

## **Luanda é uma cidade cara**

*Novo Jornal*

*16 De Outubro de 2009*

Em Luanda o valor unitário do m<sup>2</sup> ronda os 4.150 USD, podendo chegar aos 5.176 USD/ m<sup>2</sup> na zona das Ingombotas. A zona da Camama é a mais barata da Cidade, onde o preço do m<sup>2</sup> ronda os 3.050 USD, ainda Assim um n, com uma área média de 120 m<sup>2</sup> poderá Custar 365 mil USD. Um apartamento semelhante nas Ingombotas não ficará por menos de 1 200 mil USD.

Preço que tendem a resistir à crise financeira e económica mundial, ao abrandamento da economia angolana e às pressões sociais.

Os números constam na segunda edição do Estudo de Mercado Imobiliário elaborado pela consultora ProPrime, uma empresa de direito angolano participada pela angolana Progest e pela portuguesa PrimeYield. Comparando os números apresentados em 2008 constatamos que se não há uma tendência de quebra de preço, também não se verificam aumentos no valor do m<sup>2</sup>. Contudo, é preciso ter em conta que esta análise foi apresentada no início do segundo trimestre de 2009, período a partir do qual os efeitos da crise mundial foram mais sentidos em Angola, com consequências directas na diminuição do crédito à economia e na confiança dos investidores. Uma nova conjuntura que provocou uma diminuição da procura de habitação de luxo, praticamente o único segmento disponível na cidade de Luanda.

Mas, já nos primeiros meses do ano se começou a constatar "um redireccionar, por parte dos promotores imobiliários, da oferta para produtos imobiliários habitacionais para os segmentos de mercado mais baixos, a par de ser uma necessidade social esta tornouse uma oportunidade de negócio") refere o documento.

"Ao passo que no mercado imobiliário prime se verifica uma maior estabilidade dos preços praticados e um maior tempo de exposição dos produtos no mercado - quando há sensivelmente um ano as habitações eram todas comercializadas ainda em fase de projecto -, no segmento médio/médio baixo verifica-se um grande desenvolvimento no número de projectos em execução, os quais são promovidos tanto pelas entidades públicas como por interesses privados, o que reflecte a existência de novas oportunidades de negócio", reforça Nelson Rêgo, director geral da ProPrime e o coordenador do estudo.

Outra das tendências verificadas é que "os valores unitários, em termos gerais, descem proporcionalmente em função do aumento das áreas de construção.

Existem algumas excepções, sendo a mais explícita a que se verifica em Luanda Sul, onde um apartamento T4 pode atingir um valor médio de cerca de 4.200 USD m<sup>2</sup>, em detrimento de um de tipologia T3, que pode

situar-se num patamar de 3.900 USD/m<sup>2</sup>", refere o documento. FALTA UM MILHÃO DE W DE ESCRITÓRIOS

Se as fortes assimetrias entre a oferta e a procura influenciam o preço das habitações, o mesmo acontece no segmento de escritórios. Atraídos pelo crescimento económico de Angola, pelas oportunidades de negócio existentes e pelas perspectivas de retorno do investimento, são muitas as empresas estrangeiras que procuram fixar-se na capital. Face à imensa procura e à escassa oferta existente rapidamente os preços foram inflacionados. Segundo o estudo feito pela ProPrime, não existe taxa de desocupação, ou seja todo o espaço disponível para este segmento foi já absorvido. As estimativas apontam mesmo para a necessidade de áreas para escritórios de cerca de 1.000.000 m<sup>2</sup> Assim, não é de estranhar que o valor unitário médio, por m<sup>2</sup>, chegue aos 11.647 USD na zona da Baixa de Luanda, o Central Business District, por excelência de Luanda, "com uma yield de 17% e uma renda média por m<sup>2</sup> de ABL de 165 USO". Ainda de acordo com a análise na zona de Luanda Sul, uma nova área nobre da cidade, registou-se uma yield de 18%; com uma renda por m<sup>1</sup> de ABL de 125 USO, resultando num valor unitário médio por m<sup>1</sup> de 8.333 USO. Mais "modesto" é o preço de um escritório novo nas zonas periféricas da Baixa, onde o m<sup>1</sup> não ultrapassa os 7.000 USO. Os valores descem consideravelmente quando observamos a aquisição de espaços usados. Neste segmento, Luanda Sul regista os valores mais elevados, com o m<sup>1</sup> a rondar os 6.60 USO, ao passo que na Baixa de Luanda o m<sup>1</sup> é 300 USO mais barato.