 2012.
- No Mercado de escritórios a procura excede a oferta.
- O Mercado residencial também apresenta boa procura, especialmente de fogos novos para acomodação de expatriados.
- Apenas existe um centro comercial moderno e de referência em Luanda, o Belas Shopping, no entanto, estão previstos abrir dois empreendimentos nos próximos anos.
- As yields apresentam-se bastante atractivas, na ordem dos 16 a 19% para o segmento de escritórios e comércio, e entre 12 a 17% para o segmento residencial.

SUMÁRIO

• Actualmente a oferta de **escritórios** na cidade de Luanda é ainda incipiente face à procura. A taxa de ocupação nos edifícios recentemente concluídos, estima-se nos 90%, situação que tem sustentado os elevados valores de arrendamento que se praticam em imóveis recentes. Contudo estes valores estão bastante desajustados face à forte procura que se tem registado por parte das PME's, as quais se têm instalado em espaços precários e pouco funcionais. Na Baixa da cidade os preços de venda de área bruta de construção (ABC) de escritórios são em média de 8.500 USD/m² e os valores de arrendamento situam-se entre os 120 e os 180 USD/m²/mês. Na Zona Alta da cidade os valores de venda situam-se em média nos 7.500 USD/m² (ABC) e os valores de arrendamento entre os 100 e os 120 USD/m²/mês.

• No segmento **residencial** verifica-se uma boa procura por fogos recentemente concluídos, nomeadamente por parte de empresas, que requerem um elevado número de unidades para o alojamento dos seus quadros. Esta situação tem criado uma boa dinâmica no mercado de investimento residencial, dominado essencialmente por investidores privados. Na Baixa da cidade os preços de venda são em média de 9.000 USD/m² (ABC) e os valores de arrendamento situam-se entre os 85 e os 110 USD/m²/mês. Já na Zona Alta, os preços de venda reduzem para uma média de 7.000 USD/m² (ABC) e os valores de arrendamento para um intervalo entre os 70 e os 85 USD/m²/mês.

• A nova oferta de espaços de **comércio** que tem surgido nos empreendimentos recentes, varia entre a típica loja com frente de rua até às grandes galerias comerciais situadas nos embasamentos dos edifícios. As lojas com frente de rua têm apresentado uma boa procura, essencialmente por parte de instituições bancárias, agências de seguros ou empresas de telecomunicações. Tem existido, no entanto, maior dificuldade em colocar espaços situados nas galerias comerciais. As rendas de lojas de rua variam entre 50 e 80 USD/m²/mês para espaços remodelados e entre 100 e 130 USD/m²/mês para espaços situados em edifícios novos. Os valores de venda destes últimos situam-se entre os 6.000 e os 9.000 USD/m².

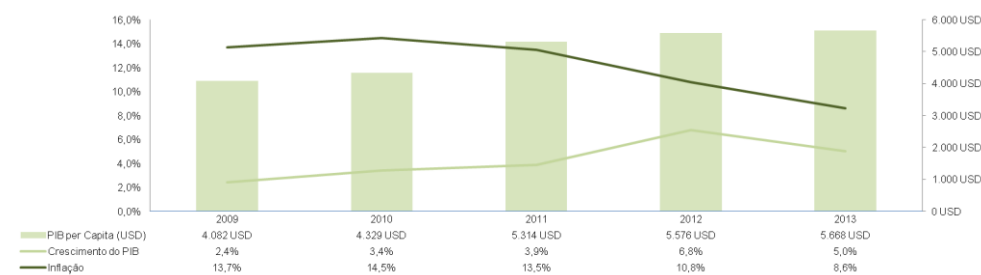
PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS

Após mais de quatro décadas de guerra, Angola emergiu para se tornar no segundo maior exportador de petróleo de África e a sua terceira maior economia.

Em 2009, quando a crise financeira global atingiu Angola, a economia ficou vulnerável. Contra a redução de um terço das reservas internacionais no primeiro semestre de 2009, as autoridades solicitaram o apoio do FMI para um programa de estabilização.

A estabilidade macroeconómica melhorou em 2011. Apesar de problemas de produção que limitaram o crescimento do sector petrolífero, o sector não petrolífero compensou a queda, resultando numa taxa de crescimento do PIB de 3,9%. A taxa de inflação caiu para 11,4% no final do ano (média de 13,5% anual), beneficiada por uma taxa de câmbio estável.

