

# Moçambique

## Domingos Machava

Este perfil foi traduzido com o apoio do FSD Moçambique (FSDMoç)



## Visão geral

Moçambique é um país em desenvolvimento localizado na África Austral com uma população de aproximadamente 30 milhões<sup>1</sup> de habitantes, dos quais mais de 50 por cento<sup>2</sup> vive abaixo da linha da pobreza. A política de habitação do Governo está centrada na provisão de melhores e mais acessíveis soluções habitacionais à população de baixa renda, no entanto, o Governo tem dificuldades em atingir os seus objectivos devido aos elevados custos envolvidos. Mais de 90 por cento da população é classificada como de baixa renda e, como resultado, não tem acesso a empréstimos<sup>3</sup> para habitação. Apenas famílias de renda média e alta, que representam aproximadamente cinco por cento<sup>4</sup> da população, podem pagar os empréstimos para habitação. A maioria das famílias constrói as suas próprias casas de forma crescente, e isto depende sempre da disponibilidade financeira.<sup>5</sup> Aproximadamente 80 por cento das casas em Moçambique são construídas por conta própria.<sup>6</sup> Estas casas são construídas com materiais de baixa qualidade, particularmente nas zonas rurais e perto das cidades, e como resultado, as casas são mais vulneráveis a desastres naturais que assolam constantemente o país.

Por forma a alterar este cenário, o Governo lançou, em Março de 2020, um novo projecto habitacional denominado "Renascar", centrado no segmento de baixa renda. O objectivo do projecto é construir 300 casas nas zonas rurais e urbanas das províncias<sup>7</sup> de Maputo, Nampula e Cabo Delgado. As outras províncias poderão ser incluídas numa fase posterior. No entanto, mesmo com esta iniciativa, ainda há muito a fazer para fornecer habitação acessível à população de baixa renda. Além disso, devido ao impacto dos ciclones Idai e Kenneth, em 2019, que causaram uma destruição massiva no centro e norte do país, vários projectos habitacionais estão a ser desenvolvidos nessas áreas para ajudar a população gravemente afectada.

Nos últimos quatro anos, a economia moçambicana não teve um crescimento satisfatório em relação a 2015, quando a taxa de crescimento anual foi de oito por cento, impulsionada principalmente pela exploração dos recursos naturais, especificamente gás natural e carvão mineral. Entre 2016 e 2019, a taxa de crescimento anual foi de três por cento ao ano,<sup>8</sup> o que foi uma das taxas mais baixas jamais registadas. Isto mostra que Moçambique passou de um crescimento económico relativamente elevado para uma baixa taxa de crescimento económico. Com o impacto COVID-19, o Banco Central (Banco de Moçambique) prevê uma taxa de crescimento anual inferior a 2.2 por cento (registada em 2019)<sup>9</sup> mas prevê uma recuperação a partir de 2021.

## DADOS-CHAVE

Principais centros urbanos	Maputo, Beira, Nampula
Taxa de câmbio (1 de Julho de 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b]	70.07 Metical (MZN) 22.52 Metical (MZN)
População total [b]   População urbana [b]	30 366 036   11 092 106
Taxa de crescimento da população [b]   Taxa de urbanização [b]	2.91%   4.40%
PIB per capita (Actual US\$) [b]	US\$492
Porcentagem da população abaixo da linha nacional de pobreza (2017) [b]	46.1%
Taxa de desemprego (% total da população activa, estimativa nacional) (2017) [b]	25.0%
Proporção da população adulta que formalmente contraiu empréstimo (2017) [b]	5.0%
Coefficiente Gini (2017) [b]	45.70
Classificação do IDH do país (2018) [c]   Pontuação do IDH do país (2018) [c]	180   0.45
PIB (Actual US\$) [b]	US\$14 934 milhões
Taxa de crescimento do PIB [b]	2.22%
Taxa de inflação [b]	2.78%
Rendimento das obrigações do Estado em 10 anos	n/a
Taxa de juros de empréstimo [e]	15.9%
Número das hipotecas pendentes	600
Valor das hipotecas residenciais (Actual US\$) [d]	n/a
Taxa típica da hipoteca   Prazo   Depósito (2019) [e]	20%   20 anos   20%
Rácio das hipotecas em relação ao PIB	n/a
Número de provedores das hipotecas [e]	17
Número de empréstimos com micro-finanças pendentes [d]	n/a
Valor de empréstimos com micro-finanças em moeda local	n/a
Número de provedores de micro-finanças [e]	8
Número total de habitações residenciais formais no país (2017) [i]	4 892 212
Número total de propriedades residenciais com título de propriedade [f]	477 786
Número de unidades de habitação formal construídas neste ano [g]	4 017
Preço da casa mais barata, recém-construída por um promotor ou empreiteiro formal numa zona urbana em moeda local [h]	2 659 000 MZN
Dimensão da casa mais barata, recém-construída por um promotor ou empreiteiro formal numa zona urbana [h]	60m <sup>2</sup>
Aluguer normal para a casa mais barata, recém construída [h]	25 000 MZN
Custo do saco de cimento de 50kg em moeda local	450 MZN (US\$6.42)
Tipo de registo de escrituras: digital, digitalizado ou em papel [i]	Computer/ScannedPaper
Classificação do índice de facilidade de Doing Business do Banco Mundial [i]	138
Número de procedimentos de registo de propriedade [i]	8
Tempo de registo de propriedade [i]	43 dias
Custo de registo de propriedade como parte do preço da propriedade [i]	5.0%
Pontuação do índice de Qualidade de Administração da Terra DBI do Banco Mundial (0-30) [i]	7.50
Porcentagem de mulheres proprietárias de casas: Total   Urbanas (2018) [j]	n/a   n/a
Porcentagem de famílias com serviços de saneamento básico: Total   Urbanas (2018) [j]	32.2%   57.3%
Porcentagem de famílias sem electricidade: Total   Urbanas (2018) [j]	72.1%   30.9%
Porcentagem de famílias com mais de 3 pessoas por quarto de dormir: Total   Urbanas (2018) [j]	32.6%   23.1%
Porcentagem da população urbana que vive em favelas (2018) [k]	77.2%

