

# Angola

Autor: Allan Cain



## Resumo

Angola é classificada como a terceira maior economia da África Subsaariana.<sup>1</sup> Apesar dos seus vastos recursos de petróleo e gás, das ricas terras agrícolas e do potencial hidroeléctrico, o país continua a ser relativamente pobre, com um terço da população a depender da agricultura de subsistência. Dos 31,8 milhões de angolanos, 65,5 por cento vivem em cidades, sendo a taxa de urbanização de 4,3 por cento ao ano. As actividades de construção diminuíram desde o boom do pós-guerra, mas o sector continua a contribuir com 105,75 mil milhões de dólares ou cerca de 11% para o PIB, mais do dobro da contribuição de 5% do sector agrícola. O negócio petrolífero impulsiona a economia angolana, representando cerca de 33 por cento do PIB do país e 95 por cento das suas receitas de exportação.<sup>2</sup>

Angola encontra-se agora no seu quinto ano de recessão desde retracção económica de 2014, com a inflação a oscilar entre 30 por cento e 17,5 por cento ao longo destes anos. O PIB desceu 2,1 por cento em 2018 e o PIB *per capita* caiu de 5 010 dólares em 2014 para 3 370 dólares.<sup>3</sup> O PIB caiu 2,1% em 2018 e o PIB *per capita* caiu para US\$ 3 370 de US\$ 5 010 em 2014.<sup>4</sup> Durante o último ano, até Julho de 2019, a moeda angolana desvalorizou-se 72 por cento face ao dólar norte-americano, corroendo o poder de compra dos angolanos de classes baixa e média. A taxa de desemprego também cresceu 8,8%, atingindo 28,8% da população economicamente activa nos últimos dois anos.<sup>5</sup> O país está no seu segundo ano de reformas estruturais e económicas após as eleições de 2017. A legislação relativa à descentralização foi debatida publicamente e uma campanha anti-corrupção levou antigos funcionários a tribunal. No entanto, Angola ainda é classificada pelo Banco Mundial em 184º lugar entre 190 países na "facilidade de fazer negócios".<sup>6</sup>

No início de 2019, a dívida pública externa atingiu US\$ 47 bilhões, ou 79,66% do PIB. Parte dessa dívida incluía os US\$ 23 bilhões devidos à China por contratos de petróleo para infra-estruturas que haviam pago o enorme boom da reconstrução pós-guerra.<sup>7</sup> Angola assinou uma facilidade de crédito de 3,7 mil milhões de dólares com o FMI, o maior acordo deste tipo jamais celebrado por um país africano, e prometeu deixar de emitir empréstimos com garantia de commodities.

Em 2009, o governo de Angola lançou um ambicioso plano, apelidado de Programa Nacional de Urbanismo e Habitação (PNUH), para construir 1 milhão de casas para ajudar a superar o défice habitacional remanescente dos anos de guerra. Esta operação deveria ser financiada por empréstimos garantidos pelo petróleo. Até à data, o PNUH continua incompleto com apenas 218 418 unidades habitacionais declaradas como tendo sido entregues ao abrigo do programa até 2016, incluindo as construídas através de parcerias público-privadas e cooperativas

## NÚMERO CHAVE

Principais centros urbanos	Luanda, Huambo, Benguela, Lobito, Lubango
Taxa de câmbio: 1 US\$ = [a] 1 de Julho 2019	343.83 Kwanza (AOA)
1 PPP\$ = [b]	134.75 Kwanza (AOA)
Inflação 2018 [c]   Inflação 2019 [c]	19.6   17.5
População [b]	30 809 762
Taxa de crescimento da população [b]   Taxa de urbanização [b]	3.2%   4.3%
Porcentagem da população total abaixo da Linha Nacional de Pobreza (2017) [b]	5.5%
Taxa de desemprego (% do total da mão-de-obra, estimativa nacional) (2017) [d]	8.2%
Proporção da população adulta que contraiu empréstimos formalmente (2017)	n/a
PIB (actual US\$) (2018) [b]	US\$105 751 milhões
Taxa anual de crescimento do PIB [b]	2.13%
PIB per capita (Actual US\$) (2018) [b]	US\$3 432
Coefficiente de Gini (2017) [b]	58.6
Classificação global do IDH (2017) [d]   Pontuação do índice IDH do país (2017) [d] 147   0.581	
Taxa de juro dos empréstimos (2017) [b]	20.7%
Rendimento obrigações do Estado com prazo de 2 anos	n/a
Número de hipotecas pendentes	n/a
Valor das hipotecas residenciais pendentes (US\$)	n/a
Número de provedores de crédito hipotecário   Taxa de hipoteca prevalente [f]	n/a   15.9%
Prazo médio das hipotecas em anos [f]   Pagamento de entradas [f]	20   21.6%
Rácio de crédito hipotecário em relação ao PIB	n/a
Qual é a forma de registo das escrituras? [e]	Computador - Scanner
Número total de imóveis residenciais com título de propriedade [g]	475 000
Número de casas concluídas [h]	9 101
Número de construtores privados/empreiteiros formais (2014) [i]	44
Número de agentes imobiliários formais (2014) [i]	32
Custo de um saco de cimento padrão de 50 kg [i]	2 200 AOA (US\$6.40)
Preço da casa mais barata, recém-construída por um construtor formal ou empreiteiro numa zona urbana (unidades da moeda interna) [h]	12 000 000 AOA
Tamanho da casa mais barata, recém-construída por um construtor formal ou empreiteiro numa zona urbana [j]	80m <sup>2</sup>
Preço médio de arrendamento para esta unidade em uma área urbana (unidades moeda local) [k]	780 000 AOA
Número de empréstimos microfinanceiros pendentes [j]	158
Número de provedores de microfinanças [f]	24
Número de empréstimos à construção de habitação pendentes	n/a
Número de provedores de financiamento da construção [f]	2
Pontuação da Facilidade de Fazer Negócios do Banco Mundial [e]	173
Número de procedimentos para registar um imóvel [e]	6
Tempo (em dias) desde o requerimento até a conclusão para residencial unidades na principal cidade urbana [k]	n/a

