



# EXPANSÃO

Sexta-feira, 29 de Novembro de 2019 | Número 552 | Director **João Armando** | Preço 900 Kz | [www.expansao.co.ao](http://www.expansao.co.ao)

#### PREVISÕES DO CEIC

Dívida pública de novo nos 60% do PIB só com crescimento a 10%

| P. 10

#### EMOLUMENTOS DISPARAM

Registo criminal para efeitos laborais sobe 27 vezes para 7.480 Kz

| P. 08

#### PETRÓLEO ONSHORE

Licitações em Março sem direitos especiais para ex-participantes

| P. 26



## MERCADO IMOBILIÁRIO EM LUANDA

Preço de venda baixa **44%** e do aluguer **88%** | P. 02

#### VENDA

- T2 - 1,2 milhões USD para 700 mil
- T3 - 2,0 milhões USD para 1,1 milhões

#### ALUGUER

- T2 - 12.500 USD para 2.000
- T3 - 16.000 USD para 2.800

**LUÍS LÉLIS** | P. 20

“Se os bancos não investirem nos títulos, o Estado pode não conseguir pagar salários”



**BRILHAMOS MAIS CONSIGO.**  
BOAS FESTAS.



**BancoBIC**  
Crescemos Juntos

**CENTRALIDADES** Desvalorização do Kwanza ‘trava’ venda de 10 mil imóveis em Dezembro | P. 24

# DESTAQUE MERCADO IMOBILIÁRIO



Não foi só no sector residencial que os preços caíram abruptamente já que aconteceu o mesmo nos escritórios, com quedas de 68% no arrendamento na baixa da cidade.

ESTUDO DA ZENKI REAL ESTATE

## Preços de venda de habitações baixam 44% e rendas caem 88% desde início da crise em 2014

A crise e a desvalorização da moeda nacional provocaram a saída de expatriados e de empresas, que desinvestiram no País. Neste cenário, a oferta aumentou, o que provocou uma descida vertiginosa dos preços. O aluguer de um T1 no centro da cidade passou de 12 mil USD para 1.500 USD, uma queda de quase 88%.

Joaquim José Reis

Os valores de venda *prime* de habitação na cidade de Luanda caíram entre os 28% e 44%, consoante a zona, desde o início da crise do petróleo, em 2014, enquanto as rendas *prime* deste mesmo segmento de maior qualidade desceram entre os 75% e 88%, de acordo com cálculos do *Expansão* sobre o estudo da consultora imobiliária Zenki Real Estate, intitulado Angola Property Market, Balanço 2019, Perspectivas 2020.

Antes da crise dos preços do petróleo, Luanda liderava *rankings* como o das cidades mais caras do mundo para expatriados, e era notória a dinamização dos sectores da construção e do imobiliário em áreas como a residencial, os escritórios ou os espaços comerciais. O imobiliário era dinamizado essencialmente por em-

presas do sector petrolífero, financeiro e consultoria, mas também pela classe alta e média angolana e expatriados, nomeadamente quadros médios e superiores das empresas.

Naquela altura, um T3 novo na baixa da cidade de Luanda custava, em média, quase 2 milhões USD. Por um arrendamento de um T1 – tipologia muito procurada por expatriados – na mesma zona eram cobrados 12 mil USD, valor que beneficiava da escassez oferta para tão grande procura. Só que a crise dos preços do petróleo iniciada em 2014 teve como consequência o desinvestimento em Angola de empresas estrangeiras e provocou a saída de expatriados. Outra consequência? Cumpriram-se as regras de mercado: maior oferta e menor procura, os preços baixam.

E não foi só no sector residencial que os preços caíram abruptamente já que aconteceu o mesmo nos escritórios, com quedas de 68% no arrendamento na baixa da cidade, de 72% na alta, de

**Clima de incerteza e quebra do consumo são principal desafio do segmento imobiliário do comércio**

76% na zona da Praia do Bispo e de 60% em Talatona. Para se ter uma ideia, arrendar um escritório com 150 metros quadrados na baixa de Luanda custava, em média, 22.500 USD e hoje custa 7.125 USD. Quanto à venda, o mesmo escritório custaria em 2014 cerca de 1,5 milhões USD e hoje ronda os 900 mil USD, representando uma queda de 41%.

Em Talatona o preço médio por metro quadrado caiu 28% para 4.750 USD e na zona alta da cidade caiu 40% para 5.500 USD.