NB: Os dados são referentes ao ano de 2020, salvo indicação em contrário.

Organização membro da União Africana para o Financiamento da Habitação (AUHF):

Genius Investment, lda

[a] Xe.com	[g] FFH (Fundo para o Fomento de Habitação)
[b] Indicadores de Desenvolvimento do Banco Mundial	[h] Grupo Mondego, SA
[c] Relatórios de Desenvolvimento Humano, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento	[i] Indicadores de Facilidade de Doing Business do Banco Mundial
[d] de Crédito de Mozabanco	[j] Inquéritos Demográfico e de Saúde, USAID
[e] Banco de Moçambique	[k] Programa das Nações Unidas para os Assentamentos (UN-HABITAT)
[f] Presidência da República de Moçambique	[l] Instituto Nacional de Estatística

Para reduzir o impacto da pandemia na economia, e também para manter o controlo sobre os preços ao consumidor, o Banco Central ajustou a taxa de política e a taxa principal em conformidade com as perspectivas económicas e a inflação. As taxas actuais são de 10.25 e 15.9 por cento, respectivamente.<sup>10</sup> Prevê-se que a inflação se mantenha num único dígito para 2020 e 2021.<sup>11</sup>

O Banco Central também disponibilizou uma linha de crédito de 500 milhões de dólares aos bancos comerciais para reduzir o impacto da pandemia. Além disso, reduziu também as reservas estatutárias dos bancos comerciais para empréstimos<sup>12</sup> em mora. Através do Banco Nacional de Investimento (BNI), o Governo lançou o BNI COVID-



19, um programa de financiamento com taxas preferenciais para as pequenas e médias empresas afectadas pela pandemia. As taxas de juro variam de cinco a 12 por cento e são inferiores às taxas dos bancos comerciais que variam de 18 a 21 por cento.<sup>13</sup>

INo norte de Moçambique (Cabo Delgado), os ataques terroristas continuam a ter um impacto grave na população. Em muitos distritos, casas foram queimadas, e pessoas foram decapitadas e raptadas. Isto resultou em destruição e deslocação.<sup>14</sup> Durante os últimos dois anos, os ataques resultaram na morte de pelo menos 700 pessoas e causaram uma crise humanitária que afectou 211 000<sup>15</sup> pessoas. Este cenário acentua o défice de habitação no país.

### Acesso ao financiamento

Actualmente, Moçambique tem 19 bancos, nove micro-bancos, oito cooperativas de crédito, três instituições de dinheiro electrónico, uma instituição de locação financeira e uma empresa de investimentos. A maioria das empresas está sediada em Maputo, com sucursais em quase todas as províncias.<sup>16</sup> Apesar do número significativo de bancos, a quota de mercado está concentrada. Os dados do Banco Central de Junho de 2020 mostram que o Banco Internacional de Moçambique (BIM), o Banco Comercial e de Investimentos (BCI) e o Standard Bank têm uma quota combinada de 66 por cento.

Apesar da expansão dos serviços financeiros e do número de bancos que operam no país, a inclusão financeira continua a ser um desafio. Dados do Inquérito aos Consumidores FinScope 2019 mostram que 79 por cento da população não tem uma conta bancária e 22 por cento tem acesso aos serviços financeiros através de mecanismos não bancários, 11 por cento depende de mecanismos informais e 46 por cento está completamente excluída.<sup>17</sup>

A maioria dos bancos tem uma linha de crédito para habitação, que inclui as opções de compra, reabilitação e construção. Os dados do Banco Central mostram que, apesar do impacto da pandemia na economia, o montante do crédito para habitação diminuiu apenas um por cento entre a primeira metade de 2019 e o mesmo período em 2020, de 50 210 793 MT (709 994 dólares) para 49 829 754 MT (704 606 dólares)<sup>18</sup> respectivamente. Não estão disponíveis dados desagregados sobre o crédito para construção, compra ou reabilitação de habitação.

