UM MERCADO A REAJUSTAR

O sector que nos últimos anos agitava a economia, e que mudava diariamente a face da capital, tem sofrido uma quebra impressionante. E se inúmeros projectos estão em *stand-by* devido à crise financeira, muitos outros aguardam por comprador, tendo que se ajustar às novas regras da procura e da oferta

PEDRO CATIVELOS E VALDO MLHONGO

COSTA DO SOL: Uma das zonas com mais projectos imobiliários até 2019

EM ESPERA: É assim que estão muitos novos edifícios em Maputo

JÚLIO DENGUCHO

Até há bem pouco tempo, com o crescimento exponencial do PIB, o sector do imobiliário era um dos mais dinâmicos da capital do país. "Um sector em ebulição", escrevia então a EXAME, em Outubro de 2013, apresentando números e factos de um crescimento que se via e sentia diariamente nas ruas da capital e um pouco por todo o país.

Assim, há pouco menos de três anos o sector "alimentava-se" vorazmente das previsões de chegada de um cada vez maior número de quadros expatriados e com a probabilidade então bastante evidente de uma aceleração acentuada da economia, assente nas descobertas de gás natural que faziam a procura de apartamentos, escritórios e espaços para compra e arrendamento disparar a uma velocidade estonteante. Porventura rápida de mais para a oferta então existente.

VENTOS DE MUDANÇA

Mas em poucos anos tudo parece ter mudado. Com a crise económica instalada, o sector vem dando, de há meses para cá, alguns sinais preocupantes de fraqueza. Comecemos pela fundação do problema.

Se há três anos um edifício novo que entrava no mercado era imediatamente ocupado antes mesmo da sua conclusão, hoje o cenário mudou radicalmente. Exemplo dessa realidade é o edifício do Comité Olímpico. São, ao todo, 30 mil metros quadrados de construção de uso misto, habitação colectiva, comércio, serviços e estacionamento em cave, sendo que a habitação corresponde a mais de 90% da utilização global do edifício. A obra é da construtora Lucios, fica situada numa das zonas nobres da capital e está praticamente concluída. Só que mais da metade dos apartamentos ainda não foi vendida e não há sinais de que o venha a ser brevemente. "Neste momento temos apenas cerca de 40% de vendas. Contávamos nesta fase ter o dobro e estar próximos dos 80%, mas a realidade é esta e temos sentido isso na pele", diz Gonçalo Fernandes, engenheiro responsável pelo projecto do edifício.

Algumas ruas à frente, já na Avenida 24 de Julho, uma das zonas *prime* da capital, cresce a olhos vistos o Polana Plaza, um

O MERCADO RESIDENCIAL

A procura de residência em Maputo era, em 2013, marcada por taxas de ocupação dos imóveis próximas dos 90%. Agora, três anos depois, a maioria do espaços que se encontram concluídos ou em fase final de construção pela cidade aguardam comprador devido ao decréscimo da procura, uma realidade que se traduz numa taxa de rendibilidade dos imóveis mais baixa do que a projectada pelos proprietários em 2013

