

Angola

Allan Cain



Visão geral

Angola é classificado como a terceira maior economia da África Subsaariana, com uma taxa de urbanização de 4,3%. Apesar dos seus extensos recursos de petróleo e gás, terras agrícolas ricas e potencial hidroeléctrico, o país continua relativamente pobre.¹ Angola tem uma população jovem de mais de 36,6 milhões de habitantes, dos quais quase 25 milhões (67,6%) vivem em áreas urbanas.² Após a recessão que se seguiu à desaceleração económica em 2014, a economia angolana registou um crescimento modesto em 2021 e 2022, para voltar a cair em recessão em 2023., devido ao triplo impacto da queda da produção petrolífera, do fim da moratória de três anos na dívida com a China, e da acentuada desvalorização de 50% da moeda nacional.³

Devido à urbanização acelerada, a ocupação de terrenos e a construção de habitações nas cidades têm ocorrido sem um planeamento adequado e com baixa capacidade de infraestruturas. A maior parte do parque habitacional é informal, construída gradualmente em terrenos não cedidos formalmente pelo Estado, financiado através de poupanças das famílias e de empréstimos familiares. O sistema de financiamento de habitação está subdesenvolvido e, até bem pouco tempo, sujeito a taxas de juro elevadas. Os bancos não estão interessados no financiamento a longo prazo e os níveis de investimento público na habitação diminuíram. A ausência de um mercado hipotecário criou um estrangulamento para o desenvolvimento do sector imobiliário. Esta questão foi abordada numa iniciativa do Banco Nacional de Angola (BNA) para 2022/2023, com o objetivo de incentivar os bancos comerciais a oferecerem empréstimos à habitação a custos mais baixos.

O desafio de desbloquear o financiamento à habitação representa uma oportunidade para Angola impulsionar a sua economia estagnada. O financiamento da habitação social e da classe média poderia estimular a cadeia de valor da construção de habitações e respectivas infra-estruturas, contribuindo significativamente para o produto interno bruto (PIB) real. O governo identificou a urbanização como um veículo para criar riqueza, gerar emprego e impulsionar o progresso humano para tirar partido dos possíveis benefícios positivos da urbanização.⁴

A pobreza, a desigualdade de rendimentos e a falta de emprego, especialmente para os jovens que constituem metade da população, são também factores importantes que afectam o acesso à habitação no país. As actividades de construção diminuíram desde os anos de expansão pós-guerra, mas ainda representam cerca de 9% a 10% do PIB real. Um estudo de 2022 do Instituto Nacional de Estatística (INE), indicou que 80,7% da população economicamente activa trabalhava no sector informal – 89,8% das mulheres activas e 71,5% dos homens activos.⁴

O crescimento dos assentamentos informais continua a ser uma característica dominante do crescimento da população urbana. Os resultados do Censo Geral da População e Habitação de Angola (INE 2014),⁵ mostram que 87,2% das habitações são autoconstruídas e, de acordo com o Afrobarómetro 2020, apenas 19% dos agregados familiares tinham acesso a água canalizada e 54% a energia.⁶

PRINCIPAIS FIGURAS

Principais centros urbanos	Luanda, Huambo, Benguela, Lobito, Lubango
Taxa de câmbio (1 de julho de 2023): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = (2022) [b]	822,99 Kwanza (AOA) 215,06 Kwanza (AOA)
População total [b] População urbana [b] Taxa de crescimento da população [b] Taxa de urbanização [b] Percentagem da população urbana que vive em bairros de lata (2018) [c] Percentagem de agregados familiares chefiados por mulheres (2019) [c] Taxa de desemprego (% da população ativa total, estimativa nacional) (2021) [b] Percentagem de mulheres que participam formalmente no mercado de trabalho (2022) [b] Coeficiente de Gini (2013) [b] Classificação do país no IDH (2021) [d] Pontuação do país no IDH (2021) [d]	35 588 987 24 229 338 3.10% 4.01% 48.6% 34.5% 8.5% 74.9% 51.3 148 0.58
PIB per capita (US\$ correntes) [b] PIB (US\$ corrente) [b]	US\$2 998.50 US\$106 713 milhões de dólares
Taxa de crescimento do PIB [b] Taxa de inflação [b] Taxa de juro do crédito [b] Proporção da população adulta que contraiu um empréstimo formal (2021) [b]	3.05% 17.10% 20.12% 31.00%
Número de empréstimos hipotecários à habitação em curso Valor das hipotecas residenciais por liquidar (USD) [e] Taxa de hipoteca residencial em vigor [e] Prazo [f] LTV máximo para um crédito hipotecário à habitação [f] Rácio dos empréstimos hipotecários em relação ao PIB (2021) Número de prestadores de serviços de crédito hipotecário à habitação [e] Percentagem de mulheres que possuem uma casa sozinhas e/ou em conjunto (2015) [c] Número de empréstimos micro financeiros em curso Valor dos empréstimos micro financeiros Número de instituições de microfinanciamento [e]	6 200 57,7 milhões de dólares 7-22% 30 anos 100% 0.08% 30 n/a 24 822 33,7 milhões de dólares 21
Número total de imóveis residenciais com um título de registo de propriedade (2020) [g] Número de habitações formais concluídas anualmente [h] Número de projectos residenciais certificados por EDGE Preço da casa mais barata, recentemente construída por um promotor ou empreiteiro formal numa zona urbana, em unidades monetárias locais [i] Tamanho da casa mais barata, recentemente construída por um promotor ou empreiteiro formal numa zona urbana [i] Renda mensal típica para a casa mais barata, recentemente construída [i] Custo do saco normalizado de 50 kg de cimento em unidades monetárias locais [i] Tipo de registo de escrituras: digital, digitalizado ou em papel (2020) [k] Classificação do índice Ease of Doing Business do Banco Mundial (2020) [k] Tempo para registar a propriedade (dias) Custo para registar a propriedade (2020) [k] Pontuação do índice DBI de qualidade da administração fundiária do Banco Mundial (0-30) (2020) [k]	475 000 4 899 n/a AOA 30 milhões 33m ² n/a AOA 4 739 (US\$5,75) Computador - Scanner 177 190 dias 2,70% 7.0

