

Tendências

Rendas Médias	↓
Rendas Prime	↓
Prime Yields	↓

Breves

- As Yields têm vindo a decrescer em consequência da diminuição do risco do país.
- Os níveis de absorção de novos projectos tem vindo a diminuir, resultado da inadequação dos projectos à procura.
- A oferta futura está concentrada na Baixa da cidade.
- Os promotores continuam com expectativas de margens elevadas face ao estado actual do mercado imobiliário angolano.
- Talatona apresenta-se como alternativa, oferecendo rendas mais reduzidas que o centro da cidade.

DEFINIÇÃO DAS ZONAS

Existem quatro zonas distintas em Luanda, que concentram a maior parte da oferta de escritórios, a saber:

- **Baixa:** considerado o Central Business District (CBD), concentra a maioria dos edifícios prime, ocupados pelas grandes empresas a actuarem no país. Nesta zona encontram-se também edifícios de escritórios antigos ocupados por empresas estrangeiras e nacionais de média dimensão. Grande parte das empresas governamentais e instituições financeiras estão localizadas nesta zona da cidade.
- **Zona Alta:** oferta dirigida essencialmente a pequenas e médias empresas. Na sua maioria os espaços de escritórios disponíveis e acessíveis a este segmento estão integrados em edifícios mistos de habitação e serviços ou em edifícios residenciais transformados em escritórios.
- **Praia do Bispo:** é a mais recente zona empresarial de Luanda, que surge da centralização de alguns serviços administrativos do estado. Face à proximidade ao CBD foram aqui desenvolvidos edifícios de escritórios, ocupados maioritariamente por empresas ligadas ao sector financeiro e petrolífero.
- **Talatona:** é também uma zona de escritórios recente, que apesar da distância (duração) ao centro da cidade, apresenta-se como alternativa ao CBD devido essencialmente a rendas mais acessíveis.

Mapa de Luanda



- Zona 1 – Baixa
- Zona 2 – Zona Alta
- Zona 3 – Praia do Bispo
- Zona 4 – Talatona

OFERTA E PIPELINE

Em Luanda, excluindo os poucos edifícios prime existentes, a oferta do mercado de escritórios caracteriza-se por edifícios residenciais adaptados a escritórios e edifícios mistos de habitação e escritórios, em que a componente reservada a escritórios é reduzida, normalmente um a dois pisos. A oferta disponível de espaços de escritórios de qualidade é escassa, o que se reflecte nas rendas praticadas, que se encontram entre as mais altas no mundo. A Zenki Real Estate estima que actualmente o stock de escritórios em Luanda seja de aproximadamente 375.000 m², estando projectados mais de 500.000 m².

Oferta	ABC (m2)	%
Zona 1	230.000	61
Zona 2	70.000	19
Zona 3	30.000	8
Zona 4	45.000	12
Total	375.000	100

Pipeline	ABC (m2)	%
Zona 1	300.000	54
Zona 2	130.000	23
Zona 3	15.000	3
Zona 4	110.000	20
Total	555.000	100

Fonte: Zenki Real Estate

PROCURA/ABSORÇÃO

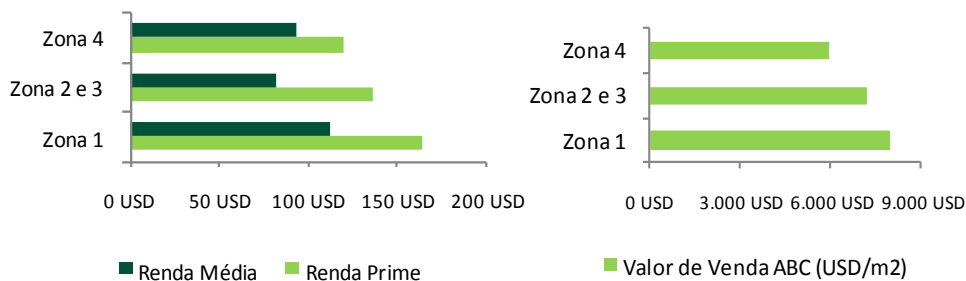
Devido à dificuldade de obtenção de informação, não nos é possível indicar níveis de absorção concretos. No entanto, e de acordo com a nossa análise de mercado, estimamos que as taxas de ocupação dos edifícios de escritórios, mais recentes, seja superior a 90%.

De um modo geral, os edifícios de escritórios existentes são ocupados pelas grandes empresas a operarem no país, que optam, na sua grande maioria pela aquisição dos espaços.

No que concerne a edifícios mistos e adaptados, são ocupados essencialmente por pequenas e médias empresas, que optam pelo arrendamento.

VALORES DE VENDA E ARRENDAMENTO

O facto de, actualmente, ainda não estarem disponíveis novos espaços de escritórios que satisfaçam a procura, leva a que, as rendas prime praticadas sejam demasiado elevadas para as PME's, que representam a maior parte da procura de escritórios em Luanda. Apesar de ser expectável que as rendas diminuam com o aparecimento de novos empreendimentos, o facto é que muitos promotores desenvolvem os seus projectos pressupondo margens bastante elevadas e expectativas de venda no curto prazo, que não se enquadram com a conjuntura actual do mercado imobiliário do país.



Fonte: Zenki Real Estate

INVESTIMENTO

Nos últimos anos, o investimento no mercado imobiliário angolano tem sido bastante elevado, resultado do crescimento económico e da estabilidade política do país.

Os primeiros empreendimentos imobiliários a surgirem no período pós-guerra tiveram grande aceitação no mercado de investimento, tendo sido absorvidos na totalidade, essencialmente, por investidores privados e pelas grandes empresas a actuarem no país.

Apesar do mercado de investimento ainda se encontrar num estágio embrionário, onde as transacções efectuadas são predominantemente de fracções independentes, as yields apresentam-se bastante atractivas, na ordem dos 15 a 17%.

A crise económica que afectou os mercados internacionais associada aos valores especulativos de venda, teve repercussões no investimento, quer estrangeiro quer de origem nacional, que se reflecte nas dificuldades actuais dos promotores em escoarem os seus produtos imobiliários.

Notas Finais Zenki Real Estate

Os valores apresentados foram baseados num estudo elaborado pela Zenki Real Estate. O estudo focalizou-se nos principais projectos em pipeline, construção e concluídos na cidade de Luanda, com especial foco nos Municípios das Ingombotas e Maianga.

Informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exactidão, não a verificámos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exactidão e plenitude. Quaisquer projecções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o actual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da Zenki Real Estate, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da Zenki Real Estate.

Para informação adicional, por favor contactar:

RESEARCH & CONSULTANCY

Zenki Real Estate

Kellman Sequeira

Email:

ksequeira@zenkirealestate.com

R. Comandante Stona, 278

Alvalade – Luanda

ANGOLA

Tel: +244 929 433 941

Fax: +244 222 324 840

www.zenkirealestate.com

ZENKI
REAL ESTATE