A perspectiva para 2012 é relativamente favorável, mas afectada pela recente queda dos preços do petróleo e algumas incertezas. O ritmo da actividade económica deve acelerar com um crescimento do PIB de 6,8%. A inflação deverá continuar a diminuir lentamente, para 9,6% no final de 2012 (média de 10,8% anual).



Fonte: FMI, Banco Mundial; ZRE

ESCRITÓRIOS

DEFINIÇÃO DAS ZONAS

Existem quatro zonas distintas em Luanda, que concentram a maior parte da oferta de escritórios, a saber:

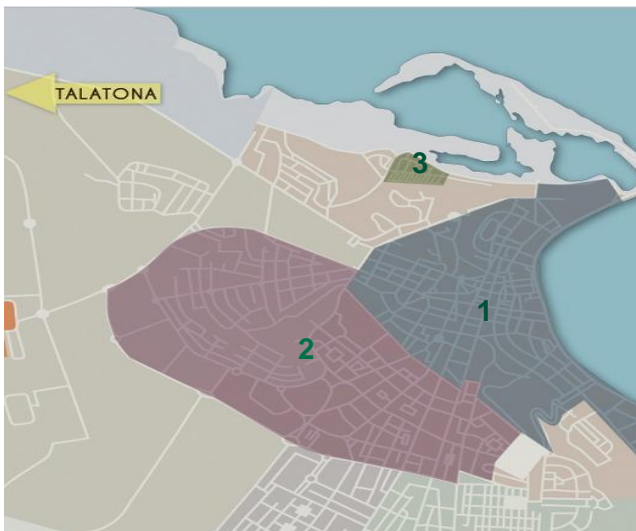
•**Distrito das Ingombotas (Zona 1):** considerado o Central Business District (CBD), concentra a maioria dos edifícios *prime*, ocupados pelas grandes empresas a actuarem no país. Nesta zona encontram-se também edifícios de escritórios antigos ocupados por empresas estrangeiras e nacionais de média dimensão tanto nacionais como estrangeiras. Grande parte das instituições governamentais e instituições financeiras estão localizadas nesta zona da cidade.

•**Zona Alta (Zona 2):** oferta dirigida essencialmente a pequenas e médias empresas. Na sua maioria os espaços de escritórios disponíveis e acessíveis a este segmento estão integrados em edifícios mistos de habitação e serviços ou em edifícios residenciais transformados em escritórios.

•**Praia do Bispo (Zona 3):** a mais recente zona empresarial de Luanda, que surge da centralização de alguns serviços administrativos do Estado e do desenvolvimento de edifícios de escritórios ocupados maioritariamente por empresas ligadas ao sector financeiro e petrolífero.

•**Talatona (Zona 4):** é também uma zona de escritórios recente, que apesar da distância ao centro da cidade, apresenta-se como alternativa ao CBD devido essencialmente a rendas mais acessíveis.

Mapa de Luanda



OFERTA

Em Luanda, excluindo os poucos edifícios *prime* existentes, a oferta do mercado de escritórios caracteriza-se por antigos edifícios residenciais adaptados a escritórios e edifícios mistos de habitação e escritórios, em que a componente reservada a escritórios é reduzida, normalmente um a dois pisos.

Esta escassez de espaços modernos e de qualidade, tem-se reflectido nas rendas praticadas, que se encontram entre as mais altas no mundo.

Os edifícios recentemente concluídos apresentam, em geral, boa qualidade e bons acabamentos, no entanto, na sua maioria as áreas por piso não excedem os 500 m² e oferecem poucos lugares de estacionamento.

A maioria dos edifícios novos e projectados está concentrada no CBD e na Zona Alta.

PROCURA/ABSORÇÃO

Apesar das rendas altas, a maior parte da procura prefere o arrendamento à compra, na medida em que o investimento para a aquisição de um espaço de escritório, num edifício novo, é bastante elevado.

A maior parte da procura é efectuada por empresas ligadas ao sectores de Oil&Gas e financeiro. Mais recentemente, o Estado angolano tem vindo a adquirir vários espaços de escritórios para os Ministérios e Serviços Administrativos do Estado.