NB: Os valores referem-se a 2023, salvo indicação em contrário.

[a] Xe.com	[f] Fórum Urbano
[b] Indicadores de desenvolvimento mundial do Banco Mundial (no final de 2022)	[g] Development Workshop
[c] Inquéritos Demográficos e de Saúde, USAID	[h] Habitera Angola
[d] Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (UN-HABITAT)	[i] BRICOMAT
[e] Banco Nacional de Angola	[j] Indicadores do Banco Mundial sobre a facilidade de fazer negócios

O estudo FinScope de 2022, estimou que 73% dos habitantes inquiridos se consideram “proprietários” das suas casas e apenas 26% declaram ter o título legal da terra. Treze por cento do total de domicílios são famílias que vivem em imóveis para alugar.⁷

Desde a independência em 1975, o Estado posicionou-se como o principal fornecedor de habitação. Foram feitos grandes investimentos em habitação e desenvolvimento urbano nos anos pós-guerra, após o ano de 2002, com o objectivo de transformar a capital, Luanda, numa cidade de “classe mundial”. O sector privado raramente investia o

seu próprio dinheiro e dependia do financiamento estatal para projectos de construção. Durante estes anos, os preços dos imóveis na capital, Luanda, foram classificados como os mais elevados de África, e entre os mais elevados do mundo. No entanto, ao longo da última década, os preços dos imóveis caíram drasticamente, em linha com o agravamento da economia petrolífera.⁸ Aqueles que recebiam crédito indexado em dólares norte-americanos, muitas vezes não conseguiam pagar as suas dívidas devido à desvalorização do Kwana (Kz). Os bancos acumularam estas dívidas malparadas e activos inadimplentes nos seus livros.

Sob pressão do Fundo Monetário Internacional (FMI), em outubro de 2019, o BNA permitiu a flutuação da moeda sem intervenção do banco central.⁹ Desde então, o Kz depreciou-se face às principais moedas internacionais. Em julho de 2023, a moeda havia perdido mais da metade do seu valor em relação ao dólar americano. A moeda angolana perdeu mais de 800% desde o início da "crise do petróleo" em 2014.¹⁰ O poder de compra dos angolanos da classe média e trabalhadora diminuiu, especialmente daqueles que ganham salários fixos.

A RECREDIT, uma empresa pública de recuperação de activos inadimplentes, foi criada por despacho presidencial em 2016, dando aos bancos angolanos um mecanismo para liquidar dívidas malparadas. A RECREDIT comprou dívidas por uma pequena fração de seu valor contábil.¹¹ Em 2022, assumiu a carteira maioritariamente imobiliária de crédito malparado do BPC e conseguiu recuperar 28% da mesma com a venda de activos imobiliários.¹²

Acesso ao Financiamento

A comunidade pública e empresarial tem pouco acesso ao crédito comercial e pessoal. Os bancos angolanos têm pouco incentivo para oferecer aos seus clientes serviços de crédito, como financiamento à habitação. O FinScope Angola 2022 refere que "entre 2019 e 2022, os bancos angolanos emprestaram dois kwanzas por cada 10 kwanzas que receberam em depósitos".¹³ O Inquérito *Financial Strength* do Banco Mundial de 2019, observou uma baixa utilização de crédito a nível nacional. Mais homens, 41,5%, declararam ter solicitado empréstimos do que as mulheres, 33,6%.¹⁴ O estudo FinScope Angola de 2022 mostrou que 88% dos adultos não contraem qualquer empréstimo. Dos 12% de indivíduos que contraíram empréstimo, apenas 3% o utilizaram para construção ou reparação da sua casa.¹⁵