A maioria de crédito para habitação beneficia grupos de renda média e alta, na sua maioria compostos por funcionários governamentais e bancários que têm um acesso mais fácil ao financiamento do que o segmento de renda mais baixa. As hipotecas são tipicamente de longo prazo, com uma maturidade de 12 a 25 anos. Para a maioria dos bancos comerciais que operam no país, o acesso ao financiamento para habitação requer uma garantia mínima de 100 por cento e um empréstimo a um valor não superior a 100 por cento.<sup>19</sup> Os bancos geralmente não fornecem financiamento para habitação sem uma hipoteca, a menos que haja outras garantias com uma cobertura mínima de 100 a 110 por cento<sup>20</sup>, tais como depósitos a prazo, obrigações ou outros. Além disso, o cliente deve ter um adiantamento de 10 a 30 por cento.

As taxas de juro normais de empréstimos para habitação variam de 16 a 23 por cento. Estas taxas elevadas dos bancos comerciais para empréstimos à habitação estão ligadas a um risco<sup>21</sup> de mercado inerente e, por conseguinte, os bancos procedem com cautela. Em 2017, o financiamento habitacional representava apenas 2.97 por cento do total da carteira de empréstimos e aproximadamente um por cento do produto interno bruto (PIB).<sup>22</sup>

O país tem opções limitadas de empréstimos para habitação, e o Fundo para o Fomento de Habitação (FFH) é a única instituição governamental que promove soluções habitacionais para o segmento de baixa renda. Os micro-bancos e as instituições de micro-finanças têm taxas mais elevadas do que os bancos comerciais. Em geral, os montantes dos empréstimos são baixos e canalizados principalmente para a reabilitação ou construção de casas e exigem outras garantias para além da casa, com um prazo de maturidade de seis meses a três anos. Não foi possível obter informações sobre o número de casas que foram financiadas. A maioria da população de baixa renda não tem acesso ao financiamento devido à ausência de bens e propriedades em seu nome para serem usados como garantia, para além da ausência de contratos de emprego estáveis e a longo prazo.

### Resposta à COVID-19

- A 30 de Março de 2020, Moçambique declarou o estado de emergência por 30 dias como parte de uma série de medidas para conter a pandemia e prolongou o período várias vezes. Não foi decretado nenhum confinamento.
- A 20 de Agosto de 2020, o Banco Central reduziu a taxa de juro da apólice de 11.25 para 10.25 por cento.
- O Banco Central também disponibilizou uma linha de crédito de 500 milhões de dólares aos bancos comerciais para reduzir o impacto da pandemia. Além disso, reduziu também as reservas estatutárias dos bancos comerciais para empréstimos em mora.<sup>57</sup>
- Através do Banco Nacional de Investimento (BNI), o Governo lançou o BNI COVID-19, um programa de financiamento com taxas preferenciais para as pequenas e médias empresas afectadas pela pandemia.
- O Governo reduziu as tarifas de água e electricidade em 10 por cento e suspendeu o imposto sobre o valor acrescentado (IVA) sobre produtos tais como sabão, açúcar e óleo de cozinha.
- O conselho municipais e distritos retiraram todos os vendedores informais das estradas e ruas públicas e colocaram-nos noutros lugares de modo a reestruturar os mercados formais.

O inquérito da KPMG de 2019 observou que, em Dezembro de 2018, o incumprimento de crédito em todo o sistema bancário era de aproximadamente sete por cento.<sup>23</sup> O Banco Central declarou que o sector imobiliário tem um impacto na qualidade dos activos bancários e na estabilidade financeira geral, dado que uma parte do incumprimento de crédito está ligada ao sector imobiliário, no pressuposto de que uma parte dos fundos se destina a habitação e outros activos duradouros. O mercado imobiliário provou ser um elemento-chave na medição dos custos de potenciais incumprimentos de crédito no sector financeiro.<sup>24</sup>

Com a pandemia, tem havido um aumento do não pagamento dos empréstimos, várias actividades foram interrompidas, reduções salariais e o aumento do desemprego.<sup>25</sup> Para fazer face ao impacto da pandemia, e evitar incumprimentos, os bancos têm vindo a renegociar dívidas com clientes, concedendo um período de graça de três a seis meses, prolongando os períodos de empréstimo e reduzindo as taxas de juro.<sup>26</sup> Além disso, o Banco Central disponibilizou uma linha de crédito para ajudar os bancos comerciais.

### Acessibilidade

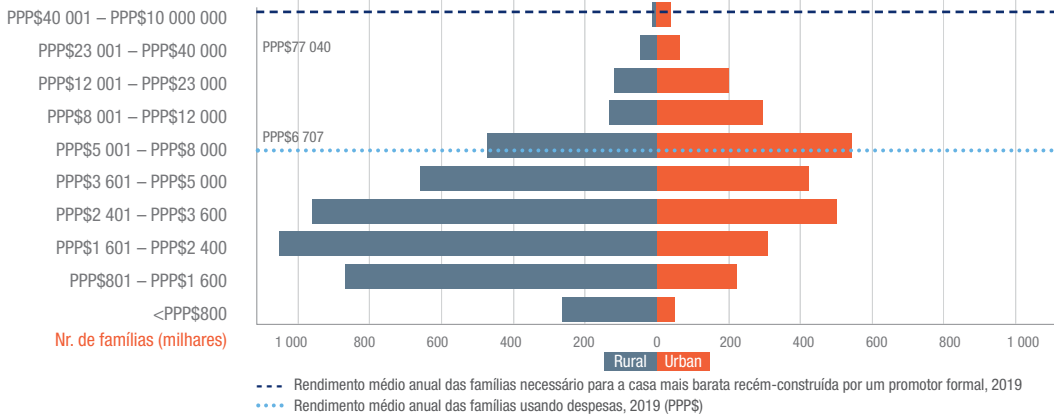
Em Moçambique, a provisão de habitação à população de baixa renda faz parte da estratégia fundamental da política habitacional. No entanto, na realidade, a maioria da população está excluída devido aos custos elevados e aos requisitos rigorosos de acesso ao financiamento.<sup>27</sup> Não existe uma plataforma de mercado habitacional onde financiadores, promotores, construtores, correctores e clientes possam se encontrar e interagir.<sup>28</sup>

