

Vanguarda

Directora: **Suzana Sousa** | 20 Abril 2018 | Ano 1 | Número 64 | Semanário

POLÍTICA

Contestação social aumenta mas é mais tolerada

P. 6

A governação de João Lourenço é mais tolerante e aberta no que concerne ao contacto com a sociedade civil, que respondeu ao apelo do Presidente da República, forjando novas contestações e uma clara acção política. Analistas ouvidos pelo *Vanguarda* destacam uma nova atitude por parte da polícia, mas lembram que se mantêm as antigas desconfianças sobre manifestações e manifestantes.

HYPE

Cristiano Mangovo, a entrevista e o perfil

P. 19



EFEMÉRIDE

GURN nasceu há 21 anos e ajudou a mudar País

P. 12

A 11 de Abril de 1997 tomava posse o Governo de Unidade e Reconciliação Nacional (GURN), que juntou o MPLA a todos os partidos da oposição. A união, que durou 12 anos, lançou as bases da reconciliação nacional, em plena guerra civil. Sapalo António (PRS), Vitorino Hossi e Rúben Sicato (UNITA) contam como foi trabalhar em conjunto, apesar de lamentarem que não tenha havido um claro programa de governo.

Luanda chama russos para resolver satélite

Delegações angolana e russa reúnem na próxima segunda-feira, em Luanda, para encontrar forma de resolver o impasse gerado em torno do AngoSat-1 **P.33**



ENTREVISTA EXCLUSIVA ABEL CHIVUKUVUKU

“Até agora, PR está a fazer afirmação de autoridade”

P.14

Presidente da CASA-CE dá benefício da dúvida a João Lourenço, mas lembra que “o conceito de transparência implica o estabelecimento de regras, mas, para já, é só anúncios e vontades”. Em entrevista, Abel Chivukuvuku defende que oposição deve unir-se para quebrar a hegemonia do MPLA nas eleições autárquicas.

CAPITAL HUMANO

Angola's Golden Generation revela talento em livro

P.29

Media Rumo lança livro sobre geração de fazedores, revelando uma montra variada de quadros nacionais. O lançamento decorreu em Lisboa com a presença de Matias Damásio, também ele um exemplo de capital humano desta geração de ouro.

EM ÁFRICA

Economias crescem sem gerar emprego

P.31

Banco Africano de Desenvolvimento (BAD) alerta para a necessidade de mais dinamismo económico para reduzir assimetrias no continente africano.

TESTEMUNHO

Carolina Cerqueira escreve sobre Winnie Mandela

P.36

Ministra da Cultura assistiu ao funeral no Soweto e recorda vida e obra da combatente e política sul-africana.

IMOBILIÁRIO

“Segmento de comércio tem maior potencial de crescimento”

O mercado imobiliário perdeu algum fulgor. A consultora da Zenki Real Estate explica este cenário com a retracção da procura e redução de preços.

texto **Maria Lopes** foto **DR**

Como caracteriza o mercado imobiliário em Angola? O mercado imobiliário atravessa uma fase de menor fulgor comparativamente ao registado até finais de 2014. Num cenário de retracção da procura e de redução de preços, os promotores imobiliários têm optado por aguardar por uma alteração conjuntural que permita avançar com os projectos de forma mais segura, reflectindo-se esta situação num reduzido índice de nova construção e desenvolvendo-se os projectos a um ritmo moderado/lento. Os baixos índices de nova construção são transversais à generalidade dos segmentos do mercado (residencial, escritórios, industrial e logístico e comércio). Ainda assim, e como resultado da dificuldade de expatriar capitais, tem-se registado procura de produto imobiliário para aquisição, com ou sem rendimento associado, por parte de particulares e empresas. Este comportamento da procura resulta de uma situação conjuntural, não devendo ser vista como uma nova tendência de investimento imobiliário a manter-se no médio/ longo prazo, uma vez que dificilmente ocorre num contexto macroeconómico mais estável.

O actual cenário económico e dificuldade na obtenção de divisas podem ser um entrave ao crescimento do mercado imobiliário em Angola?

