



ALTYS  
REAL ESTATE ADVISORS

AFFILIATE OF **NAI**Global

# Angola Market Report

2023





# Melhor do que esperado

A economia mundial desacelera de forma acentuada, com a inflação em máximos históricos de décadas. O FMI prevê que o crescimento mundial desacelere para 3,2% em 2022 e 2,7% em 2023, com a inflação mundial nos 8,8% em 2022 e 6,5% em 2023.

Em contra-ciclo, a economia de Angola, apesar de algum abrandamento no último trimestre, cresceu 3,9% no terceiro trimestre de 2022, esperando-se que encerre o ano, com um crescimento do PIB, próximo dos 3%. A inflação, também, em mínimos históricos, fixou-se nos 13,86%.

Para 2023, antecipa-se um ligeiro abrandamento no crescimento da produção de petróleo e preços globais mais baixos do que no ano passado, o que já se verificou no final do ano de 2022.

Muitas organizações internacionais defendem que será o crescimento do PIB não petrolífero, o investimento nas energias renováveis e agricultura, conjuntamente com o crescimento do consumo privado, apoiado pela queda da inflação e das taxas de juro, levará o PIB de Angola a crescer acima dos 2,5%, em 2023.

O investimento americano em Angola, tem vindo a revelar-se como um forte impulsionador da economia, com investimentos planeados que poderão duplicar o investimento total actual, com efeitos de spillover para o imobiliário.

A ALTYS, com a sua afiliação à NAI Global, comprova esse reforço da ligação entre Angola e EUA, tendo, em curso, algumas pontes que se poderão traduzir em forte volume de investimento imobiliário.





Nuno Serrenho  
Managing Partner

## ***Better than expected***

*The world economy has been slowing down, with inflation recording historical highs for decades. The IMF forecasts the world economy growth will drop to 3.2% in 2022 and 2.7% in 2023, with global inflation rising to 8.8% in 2022 and 6.5% in 2023.*

*In counter-cycle, the Angolan economy, despite some slowdown in the last quarter, grew 3.9% in the third quarter of 2022, and is expected to close the year with a GDP growth around 3%. Inflation, also at historic lows, stood at 13.86%.*

*For 2023, it is anticipated a slight drop in oil production growth and lower global prices than last year's, which is an on-going trend, with already evident signs in the last quarter of 2022.*

*Most international organizations argue that non-oil GDP growth, investment in renewable energy and agriculture, together with private consumption growth, supported by falling inflation and interest rates, will lead Angola's GDP to grow above 2.5% in 2023.*

*The strengthening of American investment in Angola has been proving to be a strong driver of the Angolan economy, with planned investments that could double the current total investment, with spillover effects to real estate.*

*ALTYs, affiliated with NAI Global, attests this connection between Angola and the USA, with some plans underway that may translate into a strong volume of real estate investment.*

# Surpreendente



Em 2022, o comportamento da economia Angolana foi, surpreendentemente, bom e em contra-ciclo com a tendência global. Desde logo, a subida do preço do petróleo, apesar de invertida na segunda metade do ano, é um bom indicador para um país produtor, como Angola.

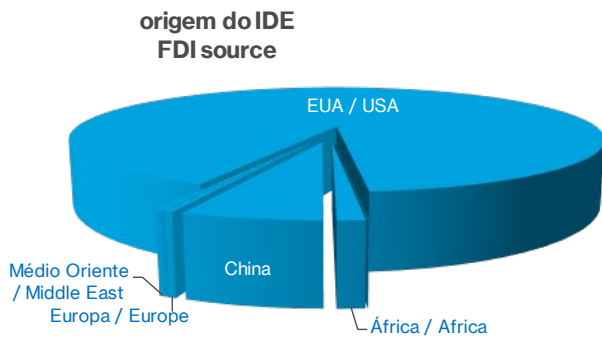
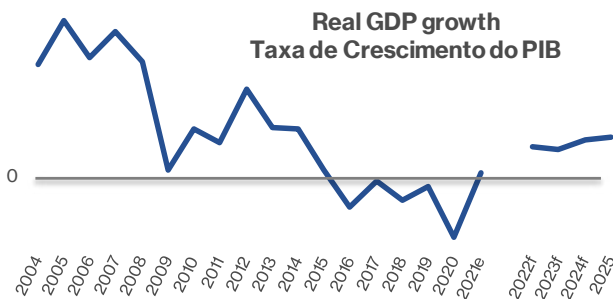
Não obstante, até ao último trimestre do ano, o Indicador de Actividade Económica cresceu 4,05% face ao período homólogo, com uma contribuição positiva do sector não petrolífero de 2,10 pp e de 1,95 pp do sector petrolífero.