As actividades imobiliárias estão concentradas na capital, e a habitação está principalmente disponível para famílias de renda média e alta. Aqueles com emprego formal e rendimentos que se qualificam para empréstimos bancários optam por empréstimos de curto prazo limitados a 1 500 000 MT (21 210 dólares), e até um prazo de cinco anos, com uma taxa de juro de 16 a 27 por cento. Apesar de o valor ser suficiente para construir uma casa modesta, muito poucas pessoas têm capacidade para pagar tal empréstimo, para além do facto de os pagamentos do empréstimo não poderem ser superiores a 30 por cento dos rendimentos do mutuário ou da família.

O Inquérito aos Consumidores FinScope 2019 mostrou que a maioria da população adulta (52 por cento) tinha um rendimento mensal inferior a 5 000 MT (80 dólares), o que não satisfaz todas as necessidades básicas, tais como alimentação, saúde, educação e habitação. O Inquérito também indicou que 19 por cento da população adulta trabalhava na agricultura<sup>29</sup> que é o sector com o salário mínimo mais baixo, com 4 390 MT (62 dólares) em comparação com 12 760 MT (181 dólares) na banca e seguros. Este ano, no contexto da COVID-19, os salários mínimos não foram revistos<sup>30</sup>, no entanto, o Governo decidiu reduzir as tarifas de água e electricidade em 10 por cento e suspender o imposto sobre o valor

**MOÇAMBIQUE**

Perfil do rendimento anual das famílias rurais e urbanas com base no consumo (PPP\$), 2019



População:	30 366 036
Taxa de urbanização:	4.40%
Custo da casa mais barata recém-construída:	2 659 000 MZN
Preço da casa PPP\$:	PPP\$118 096
Famílias urbanas que podem pagar esta casa com o financiamento:	1.45%
1 PPP\$:	22.52 MZN

Fonte: <https://www.cgidd.com/> (2020)

acrescentado (IVA) sobre produtos básicos como o sabão, açúcar e óleo de cozinha para mitigar o impacto da COVID-19 nas famílias de baixa renda.<sup>31</sup>

A maioria das casas são construídas de forma incremental, e aproximadamente 80 por cento são construídas por conta própria.<sup>32</sup> O custo da mão-de-obra de construção na área metropolitana de Maputo é de 180 MT (2.5 dólares) por m<sup>2</sup> e o custo de construção é de 19 500 MT (275 dólares).<sup>33</sup> Recentemente, os custos de construção aumentaram significativamente devido à pandemia, tendo em conta que a maior parte dos materiais de construção é importada. Dados de 2000 mostraram que 60 por cento dos materiais de construção foram importados.<sup>34</sup> A informação actualizada foi inacessível, no entanto, o custo do material de construção importado continua a ser elevado. De acordo com a Constituição, que concede o direito à habitação<sup>35</sup>, e devido à ausência de projectos que fornecem habitação para o segmento de baixa renda, o Governo está a preparar benefícios para a importação de materiais<sup>36</sup> de construção.

**Provisão da habitação**

Para além do FFH, criado em 1995 com o objectivo de tornar a habitação acessível a todos os segmentos sociais, existem poucos fornecedores de habitação legalmente estabelecidos. Existem parcerias público-privadas dedicadas à construção de casas, e agentes que fazem o processo de venda e aluguer, no entanto, a maioria das famílias depende da auto-construção. O censo geral da população de 2017 indicou que 90 por cento da população possuía uma casa, e apenas 5.6 por cento vivia em habitações alugadas.<sup>37</sup> O Governo, através do FFH, concebeu vários projectos de habitação mas apenas alguns foram implementados (tais como os projectos Intaka e Vila Olímpica) e beneficiaram sobretudo a classe média e alta. Os apartamentos de Zintava custaram 3.6 milhões de meticais (51 000 dólares) e 4.2 milhões de meticais (60 000 dólares).<sup>38</sup> O FFH construiu 4017 casas e parcelou 13176 terrenos.<sup>39</sup>

O programa “Habita” começou em 2019 destinado a garantir soluções habitacionais decentes para as famílias moçambicanas e em conjunto com o FFH pretende construir 44 265 casas até 2024, 60 por cento das quais serão atribuídas ao segmento de baixa renda que ganha entre 4 266 MT (60 dólares) e 21 333 MT (301 dólares)<sup>40</sup> por mês. Como parte do mesmo programa, o Ministro das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos, João Machatine, lançou recentemente, na província de Maputo, distrito da Manhiça, o projecto “Renascer” com o objectivo de construir 300 casas para o segmento de baixa renda nas zonas rurais e urbanas das províncias<sup>41</sup> de Maputo, Nampula e Cabo Delgado. O projecto está estimado em 240 milhões de meticais (3.3 milhões de dólares).<sup>42</sup>