Ademais, 40% da população é formalmente servida por prestadores de serviços financeiros bancários e não bancários, e 36% dos angolanos têm contas bancárias. Apenas 6% têm acesso a pagamentos móveis. Estudos concluíram que 53% dos adultos foram excluídos financeiramente, sendo as mulheres a maioria dos excluídos (59%).¹⁶ Um total de 51,8% dos agregados familiares são chefiados por mulheres.¹⁷ Embora os direitos legais das mulheres sejam protegidos por lei,¹⁸ na prática, as mulheres têm um controlo económico muito menos explícito sobre a terra e a habitação do que os homens.¹⁹

O sector bancário tem demonstrado algum receio em entrar no mercado hipotecário imobiliário. Os bancos rejeitam 86% dos pedidos de crédito à habitação. As instituições financeiras formais servem, quase exclusivamente, o segmento de rendimento elevado da economia. Mesmo as famílias de rendimento médio-alto podem não se qualificar para uma hipoteca, pelo que contraem empréstimos de curto prazo ao consumo ou com salário garantido para habitação, e são obrigadas a pagar elevadas taxas de juro comerciais. Existem 23 bancos comerciais registados em Angola. Cinco deles controlam mais de 80% do total de activos, depósitos e empréstimos bancários. Em Abril de 2022, estes detinham um total de 6 200 hipotecas,²⁰ metade delas detidas pelos próprios funcionários dos bancos, e o restante por funcionários de grandes empresas, geralmente petrolíferas.

Em Abril de 2022, o Banco Nacional de Angola lançou um novo programa, o Regime Especial de Crédito à Habitação (BNA-Aviso 9/22) com o objectivo de incentivar o mercado hipotecário, através da redução da taxa de juro para 7%, o que é significativamente inferior à taxa normal de financiamento, de cerca de 17%. Em Agosto de 2023, dez dos maiores bancos angolanos (um banco público e nove bancos privados) foram autorizados a conceder crédito à habitação ao abrigo do programa revisto que aumentou para Kz100 milhões (US\$121 500), sem a necessidade de pagamento inicial e com prazos de reembolso de até a 25 anos.²¹ Os pagamentos da hipoteca do cliente podem ir até 40% do salário de cada beneficiário.

Até Junho de 2023, após um ano de operação, tinham sido aprovadas menos de 75 hipotecas dos cerca de 200 pedidos apresentados aos bancos. Apenas cerca de Kz 5 mil milhões (US\$ 6 milhões) foram desembolsados, menos de 6% do financiamento disponível.²² Uma revisão do Regime Especial do BNA em Agosto de 2023, abriu o mecanismo aos proprietários-construtores que estavam envolvidos num novo programa de autoconstrução, mas os resultados são modestos. A maior parte dos empréstimos foi concedida porque eram garantidos por empresas privadas para o seu próprio pessoal. As dificuldades na apresentação de garantias bancárias continuam a ser um obstáculo à obtenção de crédito à habitação. A Associação dos Profissionais Imobiliários de Angola (APIMA) acusou os bancos de pedirem documentos que não são necessários no âmbito do Regime Especial.²

A hipoteca bancária não é a principal forma de financiamento habitacional para os angolanos da classe média. Outra opção para adquirir imóveis nas centralidades construídas pelo governo²⁴ é através do Fundo de Fomento Habitacional (FFH) do estado, através do regime de aluguer para compra, a uma taxa de juros subsidiada de 3% ao ano. O esquema tem como alvos funcionários do governo.²⁵ A renda familiar mínima exigida para a celebração de um contrato de aluguer para compra, era determinada pelos salários mínimos publicados pelo estado. Quando foi lançado em 2014, os proponentes deviam ganhar o salário mínimo anual de aproximadamente 58 000 dólares por ano (48 vezes o salário mínimo), para se qualificar. O aluguer deveria ser pago durante um período de 30 anos, momento em que o imóvel passaria para o morador.²⁶ Embora os residentes tenham rendas significativamente subsidiadas, 64% dos ocupantes das centralidades do país não pagam renda mensal, quebrando as suas obrigações contratuais. A dívida dos residentes com o FFH e o Instituto Nacional de Habitação (INH) ronda os 2,5 mil milhões de dólares.²⁷ Tais dívidas impediram a sustentabilidade da estratégia habitacional do estado para utilizar as receitas de arrendamento do FFH para financiar o futuro desenvolvimento habitacional.

Accessibilidade

Não obstante a inflação e da rápida perda de poder de compra, os salários permaneceram inalterados em 2023. O salário mínimo oficial ainda é Kz32 181 (39,10 dólares), o mesmo desde 2022.²⁸ Os salários do governo não foram ajustados substancialmente desde 2014. Contudo, de acordo com o FinScope (2022), apenas uma pequena fração dos entrevistados, 19%, tem uma fonte formal de rendimento através de uma pensão estatal ou de um salário de um empregador público ou privado. Dentre os entrevistados, 43% recebem menos de Kz29 000 (US\$35,24) por mês. Em contrapartida, o custo de uma cesta básica é de Kz39 781 (US\$48,34) por mês. Um total de 28% dos residentes urbanos declararam não ter renda pessoal mensal.²⁹

Para se qualificar para uma hipoteca de 7% do BNA para uma casa de Kz30 milhões (US\$36 452), o cliente precisaria de um salário de Kz700 000 (US\$851).³⁰ As hipotecas estão, portanto, fora do alcance da maioria das pessoas com rendimentos médios, incluindo professores do ensino secundário que ganham cerca de Kz 450 000 (US\$ 547) ou agentes da polícia que ganham Kz 159 000 (US\$ 193).³¹ Embora não estejam disponíveis dados públicos sobre o sector do arrendamento, é provável que este tenha crescido substancialmente devido aos preços inflacionados da habitação.