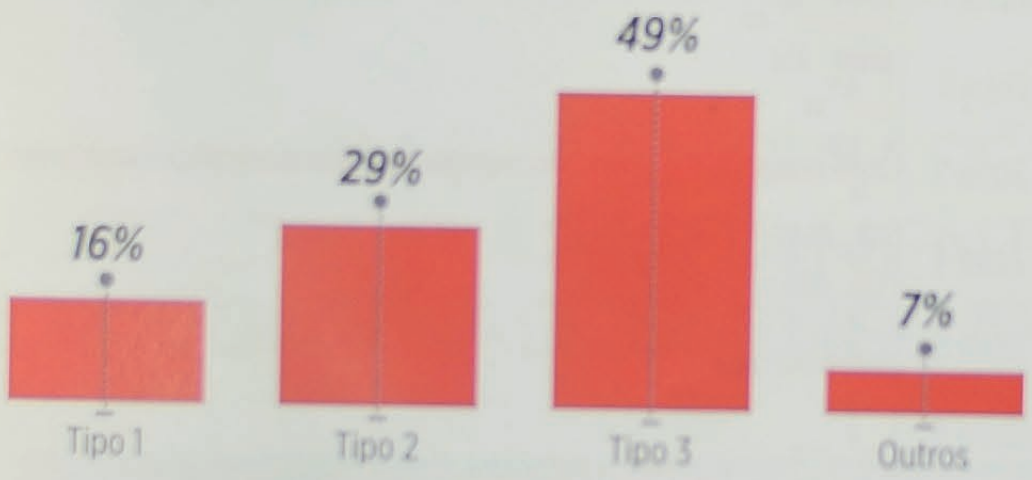
HABITAÇÃO

EM CONSTRUÇÃO	EM *STOCK*	EM PROJECTO
1 240 habitações *(conclusão prevista até 2018)*	1 440 habitações *(construídas nos últimos seis anos)*	3 600 habitações *(ainda não iniciadas)*

1 Zona Prime 1 – Baixa de Maputo (CBD)
2 Zona Prime 2 – Av. Julius Nyerere – A
3 Zona Prime 3 – Av. Julius Nyerere – B
4 Zona Secundária 1 – Baixa Velha
5 Zona Secundária 2 – Av. 24 de Julho
6 Zona Secundária 3 – Sommerschield
7 Zona Out of Town 1 – Av. OUA/Estrada N2
8 Zona Out of Town 2 – Aeroporto

TIPOLOGIA CRESCE...

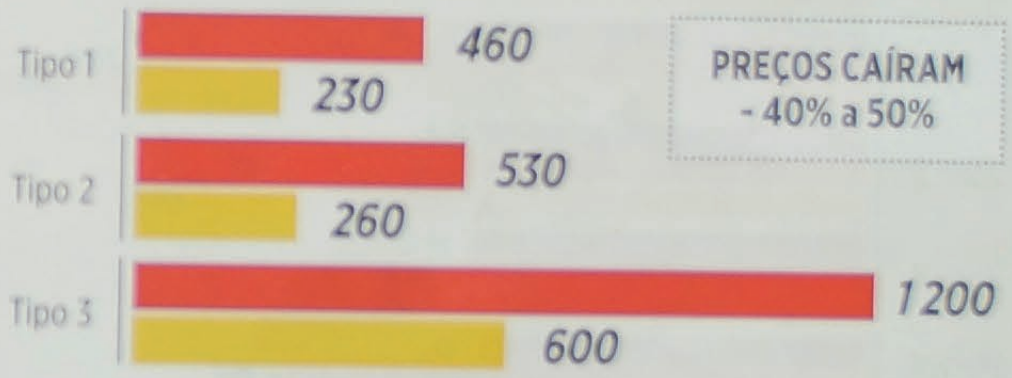
Da oferta disponível na capital moçambicana as casas com três quartos estão em maior número, num mercado direccionado para o prime



... PREÇOS DIMINUEM

Nos últimos 12 meses, a média dos valores de novas habitações nas zonas prime, *da Ponta Vermelha, Julius Nyerere e Sommershield*

(em milhares de dólares)



(SEGMENTO MÉDIO ALTO E *PRIME*, ATÉ DEZEMBRO DE 2015). **FONTES:** PRIME YIELD, REC – REAL ESTATE CONSULTING.

empreendimento de luxo que, depois de finalizado, chegará aos 20 andares, um projecto avaliado em 150 milhões de dólares. Carlos Macedo, director-geral da Xtra Properties, empresa responsável pelo edifício, queixa-se do mesmo problema. À EXAME, explica que "o nível das vendas está muito abaixo do que existia há dois anos. E há empreendimentos em que não se vende nada há mais de seis meses", refere.