No comércio, o “clima de incerteza e a drástica quebra do consumo associada à redução do poder de compra, constituem actualmente o principal desafio do segmento”, indica o estudo. As quedas acompanham a tendência do restante sector, já que, nos *shoppings*, o preço médio por metro quadrado caiu 50% para 62,5 USD em seis anos. Quanto às lojas de rua, a mesma tendência. Por exemplo, o preço por metro quadrado para um contrato de arrendamento de uma loja nova na baixa de Luanda ou em Talatona caiu 64% desde 2014, passando de 125 USD por metro quadrado para 45. São os efeitos da crise.

Quanto ao segmento industrial e logístico, o preço médio por metro quadrado de um armazém em Viana num contrato de arrendamento valia, em 2014, 16 USD, enquanto em 2019 valia 10 USD, uma queda

### TENDÊNCIAS

ESCRITÓRIOS
Stock ↗
Absorção ↓
Rendas ↓

RESIDENCIAL
Stock ↗
Absorção ↓
Rendas ↓

RETAIL
Stock ↗
Absorção ↗
Pipeline ↘

HOTELARIA E TURISMO
Oferta Nova ↗
Taxa de Ocupação ↓
Preço médio por quarto ↓

INDUSTRIAL E LOGÍSTICO
Stock ↗
Absorção ↓
Rendas ↓

INVESTIMENTO
Volume de Investimento ↘
Taxa de Capitalização ↘

Fonte: Expansão

de 50%. Na venda caiu 50%, passando de 1.675 USD para 1.200 USD, de acordo com os dados da Zenki Real Estate. Quanto à venda de terrenos, apesar de os dados apenas revelarem informação sobre 2016, é possível verificar uma queda desde aquele ano. O preço médio por metro quadrado de um terreno na Estrada do Cacucaco, custava 115 USD, enquanto este ano valia 100 USD. Na Estrada de Catete, onde o preço por metro quadrado é mais baixo, passou de 50 USD para 30 USD.

Só o regresso ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) poderá contrariar o cenário negativo do sector imobiliário, admitem os especialistas do sector. Assim, se 2020 for o ano da recuperação económica, como admitem instituições internacionais como o Fundo Monetário Inter-

**Sem acesso a crédito na banca, dificilmente as famílias conseguem comprar imóveis**

nacional ou o Banco Mundial, estará dado o primeiro passo para o renascimento do sector. "Acreditamos que o sector está a entrar numa fase de estabilização e posterior crescimento do retorno no investimento imobiliário, ou seja, antevemos que os próximos dois anos sejam de ajustamento e o ano de 2022 marque o início de uma nova era no sector", admite Diogo Rodrigues, partner da Zenki Real Estate.

"O sector imobiliário, que tem hoje muitos activos em oferta, depende da chegada de quadros expatriados para ocupação de um significativo conjunto de activos que foram produzidos para este segmento. E isto refere-se a não só onde residir, mas também onde trabalhar. Só com crescimento económico as empresas crescerão e necessitarão de mais espaço de escritórios e poderão contratar mais colaboradores que posteriormente poderão ter acesso a crédito e poder adquirir produtos imobiliários à sua medida e capacidade", defende Paulo Trindade, partner da Abacus. A relação entre a banca e o sector continua a penalizar os investimentos no imobiliário, já que sem acesso a crédito, dificilmente as famílias conseguem comprar imóveis.

E são justamente os bancos hoje os proprietários de uma boa parte do imobiliário *prime* na cidade de Luanda, já que face às dificuldades económicas do País, foram-lhes sendo entregues imóveis por promotores que não conseguiram pagar os seus créditos. Ou seja, a banca poderá ter um papel importante na dinamização do sector imobiliário, como defende Diogo Rodrigues (ver caixa ao lado).

### 3 PERGUNTAS A

DIOGO RODRIGUES  
Zenki Real Estate



### "2022 MARCA O INÍCIO DE UMA NOVA ERA NO SECTOR IMOBILIÁRIO"

**O negócio imobiliário é hoje atractivo para os investidores?**

O actual aumento de oferta nova é pouco expressivo e na sua grande maioria incide sobre projectos iniciados até ao final de 2014, cuja conclusão foi sofrendo atrasos. Tendo em consideração o marginal crescimento do stock nos últimos anos e o expectável para os próximos, prevemos que o actual momento antecede uma fase de estabilização e posterior crescimento do retorno do investimento no imobiliário. Ou seja, as perspectivas são optimistas para o médio prazo.