Oferta de habitação

O défice habitacional chega a quatro milhões de unidades, dependendo da definição utilizada para a habitação adequada.³² Em 2023, o Banco Mundial projectou um défice de habitação utilizando um modelo que incorporava a deteção remota e projectou-o em 2,2 milhões de unidades.³³

O investimento do Estado na habitação social diminuiu de forma constante desde o pico em 2007, com um declínio acentuado após 2017. A habitação no Orçamento Geral do Estado de 2022 melhorou modestamente de 1,0% para 1,7% do PIB não petrolífero, com um pequeno aumento de 3,3% para 5,7% das despesas.³⁴ Em 2022, o Programa Estatal de Habitação do Ministério das Obras Públicas, Urbanismo e Habitação (MINOPUH) planeava entregar nove mil imóveis do parque habitacional encomendado antes de 2016, mas aguardava a ligação de água ou electricidade, antes de serem lançados no mercado.³⁵ Contudo, no final do ano, uma análise aos comunicados de imprensa do governo indica que foram distribuídas menos de cinco mil unidades em 2022.³⁶

PREÇO DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E INFLAÇÃO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO – ANGOLA

O alto custo da construção é frequentemente apontado como um fator-chave que prejudica o acesso à habitação. Importar materiais em vez de comprar localmente, a escassez e os custos elevados de habilidades locais, e a falta de mecanismos financeiros para adquirir materiais em grande quantidade são todos elementos que afetam os custos de construção, podendo resultar em aumentos inesperados.

Greves ou escassez de combustível também contribuem para o aumento dos preços dos materiais, devido ao aumento nos custos de transporte. Taxas de inflação elevadas, como as observadas em todo o continente em 2023, também prejudicam a acessibilidade. Como resultado, famílias de baixa renda podem ter dificuldade em arcar com os custos dos materiais de construção para construir gradualmente suas próprias casas.

O CAHF tem coletado indicadores básicos de custos habitacionais ao longo da última década, incluindo o preço dos principais materiais de construção, o valor da casa recém-construída mais acessível em áreas urbanas por promotores privados e o tamanho médio dessas casas (consulte a seção de números-chave).

Preço de atacado de um padrão Saco de 50kg de cimento OPC (classe de resistência 32,5N)

AOA 4 739 (US\$5.75)



Preço do piso cerâmico (por metro quadrado)

AOA 5 556 (US\$6.75)

Preço de telhas perfiladas de aço por metro quadrado

AOA 2 750 (US\$3.34)



Preço das telhas (por metro quadrado)

AOA 18 691 (US\$22.71)

Preço da casa recém-construída mais barata por um promotor privado numa área urbana

AOA 30 milhões (US\$36 452)



Notas de advertência

Esses dados foram coletados pelos autores do Anuário como parte de sua pesquisa. Os autores foram solicitados a entrar em contato com três lojas de materiais de construção e perguntar o preço do produto e, a seguir, com base nas respostas recebidas, estimar o custo típico do material. Os números apresentados não são, portanto, médias formais, mas estimativas informadas, baseadas na consulta dum grupo restrito de fornecedores em áreas urbanas.

Não existem dados actuais publicados sobre a produção ou a venda de novas habitações pelo sector privado em Angola. Entre 2015 e 2021, foram aprovadas apenas 9 218 licenças de construção em todo o país. Houve um declínio na construção, tendo 2021 sido o pior ano. O estudo do INE reportou que dos 15 975 locais inspeccionados, apenas 861 estavam activos.³⁷ A maior parte do trabalho foi interrompida ou abandonada.³⁸ Não existem dados públicos disponíveis sobre o número de casas construídas pelos proprietários e concluídas anualmente; contudo, a produção social de habitação por famílias ou comunidades sem assistência do Estado, construída principalmente com financiamento e mão-de-obra informal, tem sido o principal recurso para a maioria das famílias angolanas. Os construtores proprietários, construindo de forma incremental, relataram que poderiam construir uma casa de dois quartos de 75m² com materiais convencionais por Kz10-Kz15 milhões (US\$12 000-US\$18 000).

