

DESTAQUE MERCADO IMOBILIÁRIO



Prédios e condomínios vazios continuam a fazer parte da 'vista' do centro da cidade de Luanda e de Talatona

CECÍLIA MAGALHÃES

ESTUDO DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA PRIME-YIELD-ANGOLA

Preços das habitações afundam até 34,4% desde 2016 e os dos arrendamentos caíram até 32,5%

A queda dos preços do imobiliário reflecte a redução da procura dos imóveis na capital Luanda. A 'culpa' é da crise financeira e da Covid-19, que levaram à saída de uma grande parte dos expatriados, em função do reajuste do pessoal nas multinacionais que operam em Angola. O centro e a baixa da cidade têm os preços mais caros.

Martins Chambassuco

Os preços de venda *prime* de habitações na cidade de Luanda afundaram entre os 23,2% e os 34,4% desde 2016, tendo em conta a zona, enquanto os arrendamentos deste mesmo segmento de maior qualidade caíram entre os 21,4% e 32,5%, de acordo com os cálculos do *Expansão* com base nos dados da consultora imobiliária Prime-Yield Angola, num balanço de 2019 e Maio de 2020.

No início de 2020, um T3 novo na baixa da cidade de Luanda custava, em média, 650 mil USD, menos 34%, comparativamente a 2016, quando os preços médios de uma habitação na mesma zona rondavam os 992,2 mil USD.

Já os apartamentos T3 na Ingombota e Maianga apresentam um preço médio de 3.824 USD por metro quadrado (m²), menos 32,5% do que em 2016. As moradias V3 em Luanda Sul/Talatona, por seu lado, os valores médios de venda situam-se em 3.214 USD m², numa queda de 21,4% face a 2016.

A pesquisa indica ainda que os valores, quer de venda, quer de arrendamento de apartamentos e moradias mantiveram-se em

No início de 2020, um T3 novo na baixa da cidade de Luanda custava, em média, 650 mil USD, menos 34% que em 2016

queda devido à redução da procura, embora as rendas sejam as mais afectadas.

E não foi só no residencial que os preços afundaram, já que o mesmo aconteceu com os preços de venda dos escritórios, com uma queda em torno dos 43%.

Contas feitas, só para se ter uma ideia, de acordo com os dados da Prime-Yield Angola, arrendar um escritório com 80 metros quadrados na baixa de Luanda, em 2016, custava 12 mil USD mês e hoje chega a custar 4.500 USD, uma quebra de 62,5%. Quanto à venda, o mesmo escritório custaria em 2016 cerca de 512 mil USD e hoje ronda os 360 mil USD, uma contracção de 29,6%.

Em Luanda Sul-Talatona, o preço médio por metro quadrado caiu 46,6% para 2,4 mil USD e na zona alta da cidade de Luanda caiu 43%, para 3 mil

O IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS

992 mil USD

É quanto custava uma habitação na baixa em 2016

3,8 mil USD

É quanto custa o metro quadrado na Ingombota

4,5 mil USD

É quanto custa hoje a renda de um escritório na baixa

USD, contra os 5.250 USD registados em 2016.

Covid e saída de expatriados dita afundação do sector

A consultora reconhece, no entanto, que a crise com a pandemia da Covid-19 atingiu duramente o sector da construção e o mercado imobiliário registou os níveis mais baixos das vendas de habitações na grande Luanda.

Lembra ainda que para trás ficam os tempos antes da crise dos preços do petróleo em que a capital angolana liderava o ranking das cidades mais caras do mundo para expatriados, e era visível a dinamização dos sectores da construção e do imobiliário no segmento residencial, escritórios e espaços comerciais.

Ainda assim, prossegue o estudo, Luanda Sul mantém-se como uma zona procurada pelas empresas em alternativa ao

centro da cidade. Em termos de oferta, dada a disponibilidade de stock, o desenvolvimento de novos projectos é escasso, apostando-se agora na dinamização da oferta de espaços mais flexíveis, com áreas de menor dimensão e com oferta de serviços, para que as empresas ocupantes reduzam o investimento de instalação.

Os pesquisadores avançam ainda que o mercado imobiliário angolano, fortemente alicerçado no mercado de expatriados, continua a ressentir-se. Acresce, por outro lado, que, com a Covid-19, o número de expatriados no país reduziu ainda mais, o que afectou essa indústria.

A procura por este tipo de comprador já é bastante reduzida, ao mesmo tempo que os compradores nacionais continuam com dificuldade em aceder ao mercado devido às limitações no financiamento para a aquisição de habitação e aos elevados juros.

A consultora explica também que se trata, então, de um mercado com pouca liquidez, o que está a pressionar em baixa os preços dos imóveis em dólares, embora com tendência para a estabilização dos valores em Kwanza. Verifica-se, ao mesmo tempo, uma maior relutância dos compradores em acompanhar a desvalorização cambial.

No geral, segundo a Prime-Yield Angola, para além da crise financeira, a Covid-19 deixou, no ano passado, o mercado imobiliário em baixa.

Em Luanda Sul o preço médio por metro quadrado caiu 46,6% e na zona alta da cidade caiu 43%, para 3 mil USD

Há uns anos, o boom do petróleo, a prestação de serviços e o surgimento da classe alta e média angolana fizeram disparar a procura imobiliária e vários promotores imobiliários lançaram-se no mercado que hoje está praticamente estagnado e sem prazo para o seu ressurgimento.