**Porque é que a expectativas de retorno são tão altas em relação a outros países?**

O retorno do investimento em produto imobiliário deve ser sempre superior às taxas de juro sem risco, o que actualmente não acontece. Atendendo ao risco do País, acreditamos que o mínimo de rentabilidade que um investidor esperará actualmente de um projecto imobiliário em Angola corresponderá a cerca de 20% de margem bruta.

**Como potenciar o sector?**

Uma das soluções passa pela constituição de um fundo de reestruturação de âmbito nacional, com o objectivo de valorizar e tornar rentáveis os activos que são retirados do balanço dos bancos, actualmente como créditos incobráveis que estão colateralizados por activos, e transformados em unidades de participação do fundo. Para estimular a procura e a atractividade para investir no sector, seria útil, assumindo que a grande maioria dos imóveis "pertence" aos bancos, a fixação dos valores dos imóveis em Kwanzas, com uma taxa de câmbio previamente definida, transversal a todo o sector, que permitiria o escoamento do produto imobiliário disponível para que pudéssemos iniciar dentro de dois a três anos uma nova era do sector imobiliário.

### SÓ CONTABILIZANDO IMÓVEIS QUE ESTÃO DISPONÍVEIS NO IMEDIATO

## Parque imobiliário não rentabilizado em Luanda 'vale' 3 mil milhões USD

Valor será muito superior se forem considerados imóveis que estão fechados por condicionantes legais que impedem a sua comercialização, como acontece com vários prédios no centro da cidade de Luanda.

O valor dos apartamentos, escritórios e lojas que estão em condições de ser rentabilizados na cidade de Luanda ascende a 3 mil milhões USD, admite o partner da Zenki Real Estate, que defende que o parque imobiliário do País é desajustado das necessidades da procura actual e futura, já que o mercado dependia em demasia da presença de estrangeiros em Luanda.

São várias as razões que estão por trás deste cenário, mas todas elas levam a uma: a crise económica do País. "Parte significativa do parque ou investimento em imobiliário realizado no País, não está a ser rentabilizado por: dívida acumulada nas centralidades por incumprimento dos moradores; edifícios concluídos, mas com condicionantes que impedem a sua comercialização; conjuntos comerciais/shopping centers que estão concluídos, mas por abrir ou com taxas de ocupação reais reduzidas; hotéis concluídos e que estão por inaugurar um pouco por todo o País", admite Rodrigues.

E há a questão dos investidores que têm "fugido" deste sector já que a rentabilidade tem acompanhado a tendência de descida dos preços dos últimos seis anos. A rentabilidade média de um investimento no mercado residencial (ver gráfico) era na ordem dos 13,5% em 2015 e, em 2019, é de apenas 4%. Muito abaixo dos 20% de margem bruta que será expectável num país cujo risco de investimento é grande. E por inúmeras as variáveis que aumentam o risco dos investimentos,

como incumprimento de prazos (legalização, projectos, licenças, construção), instabilidade das condições de financiamento, perdas cambiais/custos financeiros, demora no escoamento do produto, desfasamento entre a oferta de produto e a procura no momento da comercialização. Ou seja, o promotor corre um maior risco do projecto não cumprir o programa inicial do que em países de mercados mais maduros, refere Diogo Rodrigues.

O responsável defende que a "constituição de um fundo de reestruturação de âmbito na-

### O RETORNO NO IMOBILIÁRIO

**20%**

É a taxa de rentabilidade que investidores pretendem

**4%**

É a taxa de rentabilidade que investidores recebem em 2019

### Rentabilidade tem acompanhado a tendência de descida dos preços dos últimos seis anos

cional, com o objectivo de valorizar e tornar rentáveis os activos que são retirados do balanço dos bancos, actualmente como créditos incobráveis que estão colateralizados por activos, e transformados em unidades de participação do fundo" pode ser uma solução.

Entretanto, num País de grande desigualdade social como é Angola, num mercado imobiliário muito direccionado

para os estrangeiros e para a classe alta e média alta, incentivar o "investimento em desenvolvimento de projectos imobiliários orientados para a baixa e média renda poderá revelar-se interessante para os promotores", admite Rodrigues.