Já na Avenida Julius Nyerere, a mais nobre, procurada e cara das artérias da capital moçambicana, exemplos de apartamentos sem compradores não são difíceis de encontrar. Se prosseguirmos neste roteiro pela cidade, chegamos às Torres Rani. Modernas e muito elogiadas pelo seu *design* inovador, são parte de um luxuoso projecto avaliado em cerca de 200 milhões de dólares. Inaugurado em meados de 2015, é dos mais modernos empreendimentos da cidade. E estando situadas na mesma área do Hotel Radisson são, no entanto, hoje em dia, um exemplo claro da dura realidade do sector do imobiliário. Apesar do elevado padrão de qualidade e de o preço não ser muito diferente dos seus concorrentes em termos de mercado, a verdade é que "há muito pouco negócio", dizem-nos. "Já há meses que temos tido muito poucos clientes", refere uma fonte ligada à promoção imobiliária do edifício que não quis ser identificada.

João Catela, director de consultoria da REC, empresa com 15 anos no mercado de avaliação e gestão de projectos imobiliários, assume que o problema não está no sector mas na conjuntura actual. "Neste momento, depois de um abrandamento no último ano, o mercado está completamente parado. Estamos a atravessar uma crise de procura nos escritórios e na habita-

O MERCADO DOS ESCRITÓRIOS

Se há três anos havia a necessidade de construir 20 mil metros quadrados de área, hoje em dia existem cerca de 55 mil metros quadrados que estão vazios. E os preços desceram mais de 20%

VENDA E ALUGUER

CAPACIDADE	VAGOS	PROJECTADOS
191 mil metros quadrados	55 mil metros quadrados	300 mil metros quadrados

TAXA DE OCUPAÇÃO	PREÇOS POR METRO
70%	-20% que em 2013

OFERTA DE ESCRITÓRIOS EM MAPUTO

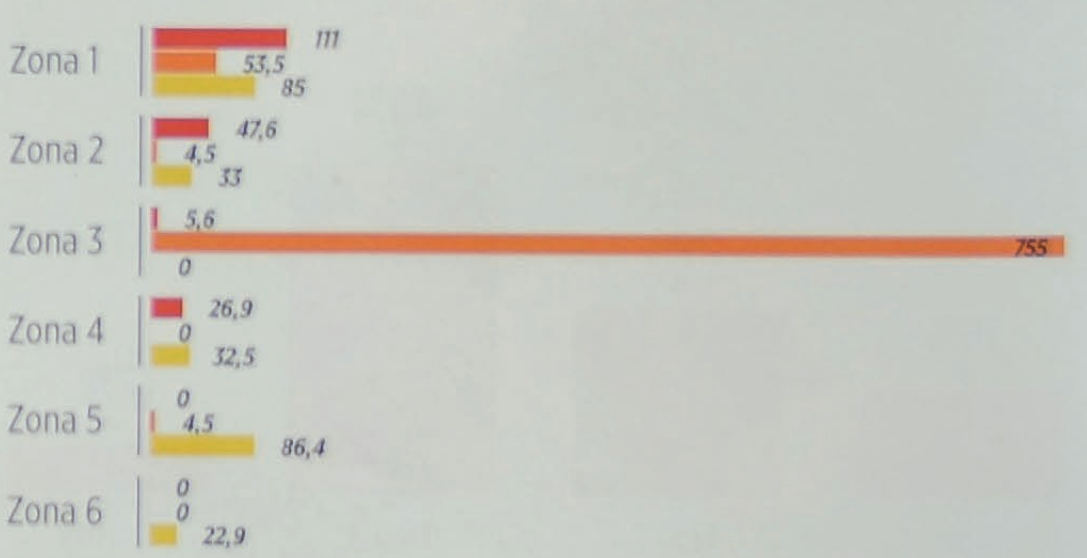
1 Prime 1 – Nova Baixa
2 Prime 2 – Av. Julius Nyerere e Marginal
3 Secondary 1 – Av. 24 de Julho
4 Secondary 2 – Baixa (zona velha)
5 Secondary 3 – Sommerchield
6 Out-of-Town – Zona Oeste e Aeroporto

RENDAS DIMINUEM...