Os últimos cinco anos não têm sido muito animadores para o sector da construção e em particular para o imobiliário. Os promotores e mediadores garantem que depois dessa pandemia, só com o crédito à economia será possível dinamizar a procura por habitações.

O poder aquisitivo das famílias está em queda desde 2014 e muitos consumidores enfrentam limitações no acesso ao crédito em função da alta dos juros e para piorar, a crise do coronavírus afundou o mercado.

Basta circular um pouco por toda a cidade, desde o centro até Talatona, para identificar vários edifícios e condomínios novos vazios, um cenário que ganhou cor devido ao início da crise do petróleo em 2014.

3 PERGUNTAS A

VALDIRE COELHO
Director da PYA



“O MERCADO É CARACTERIZADO PELA REDUZIDA LIQUIDEZ”

Que avaliação faz ao mercado imobiliário?

Continua em queda, fruto de uma conjuntura económica desfavorável, a Covid veio acentuar o impacto de uma crise que se arrasta desde 2015. O mercado é caracterizado pelo desnível entre oferta e procura, baixa absorção, elevadas taxas de desocupação, reduzida liquidez, que têm impacto negativo nos preços tanto no arrendamento como na venda.

A queda dos preços no mercado imobiliário, pode matar a actividade imobiliária?

“Matar” é excessivo. O mercado imobiliário é cíclico e a queda de preços é uma consequência natural de qualquer mercado onde haja uma oferta superior à procura, liquidez reduzida e dificuldades no acesso ao crédito para aquisição de habitação. Com a melhoria da conjuntura económica o quadro poderá ser invertido.

Quando?

As previsões pré-Covid-19 indicavam 2020 como o início da recuperação económica; tal não ocorreu e o efeito combinado de ciclos sucessivos de recessão e Covid-19, acabaram por atrasar esse processo de recuperação. Podemos esperar um abrandamento na queda dos preços durante mais dois anos e uma possível estabilização a partir de 2023/2024. A economia é cíclica. Os ciclos imobiliários ampliam os ciclos económicos seja no sentido positivo seja no negativo, como tal, em nossa opinião se os fundamentais económicos do País estabilizarem também o mercado vai recuperar, visto que a procura existirá e se a mesma estiver consubstanciada em investimento directo estrangeiro na diversificação do tecido empresarial seguramente o sector imobiliário sairá deste momento muito mais reforçado e resiliente.

CONTRATAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Sector da construção em Angola só sai da crise com investimentos públicos

Empresários da construção e promotores imobiliários queixam-se da baixa carteira de encomendas de obras públicas e privada e admitem que se os investimentos públicos não aumentarem muitas empresas vão morrer.

O ciclo de recessões da economia angolana e o forte desinvestimento em obras públicas são as causas para a crise no sector da construção e apesar da aparente retoma da actividade na capital e em algumas províncias devido ao Plano Integrado de Intervenção nos Municípios (PIIM) poucas empresas deverão sobreviver, admitem vários ‘players’ do sector.

Empresários da construção e promotores imobiliários queixam-se da baixa carteira de encomendas de obras públicas e privadas e garantem que, enquanto o Estado não aumentar o investimento público, a considerada ‘boa despesa’, as empresas vão continuar a morrer, provocando o aumento de desempregados.

Os operadores defendem, assim, a necessidade de se aumentar a despesa para reduzir a crise social provocada pelo desemprego. Ao fim de cinco recessões económicas consecutivas, poucas empresas do sector têm resistido, admitem vários operadores.

O que se diz é que não é só pela Covid-19, e sim, principalmente, pela falta de projectos de construção financiados pelo Estado, sobretudo a partir do momento em que se dá a crise do petróleo em 2014.

Assim, o corte da despesa pública não faz descolar o sector da

construção, que no passado já foi um dos maiores empregadores.

Ainda assim, a implementação de pequenas obras públicas nos municípios, ao abrigo do PIIM, acabam por garantir a sobrevivência de algumas das empresas que foram resistindo à crise iniciada em 2014. Ainda assim, é pouco, segundo avançou um dos responsáveis da MOTA-ENGIL Angola.

Já há bancos que retomaram os créditos e isso está a permitir as empresas terminarem obras

“As empresas não têm financiamentos e assistimos a uma acentuada queda da carteira de encomendas das obras públicas. Isso está a sufocar e a causar sofrimento aos gestores das grandes empresas de construção”, disse o gestor, tendo lembrado que é preciso mais iniciativa pú-

blica para fazer mexer a economia e travar a crise na construção.

Já há bancos que retomaram os créditos e isso está a permitir as empresas terminarem as obras que durante muito tempo ficaram paralisadas, revela a fonte, acrescentando que no passado, a suspensão dos créditos e os constantes atrasos do Estado no pagamento das suas obrigações forçaram as empresas a reduzir os seus colaboradores.

Para a Associação dos Promotores Imobiliários de Angola (APIMA), para se estimular a actividade da construção e imobiliária no País, é necessária a negociação com o Banco Nacional de Angola (BNA) para autorizar os bancos a utilizarem 5% dos depósitos obrigatórios que ficam lá retidos, somente em financiamento a habitação social. Em termos práticos, passa por ‘obrigar’ a banca a ceder crédito, à semelhança do que já faz no âmbito do PRODESI.

A associação defende, assim, um programa de habitação que deveria ser liderado pelos investimentos privados mas com incentivos públicos com a entrega dos títulos de propriedades aos promotores imobiliários, permitindo às empresas de construção aumentarem a sua actividade.

M.C.



PIIM tem contribuído para garantir a sobrevivência de algumas empresas do sector