"Acreditamos que o Estado continua a ter um papel preponderante nesta temática e poderá, com o apoio de investimento privado, encontrar novas soluções, que onerem menos as contas públicas e que se revelem boas oportunidades de investimentos para promotores privados. Para tal, a dinamização da atracção de investimento privado através da criação e implementação de um modelo com benefícios equilibrados para Estado e privado, pode desonerar o Estado de um investimento em grande escala", admite.

J.J.R.

### ÓPTICA DO INVESTIMENTO

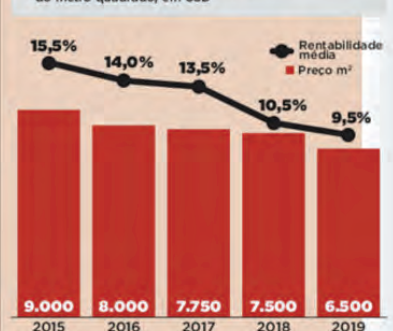
#### MERCADO RESIDENCIAL MENOS APETECÍVEL...

Evolução da rentabilidade e do preço do metro quadrado, em USD



#### ... E O MESMO ACONTECE NOS ESCRITÓRIOS E COMÉRCIO

Evolução da rentabilidade e do preço do metro quadrado, em USD



Investidores querem rentabilidades acima dos 20% para compensar riscos de investir em Angola

**DESTAQUE** MERCADO IMOBILIÁRIO

# As zonas *prime* ao Raio-X

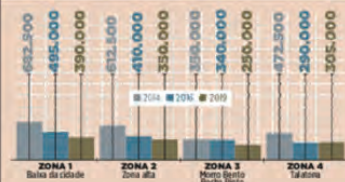
A crise provocou a saída de expatriados e de empresas desde 2014 e aumentou a oferta de imóveis nas principais zonas prime da capital do País. Menor procura e maior oferta provocaram o afundamento dos preços no sector.

## RESIDENCIAL



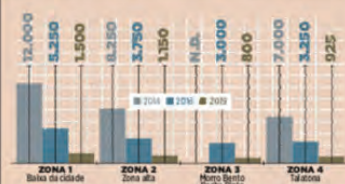
### T1

**VENDA**  
Preço médio do apartamento, em USD



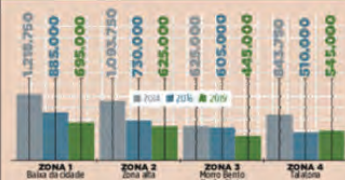
### ARRENDAMENTO

Preço médio do apartamento, em USD



### T2

**VENDA**  
Preço médio do apartamento, em USD



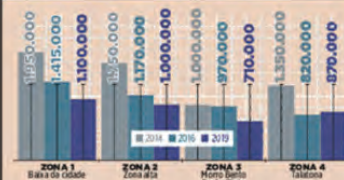
### ARRENDAMENTO

Preço médio do apartamento, em USD



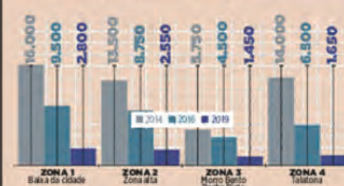
### T3

**VENDA**  
Preço médio do apartamento, em USD



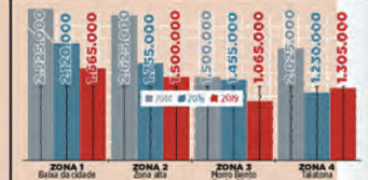
### ARRENDAMENTO

Preço médio do apartamento, em USD



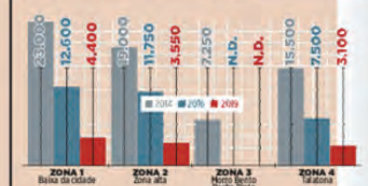
### T4

**VENDA**  
Preço médio do apartamento, em USD



### ARRENDAMENTO

Preço médio do apartamento, em USD

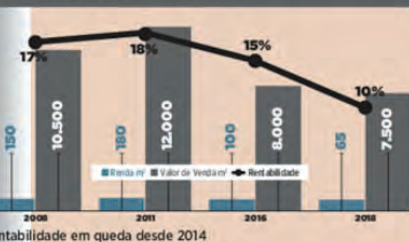


**VENDAS** - Valores apresentados para edifícios com menos de 10 anos, com as seguintes áreas de referência em metros quadrados: Apartamentos **T1** (70m<sup>2</sup>); Apartamentos **T2** (125m<sup>2</sup>); Apartamentos **T3** (200m<sup>2</sup>); e Apartamentos **T4** (300m<sup>2</sup>). | **ARRENDAMENTO** - Valores apresentados para edifícios com menos de 10 anos, sem especificação em relação aos metros quadrados