Mercados imobiliários

Os terrenos com serviços na periferia de Luanda só estão disponíveis através da empresa pública, *Empresa Gestora de Terrenos Infra-estruturados* (EGTI), que os vende principalmente a promotores imobiliários comerciais a um preço médio de Kz48 996/m² (US\$59/m²). Os terrenos sem serviços na periferia de Luanda estão disponíveis junto de agentes privados por cerca de Kz12 500/m² (US\$15/m²). Ocasionalmente, terrenos sem manutenção são disponibilizados a preços diferentes que são impostos como taxas de licença. O MINOPUH está a desenvolver uma escala de preços oficiais para a sua futura aplicação a nível nacional, com base em incrementos numa base de Kz850/m² (US\$1 m²).³⁹

A APIMA conta com 44 agentes imobiliários associados e é defensora da melhoria do ambiente regulatório do sector. A AngoCasa, plataforma imobiliária digital da APIMA em Angola, presta um serviço de apoio jurídico aos compradores de habitação.⁴⁰ O serviço determina se a propriedade pode ser transferida legalmente para o comprador. A plataforma verifica a situação jurídica do imóvel e se o vendedor é o seu legítimo proprietário. Contudo, a maior parte da propriedade em Luanda e noutras cidades não está registada e, portanto, a posse é insegura. Os imóveis não registados não podem ser tributados ou hipotecados. Para hipotecar um imóvel é necessário que este esteja registado no Cartório de Registo de Imóveis e no Distrito Fiscal para fins de tributação. Tem havido pouca procura por parte dos cidadãos para registarem as suas propriedades devido à excessiva burocracia e às elevadas taxas envolvidas. Ademais, os títulos só podem ser concedidos em terras formalmente planeadas.

A Direção Nacional de Identificação, Registos e Notário (DNIRN) é responsável pela regularização e legalização de bens habitacionais através da Administração do Registo Predial. A DNIRN tem o mandato de tornar os serviços de registo mais acessíveis e incentivar os cidadãos a utilizá-los. Entretanto, existem apenas 22 conservatórias de registo predial informatizadas no país. De 2010 a 2020, foram emitidos apenas 22 809 novos títulos de propriedade, elevando o total para apenas 69 063. Em Março de 2021 foi lançado o Programa De Massificação De Registo Predial, com o objectivo de oferecer 800 000 imóveis até 2022, e 2,9 milhões de imóveis até 2025.⁴¹ Em Agosto de 2023, a campanha de registo

ficou aquém do seu objectivo, registando, principalmente, apenas propriedades construídas pelo Estado.⁴²

A Administração Geral Tributária (AGT) do Ministério das Finanças é responsável pela elaboração da matriz predial que servirá de base ao cálculo do imposto predial. Em 2020, o número de imóveis inscritos nas matrizes prediais da AGT era de 1 32 385, o que significa que apenas 3% dos cerca de 4,5 milhões de agregados familiares em Angola estão registados para pagar impostos. Sob pressão do FMI, a AGT publicou um novo Código do Imposto sobre a Propriedade que entrou em vigor em janeiro de 2023.⁴³ No processo de redução das taxas, o novo Código foi alargado e clarificou que os impostos devem ser pagos pelos residentes em habitações construídas pelo Estado, se estiverem sob contratos de aluguer para a compra. O Código esclareceu que os residentes que alugam para comprar eram compradores legalmente promissórios e eram obrigados a pagar impostos.

A EGTI foi criada para administrar e vender terras pertencentes ao Estado.⁴⁴ Os terrenos comercializados pela EGTI deverão enquadrar-se num Plano Diretor Municipal da jurisdição das administrações locais ou reservas fundiárias designadas de nova urbanização (centralidades). Da venda dos terrenos, a EGTI utiliza 80% do valor que recebe para instalar infraestruturas de água, saneamento, electricidade, estradas e drenagem. Não obstante este mecanismo, o negócio ilegal de venda informal de habitação em centralidades por residentes está a crescer em Angola.

Política e legislação

Um projecto do Plano de Desenvolvimento Nacional 2023-2027 inclui a melhoria do ambiente de negócios como tema transversal.⁴⁵ O MINOPUH envolveu-se num processo consultivo de desenvolvimento de uma nova Política Nacional de Habitação que irá transferir o papel do Estado na prestação para a facilitação das autoridades municipais, do sector privado e dos intervenientes não estatais no sector. As principais reformas na regularização fundiária e no financiamento da habitação serão componentes essenciais da nova política.

Em maio de 2023, o Conselho de Ministros aprovou o Projecto Nacional para Autoconstrução, a ser priorizado no quinquénio 2023-2027, com a disponibilização de 900 mil lotes de terreno. A meta é reduzir em 49%, o actual défice habitacional de 2,2 milhões de lotes. O projecto está a ser testado em 2023 nas províncias de Luanda, Bié e Lunda Sul.⁴⁶

O artigo 22.º da Lei n.º 19/22, de 7 de julho de 2022, sobre Contra-Ordenações aplicava multas punitivas à apropriação de terrenos integrantes de reserva estadual. A habitação informal pode ser considerada ilegal e os cidadãos podem ser considerados invasores. O governo tem competência para demolir as casas construídas nestes locais, sem necessidade de instauração de procedimento administrativo.