O sector da construção é um dos principais motores e barómetros da economia. As fases de crescimento económico são normalmente acompanhadas por maior investimento na construção e procura mais elevada, o que num cenário de falta de liquidez e divisas para aquisição de materiais importados necessários para o sector de construção acaba por ser limitativo. O menor dinamismo marcado por baixos índices de procura, aumento da oferta disponível e redução dos preços, acabam também por marcar e travar o comportamento de mercado.

No que se refere ao segmento de centros comerciais, esta é uma área onde ainda há espaço para crescer?

O segmento de comércio é aquele com maior potencial de crescimento nos próximos anos, atendendo ao expectável, significativo e contínuo crescimento da população. Aumento da esperança

média de vida. Maior poder de compra dos potenciais compradores e natural transição do mercado informal para o mercado formal. Acreditamos que com uma maior estabilização da economia se assista à expansão das redes já existentes e à entrada de novos players neste segmento do mercado, considerando a escassez na oferta que se regista analisando o rácio entre os espaços existentes e a população.

Nesta fase, qual o número de centros comerciais existentes nas principais cidades angolanas?

Na capital, Luanda, existe apenas um centro comercial em funcionamento parcial, o Luanda Shopping (Comandante Gika), estando prevista a abertura do Shopping Fortaleza (2018/2019), trazendo o cinema de volta à cidade. Paralelamente assiste-se à expansão do tecido comercial nas zonas de Talatona, Kilamba, Morro Bento e Cacuaco, associada ao surgimento de novos conjuntos comerciais, o que tornou a periferia de Luanda numa zona de referência do segmento de comércio. Refira-se que o crescimento destes conjuntos comerciais é impulsionado exclusivamente por operadores da grande distribuição. Actualmente, na Província de Luanda, existem 11 Centros Comerciais, cinco Retail Parks e quatro Galerias Comerciais em funcionamento. Nas restantes províncias destacam-se os conjuntos comerciais operados pela marca Xyami, nomeadamente em Benguela, Lobito e Lubango, e o centro comercial Millennium, também no Lubango.

Mas estão previstos mais centros comerciais?

O actual clima de incerteza tem condicionado severamente a abertura de novas lojas e a conclusão dos grandes projectos comerciais previstos, particularmente para o centro da cidade de Luanda. Nos três últimos anos verificamos uma forte redução do consumo e uma diminuição da variedade de produtos disponíveis, associado ao aumento da inflação e às restrições de acesso a divisas e inerentes dificuldades de importação.

Estão por isso sem data prevista para conclusão vários conjuntos comerciais, como são exemplo o Kinaxixi Shopping e as galerias das Torres Kianda, do Muxima Plaza e Vista Club Shopping. Este ano

Maria Nogueira é directora da área de Valuation & Advisory Services e responsável de Research da Zenki Real Estate - Part of CBRE Affiliate Network



estão em comercialização lojas no recém inaugurado Shopping Avennida Viana e no Império Shopping, também em Viana, que se estima vir a ser inaugurado no próximo mês de Maio.

Como avaliam os preços das rendas praticadas neste mercado?

Os valores praticados nas rendas de lojas em conjuntos comerciais têm vindo a ajustar-se em baixa à diminuição da procura, inclusivamente consubstanciado na redução do valor de rendas na renovação de contratos celebrados no início de operação dos primeiros conjuntos comerciais, período durante o qual se praticavam rendas 20 a 30% acima dos valores actuais.

E como tem evoluído o retalho?

O crescimento de conjuntos comerciais mantém-se único e exclusivamente

associado à expansão de operadores da grande distribuição. Os conjuntos comerciais que surgiram no mercado são impulsionados pelas grandes redes de distribuição como é o caso do Xyami/ Kero (Zahara), a Maxi Park/ Maxi (Texeira Duarte), Avennida/ Candando (Contidis/Hipergest) e Shoprite, em todos estes casos os hipermercados são as âncoras destes projectos. Esta nova tendência inverte a lógica tradicional de promoção de áreas comerciais, ou seja, projectos desenvolvidos para serem comercializados de forma especulativa na sua globalidade, que aconteceu em Angola até 2015/ 2016, dos quais são exemplo Belas Shopping, Luanda Shopping (Gika, parcialmente aberto), Viana Retail Park, Lobito Retail Park e Millennium (Lubango). Acreditamos que se mantenha a tendência nos próximos anos, particularmente fora de Luanda. **V**