NB: Os números referem-se a 2019, salvo indicação em contrário.

[a] Coinmill	[f] Banco Nacional de Angola
[b] Indicadores de Desenvolvimento Mundial do Banco Mundial	[g] Urban Forum
[c] Base de dados do FMI sobre as perspectivas económicas mundiais	[h] Development Workshop Angola
[d] PNUD: Relatórios de Desenvolvimento Humano	[i] Associação Angolana de Profissionais Imobiliários
[e] Banco Mundial Doing Business 2018	[j] Imogestim
	[k] KixiCredito SA

financiadas pelo Estado.<sup>8</sup> O PNUH também não cumpriu a sua promessa de apoiar 685 000 habitações construídas pelos proprietários através de uma auto-ajuda dirigida no âmbito de projectos planificados e supervisionados pelo governo.

O Estado tinha encarregado a PPP IMOGESTIM, em Dezembro de 2014, de assumir o mandato de comercializar, gerir e distribuir habitação social construída no âmbito do PNUH, no início do declínio da economia de Angola. A tarefa da IMOGESTIM era a de recuperar investimentos anteriores do Estado para financiar o crescimento do sector da habitação. As receitas provenientes da venda e do arrendamento do parque habitacional deviam ser acumuladas num Fundo de Activos para o Desenvolvimento Habitacional. (FADEH). O FADEH deveria alavancar os seus recursos para angariar empréstimos bancários para financiar projectos habitacionais com garantia soberana. Com a rápida depreciação da moeda angolana e o aumento do desemprego, a capacidade de pagar as suas rendas diminuiu para dezenas de milhares de residentes das novas urbanizações. (coloquialmente chamado de *centralidades*).<sup>9</sup> The PNUH had also failed to deliver on its promise to support 685 000 owner-built homes through directed self-help within government-planned and supervised projects.

## Acesso ao financiamento

O sector bancário angolano contraiu-se no último ano com a suspensão de dois dos seus 29 bancos considerados subcapitalizados pelo Banco Nacional de Angola (BNA). O Estado detém três dos bancos angolanos e nove têm ligações a bancos estrangeiros. Outras instituições financeiras incluem 24 companhias de seguros, seis fundos de pensões e três instituições de microcrédito. Os activos totais dos bancos em 2017 representaram o equivalente a 57,7 por cento do PIB.<sup>10</sup> A banca tem sido um dos poucos sectores rentáveis da economia nos últimos anos,<sup>11</sup> com retornos de aproximadamente 15 por cento desde 2017, apesar do aumento do crédito mal parado para mais de 35 por cento e do aumento do rácio de crédito vencido para 40,2 por cento. O aumento da rentabilidade dos bancos comerciais é atribuído maioritariamente ao aumento das operações cambiais e dos rendimentos de garantias e títulos do tesouro do que à actividade de concessão de crédito à economia.<sup>12</sup>

Enquanto a maioria dos bancos comerciais ainda obtinha lucros, eles retiravam crédito para habitação e sectores produtivos da economia. A taxa de inclusão financeira é de 36%.<sup>13</sup> Mas obter crédito bancário para habitação tornou-se difícil. Apenas dois bancos comerciais afirmam que oferecem financiamento habitacional, com uma taxa de juros anunciada de 15,88%,<sup>14</sup> mas não há provas de empréstimos à habitação feitos durante o último ano. O parlamento angolano ainda não aprovou a legislação sobre hipoteca. Em caso de incumprimento de um empréstimo à habitação, a penhora de um banco pode não ter prioridade sobre os outros credores e o recurso à cobrança judicial leva até três anos, levando os bancos a retirarem-se do mercado da habitação.<sup>15</sup> Sem financiamento hipotecário real, alguns construtores-proprietários contraem empréstimos ao consumo a curto prazo com juros elevados para financiar fases específicas da construção de habitações. Os empréstimos ao consumo são garantidos por salários e são frequentemente contraídos por funcionários públicos ou por pessoas com emprego fixo. Quando os empréstimos ao consumidor podem ser obtidos, eles são oferecidos à taxa de juros de aproximadamente 20 por cento.<sup>16</sup> O endividamento creditício dos clientes do sistema bancário angolano atingiu 26 por cento em 2018, tendo mais do que duplicado desde 2015. Os créditos de cobrança duvidosa no sector imobiliário rondam actualmente os 30 por cento, de acordo com o secretário da Associação dos Profissionais Imobiliário de Angola (APIMA).<sup>17</sup>