Mínimo *Média* *Máximo*
(dólares por metro quadrado)

... E HÁ CADA VEZ MAIS ESCRITÓRIOS

Em stock *O que está em construção* *O que está projectado*
(em milhares de metros quadrados)



FONTE: REC – REAL ESTATE CONSULTING.

ção. E isso tem-nos levado a uma considerável quebra de preços e a desvalorizações na ordem dos 40% a 50% no segmento residencial, enquanto nos escritórios,chega aos 20%. Passámos de 37 dólares o metro quadrado para 30, por exemplo", revela, para explicar o porquê de toda a questão. "O que vimos aqui foi um fenómeno normal dos mercados emergentes. O imobiliário tem uma característica especial, o *delay* que existe entre a necessidade e a entrega do produto final. Nesses dois, três anos, em que ainda há mais procura do que oferta, os preços foram subindo acima do valor real da oferta."

O problema tornou-se demasiado evidente quando o metical começou a derrapar com maior evidência face ao dólar, há cerca de um ano e meio. E é nesse momento que a economia real se encontra com a realidade. Poder-se-ia chamar de acerto de contas, que custa a todos, especialmente a quem investiu milhões em projectos imobiliários luxuosos esperando um retorno rápido e elevado. Algo que tão cedo, efectivamente, não irá acontecer. "Sim, foi nesse momento que todas as pessoas começaram a aperceber-se do impacto da questão cambial em tudo isto. Mas também devo dizer que, finalmente, toda a economia percebeu que, sendo nós uma economia de meticais, o único mercado onde isso ainda não acontecia era no segmento imobiliário. Penso que será a única coisa positiva de toda esta situação porque, no fundo, a correcção de preços a que estamos a assistir vem ao encontro do que é a sustentabilidade do mercado", assinala. Por agora, prossegue, "os edifícios de escritórios existentes irão ver aumentada a taxa de desocupação, mas não é aqui que a situação é crítica. Vai haver uma revisão de

CONSTRUÇÃO ACIMA DA NECESSIDADE: Edifício do BM é emblemático do sector

JÚLIO DENGUCHO

rendas, que pode amparar o problema e aguentar tudo isto por mais uns meses, à espera que a economia deixe de cair", assinala o consultor da REC.

ARRENDAMENTO TAMBÉM ABRANDOU

É uma sensação comum quando se fala do assunto. Não foi só a compra e venda que praticamente parou. O arrendamento, no segmento habitacional, e no de escritórios, sofreu também um abrandamento ao longo dos últimos meses. Falando dos escritórios. "Há dois anos havia necessidade de mais 20 mil metros quadrados, que agora já estão disponíveis. E estamos a assistir à tal correcção forçada. As nossas previsões apontam para a necessidade de 300 mil metros quadrados de escritórios no futuro. Agora temos qualquer coisa como 190 mil metros quadrados de *stock*, mais 55 mil em construção e cerca de 70 mil vazios. Mas assim que a economia volte a acelerar, a procura aumenta de novo. Só num ano, em 2013, arrendámos 59 mil metros quadrados", recorda João Catela.

A situação não é dramática mas preocupa, e de que maneira, muita gente ligada a um sector onde se vem assistindo a uma enorme quebra ao nível dos arrendamentos para habitação, nomeadamente nos imóveis usados. "A 'meticalização' está acelerada. É muito difícil saber quantas casas usadas existem, ao todo, e quantas estarão desocupadas, é complicado estimar. Mas sabemos que há situações em que as rendas caíram 50%", prossegue. Catarina Esteves, directora da Prime Yield, empresa de avaliação e consultoria que completa dez anos no sector do imobiliá-

ATÉ AO FIM DO ANO PASSADO, EM MAPUTO, O *STOCK* DE APARTAMENTOS A AGUARDAR POR COMPRADOR CHEGAVA AOS 1400 FOGOS

ADQUIRA A SUA **EXAME** NA BEIRA,
NAMPULA E TETE NAS LOJAS DA SKYNET:

- **BEIRA** – Rua Governador Augusto Castilho, N.º 3/21, R/C
- **NAMPULA** – Av. Eduardo Mondlane, N.º 5, R/C
- **TETE** – Av. Liberdade, N.º 23, R/C, Loja 3

SKYNET WORLDWIDE EXPRESS

RITMO ABRANDOU: Muitas das obras iniciadas estão em conclusão

JÚLIO DENGUCHO

rio, tem uma visão semelhante de um mercado que, nos últimos meses, devido à combinação de um conjunto de factores, registou descidas acentuadas, sendo que "em alguns bairros, pode ter variado entre os 20% e os 50%", revela.