Uma proposta de lei de alienação fiduciária continua em estudo a nível do Conselho de Ministros. A APIMA tem promovido a adaptação da prática modelada

no Brasil, que permite às instituições financeiras transferir rapidamente activos, em caso de incumprimento nos empréstimos hipotecários, sem o envolvimento dos tribunais. O Projeto de Lei da Alienação Fiduciária foi apresentado em 2011 ao Ministério da Justiça. Embora ainda não tenha sido aprovado pelo parlamento angolano, tem potencial para contribuir para o crescimento do mercado imobiliário.

Oportunidades

Várias oportunidades importantes estão no horizonte do sector habitacional de Angola. O Decreto Presidencial n.º 182/22, de 22 de julho de 2022, lançou o projecto SIMPLIFICA-2 para promover a digitalização e a simplificação dos serviços da administração pública. O projecto teve como objectivo agilizar as respostas às consultas públicas e melhorar a precisão da documentação, como o registo predial e habitacional.⁴⁷ Com a introdução da plataforma electrónica SIRP (um sistema integrado de registo predial), os procedimentos foram reduzidos de seis para dois,

e as taxas para obtenção de um Certificado de Registo Predial online, foram reduzidas em 91%.⁴⁸

O solo-cimento como material de baixo consumo energético tem sido promovido para habitação verde em vários projectos-piloto de escolas de arquitectura em Luanda,⁴⁹ no programa de auto-ajuda promovido pelo Estado e no projecto HabiTerra no Huambo.⁵⁰ Respondendo ao desafio de 45,67% das residências não terem energia eléctrica, em Abril de 2023, a KixiCrédito lançou a KixiSolar; uma linha de microcrédito para instalação de painéis solares em residências na província do Huambo.

Disponibilidade de dados sobre financiamento habitacional

O acesso à dados continua a ser um desafio, tendo melhorado nos últimos anos através dos portais online do Banco Nacional, BNA⁵¹ e Instituto Nacional de Estatística.⁵² O Censo Nacional de 2014 está desactualizado, contudo o Censo previsto para 2024 constituirá uma importante oportunidade para ajustar os modelos de planeamento e financeiros à realidade atual.

Embora empresas imobiliárias comerciais como a Zenki⁵³ e a Abacus⁵⁴ tenham publicado dados sobre Angola, estes estão orientados para o topo da gama de mercado, e não são representativos do mercado imobiliário que serve a maioria dos angolanos.

A monitoria do Objectivo de Desenvolvimento Sustentável 11, por Angola, e os seus compromissos com a Nova Agenda Urbana (NUA), podem produzir novos dados. Um projecto de relatório preparado em 2022 para o UN-Habitat sobre a NUA permanece inédito. O Banco Mundial está a preparar um Perfil Urbano de Angola que será divulgado no final de 2023.

É necessário um estudo de acessibilidade habitacional que segmente o mercado com precisão. Muitos dados são recolhidos através do projecto de monitoria CEDOC da *Development Workshop*,⁵⁵ que tem vindo a recolher diariamente dados sobre a habitação, terrenos e economia informal há mais de 20 anos. A *Development Workshop* mantém um portal sobre a legislação angolana sobre habitação e urbanização.⁵⁶ O acesso público a dados de georreferência fundiária e habitacional continua indisponível. Se fosse disponibilizado, daria um contributo essencial para uma economia habitacional funcional.

Exemplos de inovação: Kizwa Kyobe

O Kizwa Kyobe é um projecto de 11 hectares de 300 lotes de terreno com serviços completos no município de Cacucaco, pilotado pela EGTI.⁵⁷ O projecto, lançado em dezembro de 2022, visa facilitar que as mulheres do mercado informal (*Zungueiras*) e as trabalhadoras domésticas construam as suas próprias casas.⁵⁸ Um estudo de acessibilidade foi realizado pela *Development Workshop* no mercado-alvo, e fez recomendações para lotes mais pequenos de 150 m², e dimensionar os tamanhos dos lotes para evitar o risco de incumprimento por parte dos beneficiários.⁵⁹ O *Development Workshop* também recomendou que o acesso ao microcrédito permitiria aos beneficiários contrair empréstimos de pequenas quantias e construir de forma incremental.

A EGTI subsidiou o preço dos terrenos em 90%, vendendo cada lote por Kz 90 000 (US\$ 109), pago em prestações ao longo de 24 meses. Tendo em conta que as *Zungueiras* devem adquirir documentos da EGTI, que servem de comprovativos da propriedade do terreno, estas tornaram-se elegíveis para o financiamento bancário ao abrigo da nova disposição (BNA-Nota 9/23). Sessenta e quatro *Zungueiras* ainda estão em processo de quitação das suas terras - uma mulher concluiu a primeira fase de construção da sua casa e já reside na mesma. O projecto oferece um modelo para o programa nacional de autoconstrução recentemente lançado, e demonstra como terrenos seguros e acessíveis podem desbloquear o acesso ao financiamento habitacional para a grande base do mercado, anteriormente não servida.