A mais antiga instituição de micro-finanças de Angola, a KixiCrédito, testou um empréstimo à habitação chamado KixiCasa. O empréstimo financia uma casa de base inicial e a sua extensão incremental ao longo do tempo.<sup>18</sup> As casas de um quarto são comercializadas em Kz 1.6 milhões ou US\$4 600 e as casas de dois quartos em Kz 2.1 milhões ou US\$6 000. Ao contrário dos projectos habitacionais estatais, as casas não são subsidiadas, mas através dos empréstimos da KixiCasa podem ser compradas em três a seis anos a uma taxa de juro mensal de 2,5%.<sup>19</sup>

## Acessibilidade

A recessão dos últimos quatro anos afligiu o sector imobiliário, resultando em menos procura, mais oferta e preços mais baixos, se os rendimentos forem denominados em dólares. Os preços denominados em dólares dos apartamentos e escritórios no centro de Luanda caíram quase 30 por cento desde 2014. Da mesma forma, os preços no mercado de arrendamento caíram devido à saída de milhares de chineses, portugueses e brasileiros expatriados do país. Em Kwanza, no entanto, os preços em moeda nacional mais do que duplicaram no mercado privado e quase quadruplicaram nas novas zonas nobres da capital.<sup>20</sup>

As casas cedidas no âmbito do PNUH foram inicialmente vendidas ou arrendadas ao abrigo de contratos indexados ao dólar. Com a desvalorização da moeda angolana, as rendas aumentaram e rapidamente se tornaram incomportáveis. A ameaça de greves de rendas e eventuais negociações desvinculou os preços e fixou-os em moeda local. Os apartamentos nas centralidades podiam ser comprados em numerário por apenas Kz12 milhões ou adquiridos através de uma renda para a aquisição de Kz 38 000 por mês. Das casas distribuídas publicamente através do PNUH, 2 por cento de todas as habitações foram vendidas directamente por dinheiro, 26 por cento foram arrendadas e 72 por cento foram adquiridas através do mecanismo de arrendamento para a aquisição.<sup>21</sup>

O declínio do poder de compra mesmo dos trabalhadores assalariados do governo e a remoção progressiva dos subsídios dos serviços e das *commodities* reduziu a capacidade de quase todos os residentes de pagar as rendas. Mais de 50 por cento dos que vivem em casas do PNUH deixaram de pagar suas rendas mensais. O Fundo de Fomento Habitacional (FFH) tem ameaçado sobrecarregar as contas bancárias dos inadimplentes. O período de pagamento dos contratos de arrendamento com opção de compra foi alargado dos 20 anos iniciais para 30. A mudança significa que os residentes do PNUH poderão pagar menos mensalmente, mas por um período mais longo.

## Disponibilidade de dados sobre o financiamento da habitação

O Instituto Nacional de Estatística (INE) é a fonte de informação oficial sobre questões de habitação, demografia e emprego em Angola. Um estudo sobre o bem-estar e a pobreza dos agregados familiares a nível nacional foi concluído em 2011. Em 2014, o primeiro Censo Populacional e Habitacional pós-independência do INE de Angola foi realizado a nível nacional. Em 2019 foram realizados estudos nacionais sobre o emprego e a economia informal pelo INE que poderão produzir alguma informação sobre o contributo do sector da construção para a economia angolana.

Nem o governo, nem o sector privado produzem estatísticas sobre o financiamento da habitação. As empresas imobiliárias privadas não publicaram novas informações sobre o sector em 2018 e 2019. O Centro de Documentação DW (CEDOC) faz uma análise diária de todos os meios de comunicação social publicados sobre habitação e finanças angolanas, entre outros assuntos. As compilações do CEDOC são publicadas em resumos mensais no website da *development workshop*.