Também aqui as causas são já conhecidas de todos. Um declarado abrandamento económico, menos empresas, menos expatriados e um cenário de instabilidade financeira que se repercute no número global de pessoas que procuram habitação temporária ou permanente.

A verdade é que todo o cenário se inverteu em muito pouco tempo e devido a uma lei simples do mercado. Se há poucos anos a procura ultrapassava a oferta e fazia os preços disparar, agora acontece o inverso. E quem ainda procura espaços para arrendar encontra-se numa posição de maior poder negocial. "Como o metical continua a cair face ao dólar, os clientes têm tendência para renegociar os valores dos imóveis e, quando isso não é satisfatório, começam a procurar outras habitações a valores mais reduzidos", esclarece Carlos Macedo.

Elsa dos Santos, directora comercial da Investe Imóvel, sublinha precisamente esse facto, sendo que no entanto considera estar agora o mercado "mais próximo dos valores reais" no que à qualidade da oferta de habitações para venda e arrendamento diz respeito. Terá assim, na sua opinião, a crise económica trazido uma regulação em termos dos preços no sector? "De alguma forma sim, porque as vendas deixaram de ser especulativas e houve uma estabilização dos valores. Antes, alugava-se um determinado apartamento a 3500 ou 4000 dólares num edifício que não tinha piscina. Agora encontram-se condomínios privados, e casas novas, com piscina, em que se paga muito menos do que isso."

Um outro reflexo de toda esta realidade é que os novos projectos previstos para este e para os próximos anos tardam a arrancar devido à conjuntura económica menos favorável, que tem vindo a fazer aumentar o receio dos promotores imobiliários em avançar com novos investimentos. "Durante todo o ano passado, e no início de 2016, o mercado imobiliário moçambicano perdeu de facto quase todo gás." O que não deixa de ser irónico num país com a terceira maior reserva de gás em todo o mundo. "O clima de grande optimismo que caracterizou o sector nos últimos anos ficou para trás e a cautela é agora o sentimento dominante entre os investidores", refere a responsável da Prime Yield em entrevista à EXAME. E esta tónica não vai mudar nos

NOVO: Um dos mais recentes edifícios da cidade tem apenas 40% de ocupação

AUTOR(A)

próximos tempos, assegura. "Neste momento, os intervenientes que operam na indústria imobiliária estão a aguardar novos desenvolvimentos em termos políticos, financeiros e em relação à evolução dos preços das *commodities*, bem como do megaprojecto em Cabo Delgado", acrescenta a especialista.

BOA ALTURA PARA INVESTIR

É o reverso da medalha, que sempre surge nestas alturas. A verdade é que Moçambique continua a ser um potencial destino de investimento do ponto de vista das oportunidades de negócio que oferece ao longo da próxima década e meia. E o espectro da crise económica que actualmente assola a economia nacional não deve ser visto apenas enquanto empecilho para os que pretendem investir na indústria imobiliária. Bem pelo contrário. É pelo menos essa a visão de alguns especialistas que a EXAME ouviu. "São estes momentos de crise que também fazem com que haja mais e melhores oportunidades", refere Jorge Brites, administrador do grupo Entreposto Imobiliário. Para ele, os promotores imobiliários devem "aproveitar e fazer o seu negócio" tendo em vista as oportunidades conjunturais.