- ¹ The median age being 16.3 years. UN World Population Prospects (2022). 2022. Revision of World Population Prospects <https://population.un.org/wpp/> (Acedido a 21 de Agosto de 2023).
- ² UN World Population Prospects (2023). Estimates from the United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, updated on 16 de Julho de 2023. <https://population.un.org/wpp/> (Acedido a 31 de Agosto de 2023).
- ³ BFA (2023). Gabinete de estudos económicos do Banco Fomento Angola (BFA) estimam recessão em Angola – de até 1,4% este ano. 28 de Agosto de 2023. <https://freemindfreeworld.org/> (Acedido a 1 de Setembro de 2023).
- ⁴ INE (2022). Inquérito ao Emprego em Angola (IEA) – IV Trimestre 2021, National Institute of Statistics. Luanda, February. <https://andine.ine.gov.ao/nada/index.php/catalog/29> (Acedido a 21 de Agosto de 2023). Pgs. 15-16.
- ⁵ INE (2014). Recenseamento Geral da População e Habitação de Angola. <https://www.ine.gov.ao/> (Acedido a 31 de Agosto de 2023).
- ⁶ Afrobarometer (2020). For many Angolans, lack of piped water and sanitation a cause for concern during COVID-19 crises.
- ⁷ Finmark Trust (2023). FinScope Angola Consumer Survey 2022, Junho de 2023. Pg. 60.
- ⁸ Jornal Economia e Finanças (2022). Preços dos imóveis descem e oferecem mais oportunidades de investimento imobiliário. 16 de Dezembro de 2022. Pg. 50.
- ⁹ LexLink (2023). Angola: Kwanza loses 80% of its value since the beginning of the exchange rate reform. 21 de Agosto de 2023. (Acedido a 25 de Agosto de 2023).
- ¹⁰ De Oliveira, R. S. (2019) The oil bust since 2014: the political economy of decline in Nigeria and Angola, Oxford Energy Forum 117, Pg. 6.
- ¹¹ Leslink. (2016). Angola: Presidential Order No.192/16. Official Gazette No.104. 28 de Junho de 2016.
- ¹² Costa, J. (2022). Mais de 71% do malparado recuperado com garantias imobiliárias. 4 de Fevereiro de 2022. Jornal Expansão. Pg. 50.
- ¹³ Finmark Trust (2023) FinScope Consumer Survey Report Angola 2022. Publicado em Junho de 2023. Pgs. 24-29.
- ¹⁴ World Bank (2019) Angola Financial Strength Survey.
- ¹⁵ Veja a nota de rodapé 20. Pgs.115-120.
- ¹⁶ Ibid. Pg. 86.
- ¹⁷ EU (2011) Angola Gender Country Profile, Publications Office of the European Union. <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/ef895bee-7273-11e5-9317-01aa75ed71a1> (Acedido a 25 de Agosto de 2023). Pg. 5.
- ¹⁸ Angolan Government (1988). Codigo da Família. Law No. 1-88. 20 de Fevereiro de 1988. Pg. 16.
- ¹⁹ FAO (2014). Strengthening Land Tenure and Property Rights in Angola. Food and Agricultural Organization of the United Nations. Pg. 11.
- ²⁰ Jeremias, H. and Neto, C. (2022) “Banca com 6,2 mil processos de crédito habitação”, Jornal de Angola, 1 de Abril de 2022. Pg. 35.
- ²¹ BNA (2023) Aviso de BNA No.9/23. 03 de Agosto de 2023. <https://www.bna.ao/#/pt/publicacoes-media/relatorios/boletins/boletins-oficial> (Acedido a 25 de Agosto de 2023)
- ²² BNA (sem data). Estatísticas Monetárias e Financeiras. Banco Nacional de Angola. <https://www.bna.ao/#/pt/estatisticas/estatisticas-monetarias-financeiras> (Acedido a 25 de Agosto de 2023)
- ²³ Entrevista com Cleber Corrêa, a 11 de Agosto de 2023.
- ²⁴ Centralities are new high-density satellite dormitory urbanisations built in the periphery of most cities that were a key component of the post-2028 housing strategy.
- ²⁵ FFH (n.d.) Fundo de Fomento Habitacional. <https://ffh.minfin.gov.ao/PortalFFH/#/> (Acedido a 12 de Agosto de 2023)
- ²⁶ Angola Press Agency (2020). FFH prolonga prazo de pagamento para casas. 26 de Maio de 2020.
- ²⁷ Angop (2021). Moradores das zonas centrais do país devem mais de 2 mil milhões de dólares ao Fundo de Desenvolvimento Habitacional. 17 de Fevereiro de 2021.
- ²⁸ Decreto Presidencial n.º 54/22 - 17 de Fevereiro de 2022, sobre o salário mínimo, <https://www.lexlink.eu/FileGet.aspx?fileId=3030559> (Acedido a 25 de Agosto de 2023)