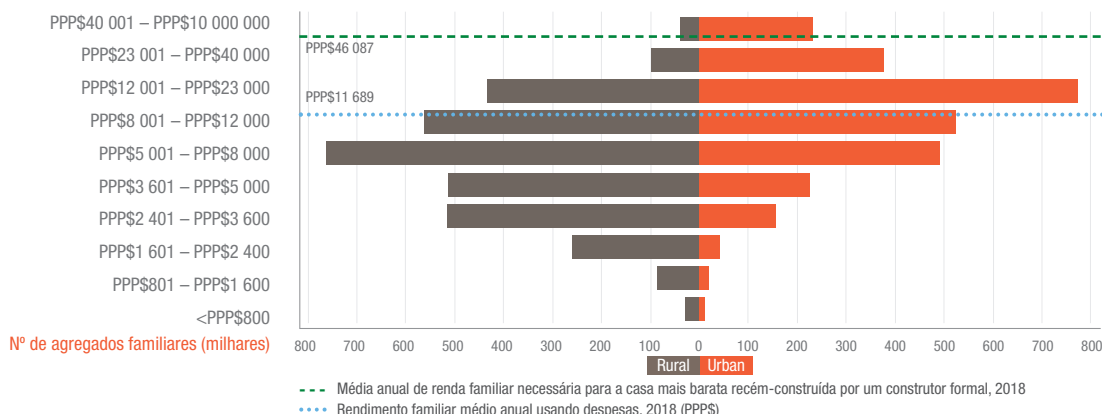
Para disponibilizar habitação a grupos prioritários como jovens, ex-combatentes, professores e profissionais de saúde fora dos principais centros urbanos, o PNUH concedeu financiamento, principalmente a empresas de construção nacionais, para a construção de 200 casas em cada um dos 165 municípios de Angola. O programa fixou o preço de venda unitário em Kz 4 200 000, que foi de US\$40 000 em 2014, mais US\$12 000 hoje. Embora o objectivo não tenha sido atingido, o programa construiu 9 840 unidades em todo o país. As unidades habitacionais foram frequentemente construídas sem serviços adequados de água ou electricidade, em locais inconvenientes, fora dos centros municipais existentes. Em 2019, muitos dos projectos continuam incompletos ou desocupados. Em várias províncias, as casas construídas ao abrigo de um plano de habitação social para jovens permanecem desabitadas porque a maioria dos jovens não tem capacidade financeira, mesmo usando o esquema de arrendamento para compra.<sup>22</sup> Muitas casas permanecem desabitadas e incompletas, muitas vezes construídas em áreas sem acesso a serviços básicos, escolas e postos de saúde.<sup>23</sup>

A estratégia do PNUH para tornar a habitação acessível aos pobres tem sido através do programa de "auto-construção dirigida" que foi concebido para beneficiar 685 000 famílias. Os cidadãos com baixos rendimentos deveriam poder comprar terrenos urbanizados a preços razoáveis e adquirir materiais de construção subsidiados com a ajuda do Estado.<sup>24</sup> Até à data, apenas cerca de 100 000 parcelas de terra foram disponibilizadas em "reservas de terra" designadas pelo estado, que estão frequentemente fora do perímetro peri-urbano das cidades ou em zonas rurais. Pouco tem sido feito para subsidiar o custo dos materiais de construção. Para os proprietários-construtores, o elevado custo em moeda local da construção de habitação é parcialmente atribuído à fraqueza das indústrias de produção de materiais de construção em Angola. O governo utilizou o argumento da redução das tarifas sobre materiais de construção importados. Em 2018, 7 por cento do valor nacional das importações, ou US\$801 milhões, era de materiais de construção. Tal como nos anos anteriores, a principal fonte destes materiais importados foi a China.<sup>25</sup> No entanto, em 2018, o principal material de construção, o cimento, estava efectivamente sobreproduzido em Angola. O mercado absorveu menos de 30 por cento do cimento angolano devido ao encerramento da maior parte das obras públicas no país e à diminuição do poder de compra dos consumidores locais e dos proprietários-construtores.<sup>26</sup>

O Estado tem subsidiado em grande medida os clientes que têm a sorte de receber habitação através do PNUH. A liberação inicial das casas deveria ser feita a preço de custo e indexada ao câmbio que foi investido na construção, para criar um mecanismo de financiamento sustentável para continuar a financiar o PNUH. Os preços de venda foram reduzidos em 40 por cento em 2012, quando as primeiras centralidades permaneceram desocupadas. Quando a moeda angolana começou a enfraquecer a partir de 2014, a indexação ao câmbio foi interrompida e o reembolso dos empréstimos à construção foi assumido pelo Estado como parte do serviço da dívida baseada no petróleo com países estrangeiros como a China. A adopção do sistema de arrendamento para a aquisição fixou os preços de venda para os residentes e isolou-os de novas desvalorizações cambiais. Em vez de taxas de juros de mercado, uma taxa anual de 3 por cento foi fixada para contratos que se estenderam por 20 a 30 anos. Assim, os residentes foram protegidos da depreciação continuada da moeda angolana durante a vigência dos seus contratos. As taxas de juro bancárias de longo prazo situam-se actualmente entre 15,88 e 20,06 por cento, pelo que o subsídio estatal de juros é actualmente superior a 12 por cento ao ano.

