



ZENKI
REAL ESTATE

ZREPORT

Angola Property Market

Balanço 2016 | Perspectivas 2017

2016 Overview | Outlook 2017



Índice | Index

03

Apresentação

Introduction

04

Sumário

Summary

08

Contexto Macroeconómico

Macroeconomic Context

11

Contexto Legal e Fiscal

Legal and Fiscal Context

16

Mercado de Escritórios

Office Market

28

Mercado de Retalho

Retail Market

35

Mercado Industrial e Logístico

Industrial and Logistics Market

40

Mercado Residencial

Residential Market

48

Mercado de Turismo

Tourism Market

52

Mercado de Investimento

Investment Market

Apresentação

Numa fase desafiante do país, e após um período de dois anos marcadamente difíceis para a realidade da quase totalidade dos sectores da economia, incluindo o imobiliário, é com enorme satisfação que apresentamos, uma vez mais, o nosso ZREport.

O presente estudo da Zenki Real Estate pretende expor as substanciais alterações no sector imobiliário, mantendo o seu objectivo de barómetro da realidade actual, permitindo perspectivar o futuro dos vários segmentos de mercado.

A escassa informação e muita contra informação limita a tomada de decisões sustentadas. É no sentido de apoiar essas decisões que nos dedicamos regularmente a este relatório, com o mesmo rigor e profissionalismo que aplicamos na relação com os nossos Clientes.

A Zenki Real Estate

A Zenki Real Estate actua no mercado imobiliário, enquanto empresa Afiliada da CBRE, empresa líder mundial em serviços imobiliários corporativos e de investimento, com mais de dois séculos de experiência internacional, 70.000 colaboradores, em mais de 60 países.

Oferecemos um conjunto completo de serviços integrados para atender às necessidades dos nossos clientes sejam investidores imobiliários ou ocupantes.

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 e 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, em todo o ciclo de vida do produto imobiliário.

Introduction

In a challenging phase for the country, and after a markedly difficult two-year period for almost all sectors of the economy, including the property market, it is with great satisfaction that we present the latest edition of our ZREport.

This study by Zenki Real Estate intends to expose the substantial changes in the real estate sector, keeping its objective as a barometer of the current reality, and providing an outlook into the future of various market sectors.

Lack or inadequate information limits sustainable decision making. It is in the sense of supporting these decisions that we regularly dedicate ourselves to this report, with the same rigor and professionalism that we apply to relationships with our Clients.

About us

Zenki Real Estate is an Angolan company working in the local Real Estate Markets as part of the CBRE affiliate network. CBRE is the world's leading commercial real estate services and investment company. CBRE serves real estate investors and occupiers, offering a full suite of integrated services to meet their needs in more than 60 countries around the world and 70.000 employees

Zenki Real Estate represents a wide range of local and international clients in selling, leasing, valuation services, consultancy and research.

We provide services to all real estate stakeholders: public or private, landlords, tenants, developers, lenders or investors.

We cover all sectors and property types including office buildings, industrial property, retail, hotels and residential, throughout the entire property lifecycle.

Dezembro 2016 | December 2016

Sumário

Summary



Contexto macroeconómico | *Macroeconomic context*

Menor pujança no crescimento, mas no caminho do desenvolvimento

Nos últimos anos, a economia tem mostrado sinais de desaceleração, perdendo a pujança com que se vinha desenvolvendo, principalmente como resultado da queda de aproximadamente 75% do preço do petróleo no mercado internacional.

Estão a ser tomadas medidas pelo executivo que visam estimular o crescimento económico, diversificar a economia e expandir e fomentar uma maior participação do sector privado no desenvolvimento económico.

No âmbito do Plano Nacional de Desenvolvimento 2013-2017, estão ainda em curso a implementação da estratégia de desenvolvimento territorial com a criação da rede de polos de desenvolvimento. O Programa Nacional de Urbanização e Habitação, o Plano Metropolitano 2015-2030 para Luanda (PDGML) e vários projetos de urbanização estão também em curso.

Stalled growth but more focus on economic development

In recent years, the economy has been showing signs of deceleration, losing its strength, mainly due to a 75% reduction in the oil price in the international market.

The government is making efforts with new measures that aim to stimulate economic growth, diversify the economy, and expand and foster a greater participation from the private sector in Angola's economic development.

Under its National Development Plan 2013-2017, the government is contemplating a territorial development strategy to create a network of development poles. The country has a National Urbanisation and Housing Programme, a 2015-2030 Metropolitan Plan for Luanda (PDGML), and several ongoing urbanisation projects in other areas.

Contexto legal e fiscal | *Legal and fiscal context*

No caminho de uma regulamentação mais eficaz no sector

Tendo entrado em vigor há mais de um ano, a nova Lei do Arrendamento Urbano veio já introduzir importantes alterações na negociação de novos contratos de arrendamento. A obrigação de pagamento das rendas em kwanzas e a proibição da exigência de uma antecipação de vários meses de rendas são algumas das alterações mais importantes mas prevê-se que esta lei será apenas o primeiro passo para uma alteração mais substancial do regime legal aplicável.

Moving towards more effective regulation in the sector

Having been enacted more than one year ago, the new Leasehold Law has already introduced several changes in the negotiation of new leases. The payment of the rents in kwanzas or the inability to request the payment of several rents in advance are amongst the main changes but it is anticipated that this new law is just a first step to a greater change of the applicable legal framework.