Já para Carlos Macedo, da Xtra Properties, o momento pode servir como teste para as empresas que pretendem firmar-se num sector que não é fácil para quem está nele. "Toda esta crise também acaba por filtrar um pouco as empresas que cá estão. E aquelas que chegaram sem grandes condições e que só cá estavam porque o mercado vivia acima das suas possibilidades, acabam por abandonar o mercado. Esta é uma altura em que só os que estão mais organizados persistem", observa.

ESPERA-SE QUE, DEPOIS DA INFLAÇÃO QUE JÁ PASSOU E DA DEFLAÇÃO QUE AGORA SE VIVE, SE CHEGUE A UM PONTO DE EQUILÍBRIO NOS PREÇOS

CONSTRUÇÃO EM ALTURA: Horizonte de Maputo mudou nos últimos anos

JÚLIO DENGUCHO

O pessimismo não está, assim, generalizado. E parece clara a ideia de que quando os projectos estruturantes da extracção de gás avançarem, injectando gente e, acima de tudo, muitos biliões na economia, a procura por habitação própria e espaços de escritórios aumente de novo e exponencialmente. E com uma vantagem. A maioria das infra-estruturas estará já construída, sendo seguro concluir que os preços não voltarão a ser o que já foram. Má notícia para os promotores, mas uma óptima oportunidade para quem quiser comprar ou arrendar casa ou escritório. "Será bom para todos se o mercado for mais equilibrado. Quem, até lá, tiver tido capacidade de construir e suportar *timings* mais alongados de escoamento de produto, vai sempre conseguir as suas rentabilidades", prevê Catarina Esteves, da Prime Yield.

IMÓVEIS PRIME... EM PRIMEIRO

Até lá, o acesso à habitação continua a ser um dos grandes desafios de Maputo, sobretudo para a classe média baixa. De há largos a esta parte são cada vez mais os que procuram uma residência, mas são ainda poucos os que o conseguem nas condições ideais. Para a responsável da Prime Yield, isso tem uma explicação. "Grande parte dos projectos imobiliários está direccionada para um segmento médio alto. Contudo, para a classe média emergente, a oferta ainda é insuficiente, sobretudo ao nível dos preços finais." Quase todos os agentes ligados ao sector têm a mesma visão. Fomos tentar perceber porquê. Para Gonçalo Fernandes, tal facto deve-se aos riscos que as construções para um tipo de cliente com menos poder de compra acarretam para os investidores imobiliários, tendo em conta os elevados custos de uma obra em mercados como o nacional. "Os investidores quando se lançam num projecto imobiliário querem uma rentabilidade elevada, porque quem constrói num país com as condições que Moçambique tem também assume uma maior percentagem de risco. E para tal têm que se praticar preços finais mais elevados, muito acima do poder de compra de grande parte da população."

Mas será este o caminho que o sector deve seguir nos próximos tempos? Jorge Brites, administrador do grupo Entreposto Imobiliário, diz que uma possível solução poderia passar por desenvolver "um conjunto de estratégias de construção de habitações a custos controlados e que a classe média poderia pagar". E, mais do que isso, prossegue, "ajustar um conjunto de políticas claras orientadas para este segmento".

ESPAÇO LIVRE: Existem cada vez menos lotes para construção no centro de Maputo

JULIO DENGUCHO

Outra das questões que tem bloqueado o acesso generalizado à habitação tem a ver com as elevadas taxas de juros dos empréstimos bancários. "Com uma descida dos juros, mais pessoas podiam recorrer ao crédito de habitação", diz Jorge Brites. No entanto, com o aumento das taxas de referência por parte do Banco de Moçambique, que encarecem o crédito à banca comercial, e com o próprio cenário macroeconómico que o país atravessa, será difícil fazer face a esta questão nos próximos tempos, apesar de os maiores bancos nacionais terem aumentado nos últimos anos o volume de concessão de crédito à habitação.

E FORA DE MAPUTO?

Dados de um estudo realizado pela REC indicam que, em 2015, em Maputo, o *stock* de apartamentos rondava os 1400 fogos. Só que grande parte desses apartamentos continua localizada nas zonas *prime*, entre a Avenida Julius Nyerere a Costa Sol e no Bairro Sommerschield.