**ANGOLA**

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



População:	30 809 762
Taxa de urbanização:	4.31%
Custo da casa mais barata recém-construída:	12 000 000 AOA PPP\$89 054
Agregados familiares que podem pagar esta casa com financiamento:	8.12%
1 PPP\$:	134.75 Kwanza

Fonte: <https://www.cgidd.com/C-GIDD>, 2019

Os subsídios, no entanto, atingem poucas pessoas nos grupos de baixa renda, cujos salários estavam abaixo de Kz 126 000 por mês, aproximadamente US\$760 em 2016, quando a maioria dos contratos de arrendamento para a aquisição foram assinados. Portanto, os subsídios beneficiaram principalmente os funcionários públicos de classe média e média alta ou assalariados. Este grupo económico também sofreu a redução da sua capacidade de pagar rendas e outros serviços. Mais da metade dos residentes das centralidades urbanas não puderam ou não quiseram pagar suas contas mensais de arrendamento em 2018.<sup>27</sup>

**Oferta de Habitação**

Embora o Estado continue a ser um detentor significativo do parque habitacional, deixou de ser um importante fornecedor de novas habitações no mercado angolano. Apenas 9 101 unidades foram lançadas no mercado durante os 12 meses findos em Junho de 2019.<sup>28</sup> Estas são unidades que foram iniciadas como parte do PNUH, foram construídas por empresas chinesas, israelitas e portuguesas e ficaram incompletas quando as linhas de crédito se esgotaram. No final de 2018, o país tinha 90 652 habitações construídas, equivalentes a 45,2% do total planificado pelo governo no âmbito do PNUH. O governo pretendia construir 200 mil habitações em 33 projectos habitacionais e 14 centralidades. Dos previstos, apenas 12 conjuntos habitacionais estão completos,<sup>29</sup> mas a maioria do stock não foi colocado no mercado. A maior parte da habitação fornecida pelo Estado foi oferecida através de contratos de arrendamento com opção de compra ao longo de 30 anos. Das casas do PNUH, 70% são vendidas para o serviço público e 30% para empresas que fornecem habitação aos seus trabalhadores. Quarenta por cento das vendas são destinadas a pessoas com menos de 40 anos.<sup>30</sup>

Durante o mesmo período, foram libertadas 8 050 parcelas de construção através do PNUH para proprietários-construtores. Do mesmo modo, o sector privado disponibilizou poucas habitações, como demonstra o reduzido número de 1 063 licenças de construção emitidas para a construção de habitações em 2017.<sup>31</sup> Deste número, apenas 15 por cento foram emitidos para empreiteiros privados e a maior parte do restante foi emitido para os proprietários residenciais. Obter uma licença de construção é um processo demorado, envolvendo 10 passos e levando em média 173 dias.<sup>32</sup>

A produção social de habitação pelos próprios proprietários-construtores usando poupanças familiares e *inputs* do mercado informal foi responsável pela maioria das unidades construídas no último ano. Os próprios proprietários construíram cerca de 30 000 habitações por ano em Angola durante a última década.<sup>33</sup>

O FFH é agora responsável por 70 por cento dos projectos habitacionais construídos pelo Estado no âmbito do PNUH, enquanto os restantes 30 por cento estão sob a gestão do Instituto Nacional de Habitação. O financiamento é oferecido aos residentes através de três quadros: compra directa em dinheiro, um acordo de compra com um pagamento inicial de 20 por cento e o restante durante cinco anos, ou um acordo de arrendamento para a aquisição em que o residente adquire a propriedade após 30 anos a uma taxa de juro de 3 por cento. A maioria dos residentes escolhe a opção de arrendamento para a aquisição.

A maior parte das novas casas construídas situa-se nos principais centros urbanos, como se depreende de um inquérito do Instituto Nacional de Estatística (INE) às licenças aprovadas para a construção de edifícios; 28,4 por cento dos pedidos foram feitos em Luanda, 14,7 por cento em Cabinda, 9,6 por cento no Zaire e 8,1 por cento em Benguela.<sup>34</sup>

O sector da construção de habitações privadas está em declínio. As agências imobiliárias em Luanda e mais de 300 empresas privadas de construção de habitações encerraram. Citam as dificuldades de acesso ao crédito e a redução da procura. Uma dificuldade fundamental para os agentes imobiliários é que os projectos construídos há quatro anos foram construídos a custos mais elevados por metro quadrado do que os potenciais compradores hoje em dia podem pagar. O mercado imobiliário angolano tem dependido do investimento do Estado. A menor actividade económica e a elevada dívida pública têm resultado numa menor procura e, conseqüentemente, em reduções de preços. Além disso, o Estado muitas vezes não pagou às empresas por trabalhos já contratados ou concluídos em projectos de construção e habitação.<sup>35</sup>

O FFH estima que o *déficit* habitacional em 2019 ainda é de aproximadamente 1,7 milhões de unidades em todo o país. Estima-se que aproximadamente um terço da população de Angola não tem habitação adequada. De acordo com o plano do PNUH para o período de 2018 a 2022, está a ser planeada a construção de um total de 122 000 habitações sociais. De acordo com o Director Nacional de Habitação, a estratégia de construção de centralidades e contratação de empresas de construção internacionais ainda será aplicada.<sup>36</sup>