O projecto destina-se aos funcionários do estado e jovens em início de carreira, e as casas serão construídas no terreno dos beneficiários, seguido de um pagamento mensal de entre 1 500 MT (21 dólares) e 2 800 (40 dólares) por mês, durante 20 anos sem quaisquer juros.<sup>43</sup> O projecto está a ser implementado em parceria com os conselhos municipais e alguns distritos, e as primeiras 34 casas serão entregues em Outubro de 2020, em Maputo.<sup>41</sup> Entretanto, na Beira, o Presidente do Conselho Municipal está a desenvolver um projecto com o objectivo de construir 25 000 casas em Maraza, num espaço de 400 hectares. O governo holandês financiou o projecto com 200 000 euros<sup>45</sup>, previstos para serem

utilizados na terraplanagem e infraestruturas. A construção será executada pelo sector privado, que investirá em modelos de habitação a preços acessíveis para famílias de baixa renda. Na Beira, o promotor imobiliário, a Casa Real reforçou as suas parcerias com o seu investidor Reall, o governo holandês, e o Conselho Municipal da Beira, para fornecer habitação acessível e resiliente.<sup>46</sup> O promotor pretende concluir um projecto de 200 casas na sua fase piloto.

**Mercado imobiliário**

O mercado imobiliário moçambicano é limitado e as ofertas imobiliárias não são compatíveis com o rendimento da maioria das famílias, o que torna extremamente difícil o acesso aos mercados imobiliários.<sup>47</sup> A maior parte das actividades imobiliárias estão em Maputo, e em zonas nobres, principalmente na Av. Marginal, expandindo-se para a área metropolitana. O Balcão de Atendimento Único – BAU, uma entidade do Ministério da Indústria e Comércio, tem 850 empresas registadas (agentes imobiliários), todas em Maputo. Este número representa 96 por cento de todos os agentes<sup>48</sup> a nível nacional.

Em Moçambique, toda a terra é propriedade do Estado, portanto, não pode ser vendida, penhorada, ou hipotecada.<sup>49</sup> O acesso à terra é concedido através de um documento oficial que concede o direito de uso e aproveitamento da terra ou terreno específico, o Direito de Uso e Aproveitamento de Terra (DUAT). O documento é emitido tanto para particulares como para empresas. O sistema DUAT é inflexível e torna os terrenos caros no mercado informal, particularmente nas zonas de expansão da parte metropolitana da cidade. Este é o principal desafio que os jovens enfrentam, pois encontram e compram terrenos no mercado informal para construir uma casa.

A maioria da população não suporta os custos associados à compra de uma casa. O preço médio de uma casa recém-construída em Maputo é de aproximadamente 2.8 milhões de meticais (40 000 dólares). Fora da cidade, o custo de uma casa é de 10 a 20 por cento menos. As casas construídas no âmbito do Projecto Intaka custam 2.6 milhões de meticais (37 000 dólares). O mercado de arrendamento é dominado por indivíduos de alto rendimento, principalmente investidores e estrangeiros. Com a COVID-19, o mercado de habitação está agora sujeito a alterações<sup>50</sup>, especialmente devido ao facto de a oferta actual ser maior do que a procura.

**Política e legislação**

Apesar do objectivo do FFH de oferecer habitação acessível a famílias de baixa renda, muitos projectos de habitação desenvolvidos através de parcerias público-privadas beneficiam apenas os segmentos<sup>51</sup>, de renda média e alta, tais como o projecto Intaka e, mais recentemente, os 240 apartamentos na Vila Olímpica de Zimpeto, uma parceria com o grupo Macau Charlestrong.<sup>52</sup> O sector privado não investe na construção de casas, devido às elevadas taxas de juro dos bancos. A política do Banco Central procura reduzir as elevadas taxas de juro dos bancos comerciais, no entanto, para pouco ou nenhum efeito.<sup>53</sup> Além disso, os preços do material de construção continuam a aumentar:

As reformas do financiamento habitacional devem estar em linha com as reformas da política fundiária e habitacional, incluindo reformas no sistema de registo de



propriedade.<sup>54</sup> O Governo aprovou, em 2018, uma nova Lei de Registo de Propriedade que substitui a anterior, em vigor desde 1967. A nova lei foi estabelecida para aumentar a eficiência e a qualidade dos serviços públicos através da instalação de plataformas electrónicas em cartórios notariais e conservatórias de registo predial como forma de aproximar os serviços às empresas e aos cidadãos.<sup>55</sup> A 16 de Junho de 2020, o Presidente lançou a auscultação oficial para rever a política fundiária nacional, procurando ajustá-la à actual dinâmica social e económica e estimular os investimentos privados. No entanto, a propriedade exclusiva da terra e recursos naturais continuará a pertencer ao Estado.<sup>56</sup>

### Oportunidades

O mercado imobiliário moçambicano está a crescer e continuará a crescer com o projecto de gás natural em curso em Palma, Cabo Delgado, que atrairá vários investidores. Existem oportunidades de negócio consideráveis nos segmentos de baixa, média e alta renda. Palma coloca uma oportunidade única para a promoção imobiliária. A baixa da cidade de Maputo será reestruturada para se tornar num centro comercial e turístico, incluindo a Av. Marginal, com novos hotéis, edifícios comerciais e residenciais.

