

ZREPORT

Angola Property Market 2013

ZENKI
REAL ESTATE

ÍNDICE

4	APRESENTAÇÃO ZENKI REAL ESTATE
5	SUMÁRIO
7	CONTEXTO MACROECONÓMICO
8	POPULAÇÃO
9	CONTEXTO LEGAL E FISCAL
10	MERCADO DE ESCRITÓRIOS
14	MERCADO RESIDENCIAL
18	MERCADO DE RETALHO
19	MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO
20	MERCADO TURÍSTICO
22	MERCADO DE INVESTIMENTO

APRESENTAÇÃO ZENKI REAL ESTATE

A Zenki Real Estate é uma empresa de direito angolano que actua no mercado imobiliário desde 2009, como empresa afiliada da CBRE, líder mundial em serviços imobiliários, com mais de 2 séculos de experiência internacional, 34.000 colaboradores e 447 escritórios em 60 países.

Actuamos na representação de clientes na venda, arrendamento e gestão de imóveis, em serviços de avaliação, consultoria e research.

Fornecemos serviços a todos os intervenientes no sector imobiliário, desde empresas privadas ou públicas, sejam ocupantes, utilizadores, promotores, financiadores ou investidores.

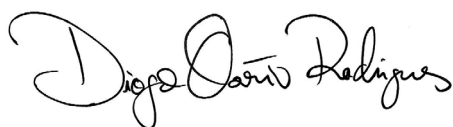
Desenvolvemos actividade em imóveis de escritórios, propriedade industrial, comércio, hotéis, resorts e habitação, nas suas diferentes fases, desde terrenos, imóveis para ocupar ou com rendimento.

Como parte da rede da CBRE, a Zenki Real Estate detém uma das mais completas bases de dados do país com a evolução dos principais indicadores de mercado nos vários segmentos imobiliários.

Tratamos a informação de um modo transparente e profissional e publicamos todos os anos relatórios de mercado onde são evidenciados os grandes indicadores do mercado imobiliário e projectadas as tendências do sector. Em Angola, como no mundo, a CBRE é um opinion maker do sector.

É com enorme satisfação que colocamos à vossa disposição o nosso mais recente estudo sobre o mercado imobiliário em Angola, que espelha a nossa visão e tendências do sector.

Agosto, 2013



Diogo Osório Rodrigues

Managing Director

▲ Absorção de Escritórios
200.000 m² (em 2012)

▲ Stock de Escritórios
+61% (2012-2014)

▲ Oferta Residencial até 2014
+2.950 unidades em Luanda e Talatona

▼ Tx. Ocupação de Hotéis
75% (média)

Tendências

Indicadores macroeconómicos

PIB	↗
Inflação	↘

Escritórios

Absorção	→
Oferta Nova	↑
Valores de Comercialização	→

Residencial

Absorção	→
Oferta Nova	↑
Valores de Comercialização	→

Retail

Absorção	↑
Oferta Nova	↑
Valores de Comercialização	→

Industrial e Logístico

Absorção	↑
Oferta Nova	↑
Valores de Comercialização	→

Turístico

Oferta Nova	↗
Taxa de Ocupação	↘
Preço Médio por Quarto	↘

Investimento

Volume de Investimento	↑
Taxa de Capitalização Prime	↘

SUMÁRIO

Após um período de impacto da crise financeira global na economia angolana e consequente abrandamento do ritmo de crescimento do sector imobiliário, o país, e em especial a província de Luanda, experimenta novamente uma fase de elevado desenvolvimento. Os segmentos de escritórios e de habitação mantêm-se como os mais activos. A oferta que surgiu recentemente no mercado apresenta uma melhor qualidade de construção e acabamentos que se reflecte num aumento dos valores de comercialização *Prime* quando comparados com o ano de 2012.

A procura para os escritórios de construção moderna continua a ser predominantemente efectuada pelas empresas dos sectores petrolífero e financeiro, uma vez que os valores de arrendamento são demasiado elevados para as pequenas e médias empresas.

No segmento residencial prevalece a procura por parte da classe média-alta e alta angolana, assim como pelas grandes empresas multinacionais a operar no país e quadros superiores expatriados a trabalhar nestas empresas. Com o emergir de uma classe média angolana, surgem novos empreendimentos localizados fora do centro da cidade e de Talatona a preços mais baixos. Contudo, a quase inexistência de crédito à habitação concedido pelo sistema bancário tem impedido este mercado de se tornar maior e mais abrangente.

O segmento de retail, encontra-se actualmente a dar os primeiros passos de desenvolvimento, apresentando um grande potencial de crescimento quer pelo lado da oferta quer pelo lado da procura com a emergência da classe média. Existem actualmente apenas 3 centros comerciais de concepção moderna na província de Luanda e estão outros 6 em construção. Ao longo do último ano, surgiram os dois primeiros *retail parks* do país. Os principais operadores em expansão em Angola são unidades comerciais de distribuição alimentar e grande consumo, sendo ainda muito precária a presença de insígnias de segmento alto e luxo. Com a abertura dos novos centros comerciais e *retail parks*, é expectável a entrada de diversos retalhistas internacionais.

O segmento de mercado imobiliário industrial é apresentado como uma das grandes apostas do Governo para a dinamização da economia. A maioria dos empreendimentos industriais e logísticos existentes foram construídos pelo próprio ocupante. Recentemente começaram a surgir alguns projectos de complexos de armazéns e indústria, desenvolvidos por promotores imobiliários privados.