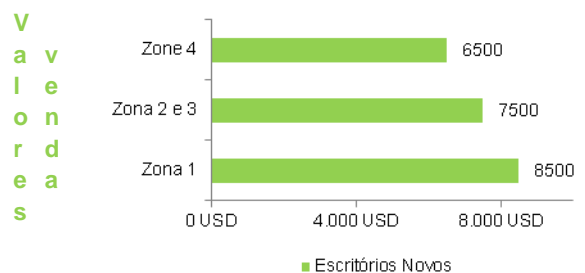
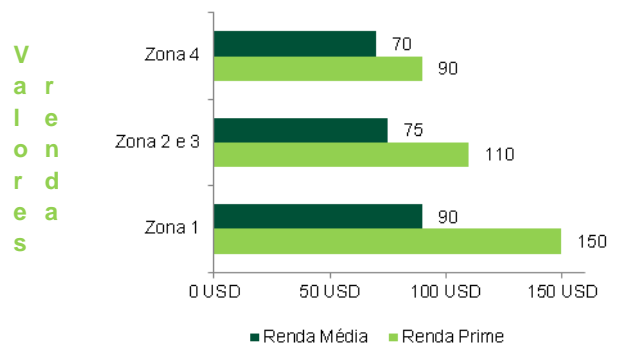
Existe ainda uma procura crescente por parte das pequenas e médias empresas, no entanto, os preços praticados são muito elevados, o que obriga a este tipo de empresas a instalar-se em escritórios com menor qualidade.

De acordo com a nossa análise de mercado, estimamos que a taxa de ocupação dos edifícios de escritórios recentes seja superior a 90%.

VALORES DE VENDA E ARRENDAMENTO

Existe actualmente uma procura premente por escritórios, o que leva a uma ocupação rápida dos edifícios recentemente concluídos.

Esta situação tem contribuído para que os valores de arrendamento e de venda se mantenham em níveis elevados.



ZENKI
REAL ESTATE

CBRE

RESIDENCIAL

OFERTA

A oferta residencial da cidade de Luanda é caracterizada pela coexistência de realidades distintas:

- Zonas residenciais de construção precária e clandestina, denominada por Musseques, que dominam a paisagem da cidade de Luanda, principalmente na envolvente ao centro e que servem de habitação para classes com menos poder económico. Destacamos o Samizanga, Kalemba, Marçal, Bairro Popular, Cassequel, Mártires, Terra Nova, Cassenda, Prenda e Chicala.

- Zonas residenciais do tempo colonial, entretanto recuperadas e nas quais actualmente habitam as classes com maior poder de compra e as representações diplomáticas, nomeadamente Miramar, Alvalade e Bairro Azul.

- Zonas residenciais destinadas à classe média como o Maculusso, Coqueiros, Vila Alice, Sagrada Família, Maianga, Kinaxixi, Cruzeiro e Combatentes compostas essencialmente por edifícios e moradias que foram ocupados após a independência e que não sofreram obras de reabilitação.

A oferta nova na cidade de Luanda é essencialmente caracterizada por fogos localizados em empreendimentos mistos de escritórios e habitação e dirigida ao segmento médio-alto e luxo.

PROCURA/ABSORÇÃO

A compra de apartamentos novos e de qualidade, por parte da classe alta, tem vindo a abrandar devido à dimensão reduzida deste segmento.

Contudo a procura *corporate*, principalmente no mercado de arrendamento de produto médio-alto, continua bastante activa.

Esta situação tem criado uma boa dinâmica no mercado de investimento residencial, dominado essencialmente por investidores privados.

VALORES DE VENDA E ARRENDAMENTO

Os valores médios praticados em fogos novos situados na cidade de Luanda resumem-se do seguinte modo:

- Baixa da cidade - Valores de Venda: 9.000 USD/m² (ABC); Valores de arrendamento: entre os 85 e os 110 USD/m²/mês.

- Zona Alta - Valores de Venda: 7.000 USD/m² (ABC); Valores de arrendamento: entre os 70 e os 85 USD/m²/mês.

Arrendamento Mensal Médio (USD)

	T1		T2		T3	
	Novo	Usado	Novo	Usado	Novo	Usado
Zona 1	9.000	2.000	12.500	3.500	15.000	6.500
Zona 2	8.000	1.500	10.500	2.500	13.500	4.500
Zona 4	3.500	2.500	6.000	3.500	8.000	5.500

Fonte: Zenki Real Estate

COMÉRCIO

OFERTA

O comércio em Luanda é caracterizado pelo mercado informal, nomeadamente a venda directa na rua ("zungueiros") e a existência de diversos mercados informais.