O segmento de habitação de baixa renda está repleto de oportunidades, devido à maior procura. Contudo, é ainda largamente ignorado quando comparado com a maior procura em todas as cidades do país. O sector privado está a planear construir 25 000 casas a preços acessíveis em Maraza, Beira. O processo de construção já está em curso, e está a ser gerido pelo Conselho Municipal da Beira. É também uma oportunidade para os bancos comerciais contribuírem, oferecendo taxas de juro competitivas tanto a empreiteiros como a mutuários.

A revisão da política fundiária nacional está em curso e espera-se que a nova lei supere alguns dos constrangimentos. Com a exploração do gás natural em Cabo Delgado, Moçambique deverá regressar a uma taxa de crescimento elevada, tornando viável para o Governo a melhoria dos serviços e infraestruturas públicas. Contudo, a estabilidade política, o conflito militar no centro, os ataques terroristas em Cabo Delgado, as catástrofes naturais e a boa governação continuarão a ser um desafio.

### Websites

Fundo para o Fomento de Habitação <https://www.ffh.gov.mz/>

Instituto Nacional de Estatística <http://www.ine.gov.mz/>

Banco de Moçambique <http://www.bancomoc.mz/>

Banco Nacional de Investimento (BNI) <https://www.bni.co.mz/>

Club of Mozambique <https://clubofmozambique.com/>

Genius Investments <https://www.ggroups.info/>

### Disponibilidade de dados sobre financiamento da habitação

A informação sobre financiamento para habitação pode ser obtida de várias instituições tais como o FFH, o Banco Central, o Instituto Nacional de Estatística (INE) e bancos comerciais. Contudo, estas instituições não possuem relatórios e dados específicos e detalhados sobre financiamento para habitação.

O Banco Central tem informação sobre financiamento por instituição bancária para construção de habitação, quotas de mercado, taxas de juro, e muito mais, e a informação está disponível no website da instituição. Os bancos não fornecem informações detalhadas devido ao cumprimento e ao risco de reputação. O INE fornece informação detalhada através de inquéritos e recenseamento geral da população. O FFH fornece informação sobre projectos de habitação em curso, preços de casas, pagamentos, e muito mais. Por último, a informação sobre o DUAT e o registo de propriedade pode ser encontrada nos conselhos municipais e conservatórias, no entanto, a informação é superficial e mal actualizada.