## ESCRITÓRIOS

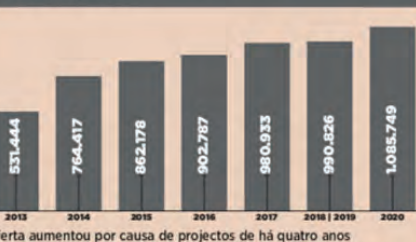
### MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM QUEDA...

Evolução do preço do metro quadrado e das rentabilidades no mercado de escritórios, em USD



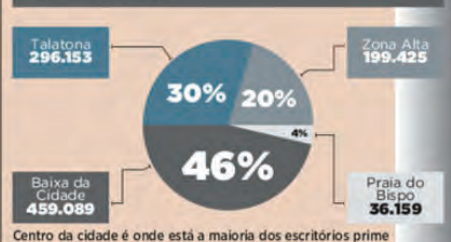
### ... MAS A OFERTA CONTINUA A SUBIR

Evolução do stock de escritórios em Luanda, em metro quadrado



### ONDE ESTÃO OS ESCRITÓRIOS EM LUANDA

Distribuição por zona do metro quadrado disponíveis



Infografia: Expansão

## SHOPINGS VS. COMÉRCIO DE RUA

### OFERTA DE ESPAÇOS EM CENTROS COMERCIAIS QUASE QUE DUPLICA EM TRÊS ANOS

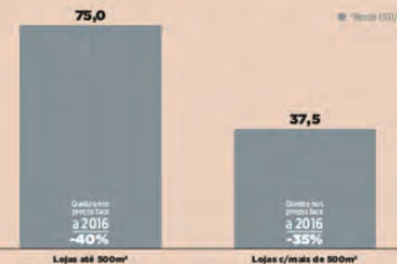
Área Bruta Locável em centros comerciais, em metro quadrado



Apesar do aumento dos espaços, centro da cidade só tem um shopping aberto

### PREÇO DOS ARRENDAMENTOS NOS CENTROS COMERCIAIS EM QUEDA

Comparação dos preços médios das lojas 2016-2019, em USD

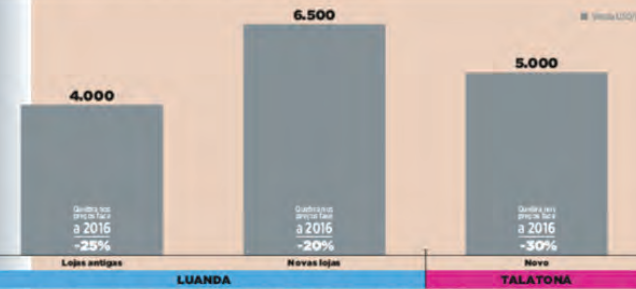


Shoppings têm várias lojas encerradas



### PREÇO DE VENDA DO METRO QUADRADO NO COMÉRCIO DE RUA EM QUEDA...

Comparação dos preços de venda de lojas 2016-2019, em USD



Lojas de rua acompanham tendência de subida da oferta e descida da procura

### ... E DE ARRENDAMENTOS TAMBÉM

Comparação dos preços de arrendamento de lojas 2016-2019, em USD



Descida dos preços é superior nos arrendamentos em relação às vendas



## INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

### DESDE 2016 QUE OS PREÇOS DE VENDA DOS ARMAZÉNS CAIRAM 25%...

Preço médio de venda do metro quadrado na província de Luanda, em USD



Armazéns em Viana são os mais caros da capital

### ... E DAS RENDAS DOS ARMAZÉNS DESCERAM 30%

Preço médio de arrendamento do metro quadrado na província de Luanda, USD



Oferta aumentou por causa de projectos de há quatro anos

### PREÇOS DOS TERRENOS TAMBÉM EM QUEDA

Preço médio de venda do metro quadrado na cidade de Luanda, USD



Boavista, Estrada do Cacaco tem os terrenos mais caros