**Mercados imobiliários**

Angola é um dos países mais difíceis de registar propriedades, ocupando o 170º lugar entre os 190 do Banco Mundial em 2019. Em média, são necessários 190 dias para registar o terreno e o custo é de 2,8 por cento do seu valor. A maioria dos mapas de parcelas de terra, mesmo em Luanda, é mantida em papel e não existe uma base de dados electrónica para registar os limites e verificar os planos, não fornecendo informações cadastrais nem um sistema normalizado de números de identificação. As disputas privadas de terra geralmente levam mais de três anos para serem resolvidas através dos tribunais. A qualidade do documento e a segurança de posse oferecidas são, portanto, fracas e podem não ser juridicamente vinculativas, sendo classificadas pelo Banco Mundial como apenas sete numa escala de 30 pontos. Os agentes imobiliários do sector privado queixam-se da ausência de documentos legais, terrenos licenciados e planos directores para as cidades.<sup>37</sup>

O mercado imobiliário do país perdeu 90% dos investimentos entre 2014 e 2016, segundo o secretário da APIMA. Há cinco anos, uma parcela de terra para a implantação de projectos habitacionais custou cerca de Kz 5 milhões. Hoje, a mesma parcela custa Kz 1 milhão. "Obras inacabadas consumiram 50 por cento do crédito bancário, tudo culminando em insolvências, o que impede a angariação de novos financiamentos." Portanto, sem a participação dos bancos, novos projectos não podem ser desenvolvidos. A província de Luanda tem cerca de 10 000 agentes informais não regulamentados mas activos no mercado imobiliário, resultando frequentemente em fraude na compra e venda de imóveis.<sup>38</sup>

Aproximadamente 60 por cento do parque habitacional formalmente construído não está registado de acordo com o conservatório do registo predial. A falta de documentação aplica-se a edifícios e casas construídas na era colonial e a novas habitações, incluindo as centralidades.<sup>39</sup> O presidente da APIMA defende a revisão da lei de terras para promover o investimento privado. Ele recomenda a criação de um "balcão único de imóveis" para acelerar os processos de regularização jurídica e patrimonial. Ele argumenta que isso "acabaria com a corrupção e a especulação no processo de criação de um mercado imobiliário legal".<sup>40</sup>

## Política e regulamentação

O Estado planeia continuar a implementar o PNUH incompleto que foi iniciado em 2009. Esperam-se melhorias no sector à medida que o programa é racionalizado pela equipa executiva reformista de Angola. O Governo está a considerar uma nova política de planeamento espacial para reduzir algumas das assimetrias regionais de Angola. O governo está comprometido com a Nova Agenda Urbana<sup>41</sup> como é evidente a partir da assunção por Angola de um lugar no conselho de administração da UN Habitat.

O orçamento do Estado para 2019, assumiu compromissos políticos específicos sobre a habitação da seguinte forma:

- Promover o loteamento e a infraestrutura das reservas de terra, mobilizando a participação no programa de habitação social através da construção de auto-ajuda dirigida.
- Fornecer infra-estrutura em todas as centralidades onde as casas já estão concluídas e não habitadas.
- Promover parcerias público-privadas (PPP) para construir novas centralidades para aumentar a oferta de habitações.
- Expandir o abastecimento de água em áreas urbanas,
- Reformar a reforma da administração local e melhorar os serviços públicos municipais.
- Aumentar as receitas não petrolíferas através da melhoria da Administração Fiscal Geral.

Os Novos governos municipais serão financiados pelo Imposto Propriedade Urbana (IPU). As reformas de descentralização prevêm o pagamento de impostos e taxas pelos serviços locais. Devem ser reforçados os mecanismos de cobrança dos impostos imobiliários e de penalização dos infractores. Todos os cidadãos que ocupem terra ou vivam num edifício, residência, apartamento, casa ou terra própria devem pagar o IPU.<sup>42</sup> Os impostos imobiliários são previstos como uma contribuição importante para a oferta municipal de serviços urbanos. No entanto, a evasão fiscal continua a ser a norma e, em 2018, os impostos sobre a propriedade representaram menos de 0,8% das receitas públicas e contribuíram para apenas 0,14% do PIB.<sup>43</sup> A transferência do imposto predial para os municípios está prevista para 2020. A regularização jurídica dos bens imobiliários facilitará a recolha das informações necessárias para actualizar o registo do contribuinte do imposto predial, o que, por sua vez, facilitará a recolha do IPU. O IPU será em vez disso aplicado ao valor dos terrenos e propriedades imobiliárias<sup>44</sup> e, por conseguinte, desencorajar a detenção de terras inactivas para fins especulativos.

No entanto, o registo da ocupação ainda não confere ao seu titular o direito de contrair uma hipoteca ou de manter o terreno como garantia para a obtenção de crédito junto de instituições financeiras.<sup>45</sup>

## Oportunidades

A propriedade continua a ser vista como um investimento porto-seguro frente à desvalorização da moeda. Compradores domésticos que têm moeda local continuam sendo os mais activos no sector, embora com menor procura do que no ano passado devido à dificuldade de acesso ao crédito à habitação.<sup>46</sup>

As muitas unidades habitacionais inacabadas no país apresentam uma oportunidade de mercado para a oferta de empréstimos, para melhoria da habitação sob a forma de microcrédito. As conchas habitacionais podem ser compradas a valores descontados de bancos e instituições financeiras que podem ter propriedades recuperadas de promotores imobiliários falidos. Estas propriedades, se num distrito em urbanização, são susceptíveis de já terem adquirido títulos de propriedade e podem mesmo ser servidas por água e electricidade. Ainda existe uma demanda de mercado para imóveis acessíveis para as famílias de baixa renda deixadas de fora dos projectos do PNUH. As instituições de microfinanças devem explorar mecanismos financeiros inovadores que ajudem a melhorar a qualidade da habitação.