- 1 Arantes, E. (2019). Poverty rate soared in Mozambique – O País newspaper. 21 October 2019. Club of Mozambique. <https://clubofmozambique.com/news/poverty-rate-soared-in-mozambique-o-pais-145005/> (Accessed 1 August 2020).
- 2 National Statistics Institute. (2020). <http://www.ine.gov.mz> (Accessed 30 July 2020).
- 3 Bank of Mozambique (2020). Financial Stability Report. 30 June 2020.
- 4 [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=379](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=379) (Accessed 28 July 2020). Pg. 21.
- 5 Allen, C. and Johnsen, V. (2008). Mozambique and the constraints of the housing market development and financing. [http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz\\_Portuguese.pdf](http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz_Portuguese.pdf) (Accessed 29 July 2020). Pg. 24.
- 6 Allen, C. and Johnsen, V. (2008). Mozambique and the constraints of the housing market development and financing. [http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz\\_Portuguese.pdf](http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz_Portuguese.pdf) (Accessed 29 July 2020). Pg. 1 and pg. 24.
- 7 UN-Habitat. (2018). Mozambique housing profile. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing\\_profile\\_mozambique\\_pt.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing_profile_mozambique_pt.pdf) (Accessed 26 August 2020). Pg. 15.
- 8 Fund for Housing Promotion. (2020). Official launch of project Renascer. 23 March 2020. <https://fh.gov.mz/noticias-eventos/lancamento-oficial-do-proyecto-renascer> (Accessed 17 August 2020).
- 9 National Statistics Institute (INE). (2020). GDP from a production perspective 2020. [http://www.ine.gov.mz/estatisticas-economicas-contas-nacionais/atuais-1/pib-na-optica-de-producao/pib-na-optica-de-producao-2020/at\\_download/file](http://www.ine.gov.mz/estatisticas-economicas-contas-nacionais/atuais-1/pib-na-optica-de-producao/pib-na-optica-de-producao-2020/at_download/file) (Accessed 30 July 2020).
- 10 Bank of Mozambique. (2020). Financial Stability Report. 30 June 2020. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=379](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=379) (Accessed 28 July 2020). Pg. 14.
- 11 Bank of Mozambique. (2020). Taxa de Juro (interest rates). [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=105](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=105) (Accessed 7 October 2020).
- 12 Bank of Mozambique. (2020). Economic outlook and inflation. June 2020. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=105](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=105) (Accessed 28 July 2020). Pg. 6.
- 13 Bank of Mozambique (2020). Economic outlook and inflation. June 2020. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=105](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=105). Pg. 25.
- 14 National Investment Bank. (2020). <https://www.bni.co.mz/banca-de-desenvolvimento/linha-de-credito-bni-covid19/> (Accessed 29 July 2020).
- 15 Letter of Mozambique. (2020). Terrorists attack again in Cabo Delgado. 29 September 2020. <https://cartamz.com/index.php/politica?start=6> (Accessed 3 October 2020).
- 16 DW. (2020). Cabo Delgado: Population running from attacks in Mocimboa da Praia. 27 June 2020. <https://www.dw.com/pt-002/cabo-delgado-populacao-em-fuga-apos-novos-ataques-em-mocimboa-da-praia/a-53967475> (Accessed 3 October 2020).
- 17 Bank of Mozambique (2020). Banking system. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_instituicoes.aspx](http://www.bancomoc.mz/fm_instituicoes.aspx) (Accessed 28 July 2020).
- 18 Finscope (2019). Mozambique finscope consumer survey report. [http://finmark.org.za/wp-content/uploads/2020/07/Mozambique\\_Survey-2020-07-31\\_1.pdf](http://finmark.org.za/wp-content/uploads/2020/07/Mozambique_Survey-2020-07-31_1.pdf). (Accessed 7 July 2020). Pg. 30.
- 19 Bank of Mozambique (2020). Database for housing financing. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgLink.aspx?id=222](http://www.bancomoc.mz/fm_pgLink.aspx?id=222) (Accessed 28 July 2020). Exchange rate at 25 August 2020. US\$ 1 = MT70.72. Bank of Mozambique.
- 20 Bank of Mozambique (2018). Notice 9/GBM/2018. Loan to guarantee (ltv) and loan to income ratio (DTI). 24 October 2018. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=8](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=8) (Accessed 28 July 2020). Pg. 7.
- 21 MozaBanco: Loan Policy: NG\_0121\_2015.
- 22 Interview with Arlindo Langa, MozaBanco, 21 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 23 UN-Habitat. (2018). Mozambique housing profile. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing\\_profile\\_mozambique\\_pt.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing_profile_mozambique_pt.pdf) (Accessed 26 August 2020). Pg. 62.
- 24 KPMG (2019), bank survey 2019. <http://www.amb.co.mz/index.php/publicacao/pesquisa-do-sector-bancario/43-pesquisa-do-sector-bancario-novembro-2019/file> (Accessed 15 July 2020). Pg. 25.
- 25 Bank of Mozambique (2020). Financial Stability Report. 30 June 2020. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=379](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=379) (Accessed 28 July 2020). Pg. 21.
- 26 Sebastião, E. (2020). Mozambique: COVID-19 increases unemployment rates in Sofala. 8 May 2020. DW Mozambique: <https://www.dw.com/pt-002/mo%C3%A7ambique-covid-19-faz-aumentar-desemprego-em-sofala/a-53373891> (Accessed 26 August 2020).
- 27 Interview with Arlindo Langa, MozaBanco, 21 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 28 Ministry of Public Infrastructure, Housing and Water Resources. (2019). Habita Housing Program Mozambique. Pg. 6.
- 29 O País. Special Supplement. (2015). Real estate opportunities. 30 June 2015. O País. [http://www.betarpt/upload/pdf/pdf\\_1437131744.pdf](http://www.betarpt/upload/pdf/pdf_1437131744.pdf) (Accessed 20 June 2020). Pg. 6.
- 30 FinScope. (2019). Consumer survey mozambique 2019 report. <https://finmark.org.za/finscope-consumer-survey-mozambique-2019-report-english/> (Accessed 10 August 2020). Pg. 20.