O crescimento em direcção aos céus na capital tem sido acompanhado por um crecimento horizontal da área habitacional nos arredores, nomeadamente na Matola. O município, com uma área de 373 quilómetros quadrados e uma população que se aproxima do milhão de habitantes, é a zona mais populosa da província de Maputo e uma das zonas com maior taxa de crescimento imobiliário.

Percebe-se pelo nível dos investimentos habitacionais, mas também comerciais, que por ali vão aparecendo, uma vez que é também na Matola que se concentra o maior volume de empresas e indústrias em todo o país.

MAPUTO CRESCE EM ALTURA E A MATOLA EM LARGURA. A CINTURA EXTERNA DA CIDADE VAI CONTINUAR A ALARGAR-SE NOS PRÓXIMOS ANOS

***SHOPPINGS* VÃO AJUDAR MERCADO:** Construção de grandes áreas vai mexer com o sector

D.R.

RETALHO É SEGMENTO A EXPLORAR

É um dos sectores que tem crescido a olhos vistos nos últimos anos, impulsionado pela chegada de grandes cadeias de retalho internacionais.

De acordo com o estudo "African Retail Development Index", lançado no primeiro trimestre deste ano pela consultora A. T. Kearney, Moçambique (Angola também é referida) está mesmo entre os 15 países africanos mais atractivos para este segmento de investimentos. E entre as grandes cadeias internacionais que têm vindo a expandir-se no continente africano e no mercado interno estão a norte-americana Wall-Mart, mas também gigantes de origem sul-africana como a Pick'n Pay Stores e a Woolworths, já presentes, de forma directa ou indirecta, no mercado nacional. E todas dispostas a continuar a investir e a lucrar com o aumento do consumo interno. Mesmo apesar da crise.

Um exemplo claro disso é o empreendimento Novare-Matola, projectado para uma área total de 25 mil metros quadrados. Apresentado como a maior superfície comercial do país e com um investimento a rondar os 200 milhões de dólares, tem inauguração prevista para o terceiro trimestre de 2017, sendo que a localização da zona comercial deve-se, de acordo com a nota colocada *on-line* pela Novare Equity Partners, "ao facto da Matola ser a maior zona industrial do país, com uma população de cerca de um milhão de pessoas, e ter um enorme potencial comercial". Segundo a promotora sul-africana gestora de fundos de capitais privados, com investimentos imobiliários em toda a região da África Austral (já detém o projecto do maior *shopping center* em Lagos, na Nigéria), o novo espaço irá ter um hipermercado da cadeia Premier Superspar com 6 mil metros quadrados.

Outro grande investimento, na mesma zona da Matola, é o de um centro comercial orçado em 160 milhões de dólares que, com as 120 lojas e espaços de hotel, apartamentos e até hospital privado, fará da "Cidadela da Matola" um dos maiores centros comerciais de Moçambique. E a ideia é passar a ser uma alternativa a Nelspruit. Segundo o director-geral da McCormick Property, Jason McCormick, na altura do lançamento do projecto, em Abril de 2015, "ao longo de toda a evolução dos projectos da empresa, na África do Sul tem-se notado que os centros comerciais são pontos de crescimento catalisadores de crescimento de vários segmentos económicos".

Para o consultor imobiliário João Catela, da REC, que tem trabalhado com o sector do retalho, este segmento, dominado por empresas sul-africanas mas que tem atraído novos *players* como a portuguesa SONAE, irá de facto ter impacto no crescimento e diversificação do sector imobiliário. "Num mercado estagnado este é um segmento muito interessante. Ainda agora, e só falando aqui de Maputo, temos vários investimentos que estão a acontecer que vão alavancar outros investimentos dentro do sector. Devemos estar atentos ao retalho."