O bom desempenho da economia, permitiu a Angola recuperar um lugar no top-3 das economias da África Subsariana, apenas ultrapassada pela Nigéria e pela África do Sul e acima da Etiópia ou do Quénia.

A dívida pública angolana deverá continuar a sua trajectória descendente, estimando-se que possa fechar 2022, abaixo dos 60% do PIB.

Na taxa de câmbio, depois de uma apreciação muito forte do AOA face ao USD, na primeira metade do ano, levando o USD para próximo dos 400 AOA, nos meses de Outubro e Novembro, o AOA depreciou, estabilizando, no mês de Dezembro, pouco acima dos 500 AOA.

O reforço das relações entre EUA e Angola, induziram investimento americano em Angola, sendo públicos os acordos celebrados com as empresas Sun Africa e AfricaGlobal Schaffer, mas outras empresas americanas têm vindo a revelar apetite pelas oportunidades em Angola, incluindo no imobiliário, como a ALTYS pode atestar, fruto, naturalmente, da parceria com a multinacional americana NAI Global.



# Surprising

*In 2022, the behavior of the Angolan economy was, surprisingly, good and counter-cycle with global performance. Certainly, the rise in oil prices, despite reversed in the second half of the year, was a good indicator for an oil-producing country, like Angola.*

*Nevertheless, until the last quarter of the year, the Economic Activity Indicator grew 4.05% compared to the same period in the previous year, with a positive contribution of 2.10 pp from the non-oil sector and 1.95 pp from the oil sector.*

*Angola's economy good performance propelled Angola to regain a place in the top-3 of sub-Saharan Africa economies, only surpassed by Nigeria and South Africa and ahead of Ethiopia or Kenya.*

*The Angolan public debt is expected to continue its downward trend, with some estimates pointing to a closing, by the end of 2022, below 60% of GDP.*

*The exchange rate stabilized just over 500 AOA: after a very strong appreciation of the AOA against the USD, in the first half of the year, bringing the USD close to 400 AOA, in October and November, the AOA depreciated, stabilizing, in December.*

*The strengthening of relations between the USA and Angola, induced American investment in Angola, with publically announced agreements signed with companies Sun Africa and AfricaGlobal Schaffer, but other American companies have been showing an appetite for opportunities in Angola, including in real estate, such as ALTYS can attest, naturally resulting from the partnership with American multinational NAI Global.*

32.000.000



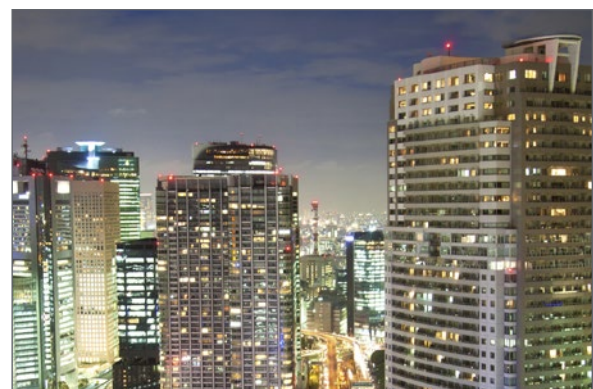
8.500.000 LUANDA

≈125 mm/bi PIB, 2022e  
GDP, 2022e

≈500 AOA/USD TAXA DE CÂMBIO  
EXCHANGE RATE

≈10 mm/bi I D E, 2022p  
F D I, 2022f

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
REAL ESTATE INVESTMENT



## Preços Estáveis

A maior oscilação no mercado habitacional esteve ligada à flutuação cambial, que, muitas vezes, confundiu o próprio mercado e as expectativas dos seus players.