A oferta recente de espaços de comércio restringe-se ao rés-do-chão e galerias dos novos edifícios que se vão erguendo na cidade.

A maioria dos lojistas a operar em Angola é de origem local ou africana, existindo poucas unidades internacionais. As poucas marcas de referência internacional encontram-se dispersas pela cidade, não existindo assim, uma zona específica de comércio.

O Belas Shopping situado em Talatona, a aproximadamente 20 km do centro, é o mais moderno e emblemático centro comercial de Luanda. Nos próximos anos, é expectável que inaugurem novas grandes superfícies comerciais no centro da capital, nomeadamente, o Luanda Shopping, situado no empreendimento Gika em Alvalade, e o Kinaxixi Shopping, situado no empreendimento Torres do Kinaxixi, no Kinaxixi.

A Baixa da cidade de Luanda, tem ainda uma escassez de unidades comerciais, tais como restaurantes, cafés, livrarias e papelarias, lavandarias, cabeleireiros e mercearias / supermercados, entre outros, que satisfaçam as necessidades de residentes e funcionários dos escritórios presentes nesta zona.



Edifício Anfiris – Lobito, Benguela

COMÉRCIO (cont.)

PROCURA/ABSORÇÃO

As lojas com frente de rua localizadas nos pisos térreos dos edifícios têm apresentado boa procura, sendo ocupadas maioritariamente por instituições bancárias, agências de seguros e empresas de telecomunicações.

A procura continua a ser efectuada maioritariamente por operadores locais ou de origem africana, sendo ainda reduzido o interesse de operadores internacionais.

No entanto, com a abertura de grandes superfícies comerciais é expectável a entrada de diversos retalhistas internacionais, nomeadamente, na área da moda, acessórios e restauração.

VALORES DE VENDA E ARRENDAMENTO

As rendas mensais de lojas de rua remodeladas variam entre **50 e 80 USD/m²**.

Nos edifícios novos as rendas mensais variam entre **100 e 130 USD/m²**, e os valores de venda situam-se entre os **7.000** e os **9.000 USD/m²**.

INVESTIMENTO

Nos últimos anos, o crescimento do mercado imobiliário Angolano tem sido bastante elevado, resultado do crescimento económico e da crescente estabilidade política do país. No entanto, o mercado de investimento continua numa fase embrionária, resultado de falhas na regulamentação do mercado de arrendamento e na titularidade dos imóveis, que ainda não foram resolvidas.

Ainda assim, e apesar das transacções efectuadas no mercado de investimento serem, predominantemente de fracções independentes, as *yields* apresentam-se bastante atractivas. No mercado de escritórios e comércio as *yields* situam-se na ordem dos 16 a 19% e no mercado de residencial entre 12 a 17%.

Devido à crescente procura de grandes empresas ligadas ao sector de Oil&Gas, o mercado residencial tem vindo a ganhar uma posição forte, tornando-se muito atractivo para os investidores nacionais e fundos privados.

Estes investidores dão garantias, que acabam por compensar as falhas da regulamentação do mercado de arrendamento angolano.

Angola é ainda um país com um risco elevado, que associado ao perfil dos investidores nacionais, torna expectável a sustentação das *yields* de mercado em níveis altos, durante os próximos anos.



Lubango Center – Lubango, Huíla

Notas Finais Zenki Real Estate

Os valores apresentados foram baseados num estudo elaborado pela Zenki Real Estate. O estudo focalizou-se nos principais projectos em pipeline, construção e concluídos na cidade de Luanda, com especial foco nos Distritos de Ingombotas e Maianga.

A informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exactidão, não a verificámos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exactidão e plenitude. Quaisquer projecções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o actual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da Zenki Real Estate, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da Zenki Real Estate.

Para mais informações, favor contactar:

RESEARCH & CONSULTORIA

Email:
contact@zenkirealestate.com

R. Comandante Stona, 278
Alvalade – Luanda
ANGOLA
Tel: +244 934 838 383

ZENKI REAL ESTATE

SERVIÇOS DE:

AVALIAÇÕES

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Industriais
- Crédito Hipotecário

CONSULTORIA

- Estudos de Viabilidade
- Estudos de Mercado
- Definição de *Best Use*

AGÊNCIA

CAPITAL MARKETS

PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO

www.zenkirealestate.com

ZENKI
REAL ESTATE