A transferência da responsabilidade pela promoção da habitação e da gestão dos serviços urbanos para os governos municipais recém-eleitos em 2020 oferece uma oportunidade única. A regularização legal do parque habitacional dentro da jurisdição do município pode revelar-se uma alavanca para a redução da pobreza e da sustentabilidade financeira. O registo e a regulação municipal de terrenos e habitações podem contribuir para a transformação do país num mercado mais atractivo e diversificado.

## Websites

Development Workshop <http://www.dw.angonet.org/>  
 Banco Nacional de Angola <https://www.bna.ao/>  
 Instituto Nacional de Estatística <https://www.iine.gov.ao/>  
 Governo de Angola <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Angola-Habitat-III-Final-Report-English.pdf>  
 FMI <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2018/06/11/Angola-Selected-Issues-45958>  
 ANGOP <https://www.angop.ao/>

<sup>1</sup> Pilling, D. (2019). Can João Lourenço cure Angola of its crony capitalism? Financial Times. 9 July 2019. <https://www.ft.com/content/9ccc1d0-9f0d-11e9-9c06-a4640c9feebb> (Accessed 1 August 2019).

<sup>2</sup> Manchet (2018). Angola tem oito bilhões de dívida Kz para pagar entre 2019 e 2022. *Jornal Manchete*, 23 February 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_fevereiro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_fevereiro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>3</sup> National Bank of Angola (2019). IPC Inflation Angola Consumer Price Index 2019. [https://www.bna.ao/Conteudos/Artigos/detalhe\\_artigo.aspx?idc=951&idsc=16225&idi=1](https://www.bna.ao/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idc=951&idsc=16225&idi=1) (Accessed 1 August 2019).

<sup>4</sup> Angola's 2018 GDP was US\$105.75 Billion. <https://data.worldbank.org/country/angola> (Accessed 12 September 2019).

<sup>5</sup> Instituto Nacional de Estatística (2019). Indicadores de Emprego e Desemprego do IDREA 2018-2019 e Lançamento do IEA 2019. 15 April 2019.

<sup>6</sup> World Bank (2019). Doing Business in Angola. Pg. 28.

<sup>7</sup> Cottenill, J. (2018) Angola asks IMF for talks on bailout in return for reform. *Financial Times*. 21 August 2018 <https://www.ft.com/content/91d90c12-a56e-11e8-926a-7342fe5e173f>

<sup>8</sup> Government of Angola (2016). Angolan National Report for Habitat III. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Angola-Habitat-III-Final-Report-English.pdf>

<sup>9</sup> Cain, A. (2016). Rent Strike Narrowly Averted in Africa's Newest Mega Housing Project – Kilamba City Angola.

<sup>10</sup> IMF (2018). IMF Country Report No. 18/157, International Monetary Fund. African Department. 8 June 2018. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2018/06/11/Angola-Selected-Issues-45958> (Accessed 12 September 2019). Pg. 18.

<sup>11</sup> Wise, P. (2018). Angola banks maintain profitability amid hopes of speedier reforms. *The Banker*. 3 September 2018.

<sup>12</sup> Ferreira, M.E. and Soares de Oliveira, R. (2018) The Political Economy of Banking in Angola. *African Affairs*. Pgs. 1-26. <https://academic.oup.com/afraf/advance-article-abstract/doi/10.1093/afraf/ady029/5054659> (Accessed 23 July 2018).

<sup>13</sup> ANGOP (2019). ICTs use in banking can increase financial inclusion. *Agência Angola Press*. 27 March 2019.

<sup>14</sup> BFA and BIC banks offer housing loans according to the Commercial Director for Housing Development Fund (FFH), who was interviewed on 12 August 2019.

<sup>15</sup> Interview with Pedro Caldeira, President of Angolan Association of Real-Estate Professionals (APIMA), 8 August 2019, Luanda, Angola.

<sup>16</sup> World Bank (2019). Angola Lending Interest Rate on 1 December 2018. CEIC updated 28 June 2019. <https://www.ceicdata.com/en/angola/interest-rates> (Accessed 1 August 2019).

<sup>17</sup> Paulo, A. (2018) O mercado imobiliário está estagnado. *Jornal de Angola*. 10 March 2018 [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_março\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_março_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019)

<sup>18</sup> Interview with Márcio Ngombe, HabITerra's manager, 18 September 2019, Huambo, Angola.

<sup>19</sup> KixiCrédito (2019). Guia de compra de casa com crédito habitacional. 18 September 2019.

<sup>20</sup> Expansão (2019). Da crise imobiliária, ao perder na Segurança Social. 15 March 2019. (Accessed 1 August 2019).

