



Apresentação sobre: Financiamento Habitacional Acessível em Angola

Local da Reunião: “Sala de Conferências do Banco Mundial”

Tipo de encontro: Analítico

Início: 09h:45

Término: 12:28

Participantes: Gregor Binkert (director Banco Mundial), Ana Carvalho (gestor Banco Mundial), Allan Cain (director Development Workshop), Joaquim Catinda (director KixiCredito), Joel Daniel Muzima (AfDB/BAD), Cleber Corrêa (APIMA), David Castelo (HabiTerra), Helga Silveira (DW), Cláudio da Silva (oficial KixiCredito) e Lucas Gomes (DW).

#### **A APRESENTAÇÃO E ABORDAGEM, ESTIVERAM NA BASE DAS SEGUINTESS QUESTÕES:**

1. Existe um potencial de expansão do mercado de financiamento habitacional em Angola?
2. Quais são os principais problemas, os obstáculos e desafios no mercado imobiliário angolano?
3. Qual é o papel do Estado, o sector privado, as cooperativas e sociedade civil no setor de financiamento habitacional?
4. Quais são as suas recomendações para melhorar o acesso ao financiamento habitacional por grupos pobres e vulneráveis?
5. Que tipo de informação é que o setor privado precisa para melhorar o seu acesso ao mercado de financiamento habitacional?

#### **RESUMO DA ABORDAGEM**

Principais problemas e obstáculos do sector imobiliário: burocracia, acesso á terra, fraco envolvimento de Bancos no processo de financiamento habitacional para pessoas que não têm capacidade financeira de comprar casas.

A política do estado em relação as soluções habitacionais, está focado na criação de condomínios verticais e na expansão urbana comercializada.

O projecto nacional para habitação, faz parte de uma estratégia de desenvolvimento que visa criar mais concorrência no mercado imobiliário.

O fundo de fomento habitacional, foi criado com a intenção de ajudar a população de baixa renda, através de compra e arrendamento de casas e apoio das cooperativas habitacionais e como também o financiamento da construções de autoconstrução, o fundo é financiado pelo OGE.

O existe facilidade de investimento externo no mercado nacional sobre financiamento habitacional acessível em Angola, que permite o crescimento do PIB de Angola.

Existe um potencial de expansão do mercado de financiamento habitacional em Angola, porque temos cada vez mais uma conquista financeira da população, formação profissional da população e um investimento externo no país, ANIP anunciou que dos 7 bilhões de investimentos no país, apenas 2 bilhões são do sector petrolífero e 5 bilhões provenientes de outros sectores, mostrando a tendência crescente do sector não petrolífero, com isto resume-se que existe potencial na expansão do mercado de financiamento habitacional em Angola.

China é o maior ator do sector imobiliário em Angola, segundo ANIP China continua sendo o maior parceiro de investimento do sector imobiliário, com cerca de 180 projectos no país, os dados da ANIP demonstram que 147 destes projectos estão no sector de construção, e

isto representa cerca de 75% de investimento Chinês em Angola, que alcança 532 bilhões de kwanzas.

Desde que o momento em que se dá proteção ao Banco para acesso de financiamento, cria-se um ambiente jurídico favorável no país e os Banco vão fora do país (Europa, América, China, etc.) para atraírem novos investidores a investirem no país.

Nem o Estado, nem as ONG's tem máquina para fazer dinheiro, o dinheiro tem que vir do sector privado, através dos Bancos, aonde ocorre o financiamento para às outras classes.

O executivo esqueceu-se de que não existe mercado imobiliário sem envolvimento de bancos por trás, para a criação de políticas habitacionais eficazes.

As empresas vocacionadas ou competentes em estudos, como a DW por exemplo e outros deveriam fazer um estudo para somar cadeia de valores; Um dos estudos importantes que se deveria ser priorizado e não pode ser esquecido é de mostrar que é muito caro reconverter áreas clandestinas em áreas urbanizadas.

Desqualificar o invasor de camponeses, pois o camponês tem a sua posição como camponês, carente e sem influências de contra pôr em situações do poderio do estado, como: processos de aquisição de terras e habitação social, pois por trás disso existem grupos de invasores que são por parte são protegidos por pessoas do estado e que também têm parentes envolvidos nisso.

Para disponibilizar créditos a pessoa jurídica ou singular, os bancos devem estar protegidas, porque os bancos são instituições que sobrevivem de lucros e se não houver lucros eles falhem. É preciso haver uma lei sobre hipoteca; Porque lei carrasca é de proteger a hipoteca (banco) e ninguém acessa ao crédito.

Não tomar financiamento acima de 1.3% para proteger o próprio Banco, porque se dar crédito acima de 1.3% que é uma regra universal sobre crédito, o Banco perde pois haverá incumprimento por parte do tomador do crédito.

Para melhor controlo da dinâmica do sector privado é necessário e importante que haja estatísticas, pois se não houver estatísticas não haverá investidores e o sector privado precisa disso, e de salientar que será uma mais-valia que o Instituto Nacional de Estatística faça o senso ainda este ano, isto ajudará a revolucionar não só o sector privado, mas como o próprio sector público.

O sector da habitação é o maior potencial de financiamento á nível nacional. O BNA sendo o órgão fiscalizadora do sector bancário, deveria criar e divulgar uma lista de bancos que cedem créditos (fazer publicações mensais, trimestrais ou semestrais) e tinha que criar uma linha de crédito.

Tudo o que é colocado nas mãos do Estado, demora muito e é ineficiente, porque pode ter competências para saúde, educação, etc; Mas certas questões sobre investimento tem que libertar para quem tem ambição nisso.

Angola reconhece que pobreza é mau negócio, e que desenvolver dá mais dinheiro que fazer guerra.