- ²⁹ Finmark Trust (2023) FinScope Consumer Survey Report Angola 2022. Publicado em Junho de 2023. Pgs. 63-81.
- ³⁰ Diogo, F. (2022) Aviso 9 do BNA não exclui financiamento à autoconstrução. Jornal Expansão. 10 de Junho de 2022.
- ³¹ Paulo, A. (2022) O juro de 7 por cento é uma medida de temperatura. Jornal Economia e Finanças. 1 de Julho de 2022. Pg. 40.
- ³² Jornal de Angola. (2023) Déficit imobiliário estimado em cerca de quatro milhões de habitações. 10 de Abril de 2023.
- ³³ World Bank (2023) Angola Urbanization Review. Summary note p.14. January 2023. (unpublished) (Acedido a 25 de Agosto de 2023)
- ³⁴ Bordalo, L.C. (2022) Verba para habitação social é baixa e vai para classe média em vez de mais necessitados - Jornal Expansão, 22 de Abril de 2022. Pg. 57.
- ³⁵ Diogo, F. (2022) Comercialização de habitações este ano não contempla Luanda” - Jornal Expansão 11 de Março de 2022. Pg. 36.
- ³⁶ CEDOC (2023) Development Workshop’s Documentation Centre scans all the Angolan published media to capture every mention of housing into a date table of all housing releases in 2022. The media count indicated that the release of 4899 units had been announced. <https://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc> (Acedido a 15 de Agosto de 2023).
- ³⁷ INE (2022) Monitoring of Buildings Under Construction Study (ITAEPIC). <https://www.ine.gov.ao/publicacoes/detalhes/MTIyMA%3D%3D> (Acedido a 25 de Agosto de 2023).
- ³⁸ Novo Jornal (2022) “Mais de 30 projectos habitacionais construídos pelo Estado depois da Paz”, 8 de Abril de 2022. Pg. 44.
- ³⁹ Entrevista com Augusto Fernandes, Chefe do Departamento de Estatística e Estudos do Instituto Nacional de Habitação a 11 de Agosto de 2023, em Luanda.
- ⁴⁰ AngoCasa <https://www.angocasa.com/agencias-imobiliarias-angola/> (Acedido a 15 de Agosto de 2023)
- ⁴¹ World Bank (2021) Melhorar o ambiente de negócios melhorando os direitos de propriedade. (P163713) Relatório 04 de maio de 2021. (Não publicado) (Acedido a 25 de Agosto de 2023) Pgs. 14-15.
- ⁴² INH (2023) Entrevista com o chefe do Departamento de Estatística e Estudos do Instituto Nacional de Habitação a 11 de Agosto de 2023.
- ⁴³ Lei n.º 20/20 de 9 de Julho de 2020, Codico do Imposto Predial. Pg.59.
- ⁴⁴ EGTI (no date). Empresa Gestora de Terrenos Infra-estruturados, <https://egti.gov.ao/en/> (Acedido a 10 de Agosto de 2023).
- ⁴⁵ MINFIN (2023) Operacionalização do PDN 2023-2027. Pg.11.
- ⁴⁶ Jornal de Angola (2023). Autoconstrução dirigida em marcha no quinquêno 2023-2027. 31 de Maio de 2023. Pg. 69.
- ⁴⁷ Decreto Presidencial n.º 182/22 de 22 de Julho de 2022.
- ⁴⁸ MINJDH <http://www.servicos.minjush.gov.ao/>
- ⁴⁹ Augustino Neto and Lusidas Universities
- ⁵⁰ REALL Net (no date) Our Homes in Angola. Green and Affordable Homes. <https://realnet/data-dashboard/angola/> (Accessed 15 de Agosto de 2023)
- ⁵¹ BNA (no date). Disclosure Calander. National Bank of Angola. <https://www.bna.ao/#/pt/estatisticas/documentos-metodologicos/calendario-de-divulgacao>
- ⁵² INE (2023). National Consumer Price Index. Agosto de 2023. Instituto Nacional de Estatística. <https://www.ine.gov.ao/inicio/estatisticas>
- ⁵³ ZENKI Real Estate (no date). Pesquisa. <https://zenkirealestate.com/research/>
- ⁵⁴ ABACUS Real Estate. Website. <http://abacusangola.com/>
- ⁵⁵ Development Workshop (no date). CEDOC. <https://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc>
- ⁵⁶ Development Workshop (no date) Angola – Compendio de Leis Angolana <https://dw.angonet.org/content/companio-ndio-angolano-sobre-habitaa-o-e-legislaa-o-urbana>
- ⁵⁷ EGTI (sem data). Empresa Gestora de Terrenos Infra-estruturados <https://egti.gov.ao/en/>
- ⁵⁸ Reis H. (2022) Mulheres são incentivadas à autoconstrução dirigida. Jornal de Angola, 6 de Dezembro de 2022. Pg. 48.
- ⁵⁹ Os lotes padrão da EGTI para moradias de autoconstrução são de 300 m² (15m x 20m).