<sup>21</sup> Chambassuco, M. (2018) Mais de 90.000 habitações concluídas, o equivalente a 45% da meta do governo. *Expansão*. 21 December 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_dezembro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_dezembro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>22</sup> Mundombe, A. (2019). Casas desabitadas por falta de compradores. *Jornal de Angola*. 3 April 2019 [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_abril\\_2019.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_abril_2019.pdf) (Accessed 1 August 2019)

<sup>23</sup> Manuel, M. (2019). Cidadãos se recusam aderir à aquisição de moradias. *Jornal de Angola*. 22 April 2019. <http://jornaldeangola.sapo.ao/provincias/cidadaos-recusam-aderir-a-aquisicao-de-moradias> (Accessed 1 August 2019).

<sup>24</sup> Pombal, R. (2018) Auto - construção dirigida beneficia cem mil famílias. *Jornal de Angola*. 10 February 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_fevereiro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_fevereiro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>25</sup> National Bank of Angola (2019). Relatório Anual e Contas 2018 <https://www.bna.ao/uploads/%7B490f344a-dce2-4be2-a749-a125996dbf65%7D.pdf> (Accessed 14 September 2019). Pg. 55.

<sup>26</sup> Victorino, J. (2018). Mercado absorve menos de 30% do cimento nacional. *Jornal de Angola*. 17 November 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_novembro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_novembro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>27</sup> Jose, M. (2018). Metade dos inquilinos nunca pagou rendas. *Jornal de Angola*. 12 May 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_maio\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_maio_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019)

<sup>28</sup> Development Workshop (2019). CEDOC monthly media monitoring July 2018 through June 2019.

<http://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc> (Accessed 1 August 2019).

<sup>29</sup> Chambassuco, M. (2018) Mais de 90.000 habitações concluídas, o equivalente a 45% da meta do governo. *Expansão*. 21 December 2018.

<sup>30</sup> Christopher, P. (2018) O sonho da casa própria ainda é uma miragem para muitos jovens. *Jornal de Angola*. 19 September 2018 [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_setembro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_setembro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>31</sup> Instituto Nacional de Estatística (2018). Inquerito os Licenças para Construção de Edifícios.

<sup>32</sup> World Bank (2019). Doing Business in Angola in 2019. Pg. 11.

<sup>33</sup> Cain, A. (2018). Right to the city in Angola and the Social Production of Habitat. *World Urban Forum Kuala Lumpur* <http://dw.angonet.org/forumitem/allan-cain-right-the-city-social-production-habitat> (Accessed 12 September 2019). Pg. 4.

<sup>34</sup> Mayer, G. (2019). País emitiu 1.547 alvarás de construção em um ano. *Jornal de Angola*. 16 January 2019. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_janeiro\\_2019.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_janeiro_2019.pdf) (Accessed 1 August 2019)

<sup>35</sup> Chambassuco, M. (2019). Preços de venda de apartamentos e escritórios em Luanda caem 30% desde o início da crise. *Expansão*. March 15, 2019. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_março\\_2019.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_março_2019.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>36</sup> Gomes, M. (2019). Mais de 120.000 casas em construção em todo o país. *Jornal de Angola*. 25 April 2019 [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_abril\\_2019.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_abril_2019.pdf) (Accessed 1 August 2019)

<sup>37</sup> Victorino, J. (2018). As compras de imóveis caem este ano. *Jornal de Angola*. 4 March 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_março\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_março_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>38</sup> Paulo, A. (2018). O mercado imobiliário está estagnado. *Jornal de Angola*. 10 March 2018.

<sup>39</sup> Vitorino, J. (2018). Patramonia da habitação – Mais da metade sem regularização. *Jornal de Angola*. 8 March 2018.

<sup>40</sup> Interview with Pedro Caldeira, President of Angolan Association of Real-Estate Professionals APIMA, 8 August 2019, Luanda, Angola.

<sup>41</sup> Interview with António Teixeira, the deputy director of the National Housing Institute INH, 19 August 2019, Luanda, Angola.

<sup>42</sup> Hebo, Q. (2018). Autoridades fiscais para apresentar queixa Imposto Propriedade Urbana. *Expansão*. 5 January 2018. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_janeiro\\_2018.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_janeiro_2018.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>43</sup> National Bank of Angola (2019). Relatório Anual e Contas 2018. <https://www.bna.ao/uploads/%7B490f344a-dce2-4be2-a749-a125996dbf65%7D.pdf> (Accessed 12 September 2019). Pg. 23.

<sup>44</sup> MACAUHUB (2019). Angolan government prepares change of legal framework for property taxation. 29 August 2019.

<sup>45</sup> Sebastião, V.C. (2019). Regularização legal do imobiliário do estado: uma necessidade premente. *Jornal de Angola*. 9 March 2019. [http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw\\_cedoc\\_extracto\\_março\\_2019.pdf](http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_março_2019.pdf) (Accessed 1 August 2019).

<sup>46</sup> Prime News (2019). Angola Report for 2018-2019. [www.prime-yield-angola.com](http://www.prime-yield-angola.com) (Accessed 12 September 2019).