IMÓVEIS DEVOLUTOS: Segmento da reabilitação urbana irá crescer

JÚLIO DENGUCHO

A título de exemplo, ao longo de 2015 a edilidade da Matola emitiu uma média de 6600 processos de requisição de terra para investimentos habitacionais, segundo dados avançados pela vereação de Planeamento Territorial e Urbanização (PTU). Só durante o ano passado a vereação recebeu ainda mais 468 pedidos de terrenos, fiscalizou 793 espaços para regularização, processou 1929 plantas topográficas e efectuou 3524 demarcações de terrenos. Para o município da Matola, esta fluidez representa um crescimento no tocante à adesão de projectos habitacionais.

A explicação está na circular de Maputo que, depois do traçado concluído, tornou a Matola um destino mais apetecível para os investidores. E mais barato para os potenciais compradores, que vêem nos bairros Tchumene 1 e 2, e no da Tsalala, opções em conta... a ter em conta.

O potencial de crescimento é enorme. E é também por esta razão que o debate do momento vem incidindo sobre a lei de terra, uma situação que vários dos promotores ouvidos pela EXAME referiram "como limitativa" da capacidade de crescimento do município. É que ao contrário do que se verifica em Maputo, na Matola ainda é bastante extensa, existindo inúmeros projectos de habitação e de grande comércio (ver caixa) prontos a avançar. E público para os ocupar.

Depois, e continuando um olhar sobre o que se poderá passar na orla da cidade de Maputo, prepara-se também, e de acordo com agentes ligados ao sector ouvidos pela EXAME, uma verdadeira revolução no mercado com a conclusão de algumas grandes obras em curso e que, indirectamente, vão "fazer mexer o mercado imobiliário", ainda que em segmentos não *prime*.

CONSTRUÇÃO DA CIRCULAR EXTERNA E DA PONTE DA KATEMBE TERÁ IMPACTO DIRECTO EM NOVAS ZONAS HABITACIONAIS PROJECTADAS

O mais significativo de todo é o da ponte Maputo Katembe, que irá criar impacto em toda a zona Sul da Cidade. Como exemplo, a deslocalização para uma nova urbanização de 50 edifícios, no distrito Guachene, das quase 1000 famílias que habitam a zona afectada pelas obras que têm vindo a decorrer e que já se avistam na linha de horizonte da cidade.

Mas o mais significativo é mesmo a área prevista no plano de urbanização da Katembe, que prevê uma área total de 10 milhões de metros quadrados de construção habitacional, cerca de 3,2 milhões para comércio e serviços e 1,8 milhões para indústria e logística.

Num mercado em que Maputo continua a estar muito direccionado para o segmento *prime*, as zonas exteriores ao centro empresarial da cidade tornam-se, à imagem de outras grandes urbes mundiais, "dormitórios", onde a concentração de pessoas aumentará significativamente. E será aí que, de acordo com o INE, irá viver mais de 70% da população da província, número que deverá duplicar nos próximos 20 anos, para os quase 3 milhões de pessoas. O que irá colocar questões a vários níveis, do tráfego até à própria capacidade de Maputo para suportar um tal movimento diário de pessoas.

PARA ONDE VAI O MERCADO AFINAL?

Regressando ao centro da cidade, é mesmo aqui que este o sector espera por melhores dias. Porque se em 2013 existiam 504 habitações em *stock*, três anos depois esse número quase triplicou. João Catela, da REC, explica que agora "o potencial está na classe média e é considerável. Como houve a mudança de paradigma nos escritórios, aqui também haverá. Continua a haver cerca de 24 mil famílias de classe média que em meticais podem comprar habitação, mas o problema é que as casas são projectadas, ou foram, pensando em dólares. O que vai gerar um diferencial de preço". O que nos leva à última questão. Será que o futuro do sector pode passar a ser o arrendamento de imóveis novos e usados? "Ainda não se consegue convencer um promotor a fazê-lo, mas estamos a tentar convencer os fundos e os promotores que se consegue construir e arrendar com retorno interessante desse mercado médio. Creio que será o futuro, mas ainda estamos longe."

Feitas as contas, se por um lado o abrandamento da construção é preocupante, por outro, para quem procura comprar ou arrendar casa ou escritório, será este o momento ideal para o fazer. Pelo menos, ao longo dos próximos doze meses. *