- 31 Club of Mozambique. (2020). Mozambique: Covid-19 brings minimum wage negotiations to a halt. 17 April 2020. <https://clubofmozambique.com/news/mozambique-covid-19-brings-minimum-wage-negotiations-to-a-halt-watch-157992/>. (Accessed 17 August 2020).
- 32 Government of Mozambique. (2020). Electricity of Mozambique reduces electricity bills in 10 percent to all consumers. <https://www.portaldogoverno.gov.mz/por/Imprensa/Noticias/Electricidade-de-Mozambique-reduz-em-10-a-taxa-de-energia-para-todos-os-consumidores> (Accessed 17 August 2020).
- 33 UN-Habitat. (2018). Mozambique real estate profile. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing\\_profile\\_mozambique\\_pt.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing_profile_mozambique_pt.pdf) (Accessed 26 August 2020). Pg. 15.
- 34 Email exchange with Manuel Pereira, Mondego Group SA, 11 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 35 UN-Habitat. (2018). Mozambique housing profile. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing\\_profile\\_mozambique\\_pt.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/housing_profile_mozambique_pt.pdf) (Accessed 6 August 2020). Pg. 15.
- 36 Government of Mozambique. The Constitution. Article 91. <https://www.portaldogoverno.gov.mz/por/content/download/194/1138/version/2/file/constituicao.pdf> (Accessed 17 August 2020).
- 37 Arante, E. (2020). Government working on fiscal incentives for housing construction material. 1 October 2019. O País. <http://opais.sapo.mz/governo-prepara-incentivos-fiscais-na-importacao-de-material-de-construcao-para-habitacao> (Accessed 7 August 2020).
- 38 National Statistics Institute (2019). Official results of the IV general population census. 29 April 2019. [http://www.ine.gov.mz/iv-rgph-2017/mocambique/apresentacao-resultados-do-censo-2017-1/at\\_download/file](http://www.ine.gov.mz/iv-rgph-2017/mocambique/apresentacao-resultados-do-censo-2017-1/at_download/file) (Accessed 17 August 2020). Pg. 54.
- 39 Government of Mozambique. (2020). Ministry of Housing demands transparency in the selling of the Zintava project houses. <https://www.portaldogoverno.gov.mz/por/Imprensa/Noticias/Machatine-exige-transparencia-na-venda-de-imoveis-em-ZINTAVA> (Accessed 17 August 2020).
- 40 Fund for Housing Promotion. <https://www.fh.gov.mz/> (Accessed 17 August 2020).
- 41 Ministry of Public Infrastructure, Housing and Water Resources. (2019). Habita Housing Program Mozambique. Pg. 20 and pg. 38.
- 42 Fund for Housing Promotion. (2020). Official launch of the Renascer Housing Program. 23 March 2020. <https://fh.gov.mz/noticias-eventos/lancamento-oficial-do-proyecto-renascer> (Accessed 17 August 2020).
- 43 Interview with Marcos Matandalasse, Fund for Housing Promotion, 18 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 44 Matias, E. (2020). Mozambique: housing for the low income segment. 12 March 2020. DW Mozambique. <https://www.dw.com/pt-002/mo%C3%A7ambique-casa-pr%C3%B3pria-para-cidad%C3%A3os-de-baixa-renda/a-52741255> (Accessed 17 August 2020).
- 45 Interview with Marcos Matandalasse, Fund for Housing Promotion, 18 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 46 Notícias newspaper. (2019). Launch of the project to build 25 thousand houses for young population. 12 December 2019. <https://jornalnoticias.co.mz/index.php/beira/p5005-arranca-construcao-de-25-mil-casas-para-jovens-na-cidade-da-beira> (Accessed 17 August 2020).
- 47 Nkhonjera, M. (2020). Affordable and climate resilient building: A case study of Casa Real in Beira, Mozambique. Case Study 17. Centre for Affordable Housing Finance.
- 48 Ministry of Public Infrastructure, Housing and Water Resources. (2019). Habita Housing Program. Pg. 20.
- 49 Email exchange with Calvino Bingo, Ministry of Industry and Commerce -BAU, 21 August 2020, Maputo, Mozambique.
- 50 Law 19/97 of 1 October: Land. [https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/lei\\_terras\\_mozambique.pdf](https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/lei_terras_mozambique.pdf). (Accessed 7 July 2020). Article 3. Pg. 2.
- 51 Mozambique Real Estate Magazine. (2020). COVID-19 Impact on Real Estate. <https://realestate.co.mz/download/131265/> (Accessed 1 August 2020). Pg. 6.
- 52 Clubofmozambique. (2020). NGO says Mozambican social housing policy is elitist. 3 July 2020. <https://clubofmozambique.com/news/ngo-says-mozambican-social-housing-policy-is-elitist-164715/>. (Accessed 17 August 2020).
- 53 Fund for Housing Promotion. (2020). Olimpica Vila II. 20 August 2018. <https://www.fh.gov.mz/projectos-e-novidades/projectos-disponiveis/vila-olimpica-ii>. (Accessed 17 August 2020).
- 54 Massarongo, F. (2013). Why commercial banks do not reduce the interest rates in line with the Central Bank rates? Reflexões. [https://www.wiese.ac.mz/lib/publication/livros/des2013/IESE\\_Des2013\\_6\\_BanComTaxRef.pdf](https://www.wiese.ac.mz/lib/publication/livros/des2013/IESE_Des2013_6_BanComTaxRef.pdf). (Accessed 25 August 2020). Pg. 1.
- 55 Allen, C. and Johnsen, V. (2008). The constraints for the development of and access to finance for the housing market in Mozambique. [http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz\\_Portuguese.pdf](http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Moz_Portuguese.pdf) (Accessed 29 July 2020). Pg. 35.
- 56 TTA, Attorneys. (2019). New Building Registry Act. January 2019. [https://www.plmj.com/xms/files/v1\\_antigos\\_antiores\\_a\\_abr2019/newsletters/2019/janeiro/Novo\\_Codigo\\_d\\_e\\_Registo\\_Predial\\_de\\_Mozambique.pdf](https://www.plmj.com/xms/files/v1_antigos_antiores_a_abr2019/newsletters/2019/janeiro/Novo_Codigo_d_e_Registo_Predial_de_Mozambique.pdf) (Accessed 28 July 2020). Pg. 1.
- 57 The President Office. (2020). The President speech on the hearing to the law of land review. 16 July 2020. <https://www.presidencia.gov.mz/por/Media/Files/100-Discurso-sobre-Politica-Nacional-de-Terras-1707020> (Accessed 30 July 2020). Pg. 6 and 8.
- 58 Bank of Mozambique (2020). Economic outlook and inflation. June 2020. [http://www.bancomoc.mz/fm\\_pgTab1.aspx?id=105](http://www.bancomoc.mz/fm_pgTab1.aspx?id=105). Pg. 25.