Não obstante, os preços mantiveram-se, relativamente, estáveis, com uma ligeira tendência de subida, traduzida, sobretudo, por uma menor margem de negociação, traduzindo-se numa subida do preço efectivo, que não do preço pedido.

## Optimismo prudente

O mercado começou a evidenciar alguns sinais de dinamismo, embora ténues e ainda longe dos níveis registados no período de expansão. O mercado residencial parece ultrapassar, lentamente, os anos de recessão. A procura nacional é mais jovem, familiar, preferindo áreas maiores, em zonas menos centrais, ressaltando-se algumas pequenas amostras de regresso da procura internacional, preferindo áreas menores, em zonas mais centrais.

Apesar de vários rumores, quase todos impulsionados por capital estrangeiro, não existem ainda dados tangíveis sobre futuros novos projectos residenciais, pelo que o pipeline habitacional se mantém escasso.

Contudo, apesar de não se esperar um crescimento da oferta no futuro próximo, no médio prazo, perspectivam-se alguns mega projectos com capacidade para acomodar a expansão populacional que a ONU perspectiva para Luanda.

## Stable Prices

*Exchange rate volatility caused the biggest question marks in the residential market, which often confused the market itself and the expectations of its players.*

*However, prices remained relatively stable, with a slight upward trend, reflected, above all, by a smaller negotiation margin, translating into an increase in the effective price, rather than the asking price.*

## Prudent Optimism

*The market has started to show some signs of dynamism, albeit tenuous and still far from the levels recorded in the boom period. The residential market seems to be slowly overcoming the years of recession. National demand is younger, family-driven, preferring larger areas, in less central zones; on the contrary, some small pockets of international demand have returned, preferring smaller areas, in more central zones.*

*Despite several rumors, almost all driven by foreign capital, there is still no tangible data on future new residential projects, so the housing pipeline remains scarce.*

*However, despite not expecting an increase in supply in the near future, in the medium term, some mega projects are anticipated to have the capacity to accommodate the population expansion that the UN envisions for Luanda.*

## Venda e Arrendamento

Zona   Preço m <sup>2</sup> Zone   Price psqm	Apartamento Apartments	Moradia Villas
Talatona	3.500 - 4.500	4.000 - 5.000
Luanda (city)	2.500 - 4.500	2.000 - 4.500
Luanda Prime	4.500 - 6.500	5.000 - 6.000

Zona   Renda Mês Zone   Monthly Rent	Apartamento Apartments	Moradia Villas
Talatona	2.500 - 3.500	5.000 - 6.500
Luanda (city)	2.000 - 2.500	3.000 - 5.000
Luanda Prime	3.500 - 5.500	12.500 - 15.000

## Purchase and Lease

## Luanda, megacidade

Segundo a ONU, existem 33 megacidades (com mais de 10 milhões de habitantes) no mundo, das quais apenas três (Cairo, Lagos, Kinshasa) estão em África.

Em 2030, Luanda será uma megacidade, tornando-se a quarta megacidade de África (Dar es Salam será a quinta), prevendo-se que possa ultrapassar os 12 milhões de residentes, com uma taxa de crescimento, ligeiramente, abaixo dos 4%.

Repetindo esse exercício de projecção para 2100, verifica-se que as três maiores cidades (mais de 70 milhões de pessoas) serão em África, que concentrará 13 das 20 maiores cidades (Luanda em 31º lugar) do mundo.

## Megacidades, o que muda?

Uma megacidade impulsiona a urbanização, com as pessoas a procurarem novas oportunidades e a induzirem crescimento económico, consumo, tráfego automóvel, novas infraestruturas de apoio, entre outras. Como as diversas megacidades chinesas ilustram, uma megacidade tende a elevar os padrões de vida da própria cidade.

## Luanda, megacity

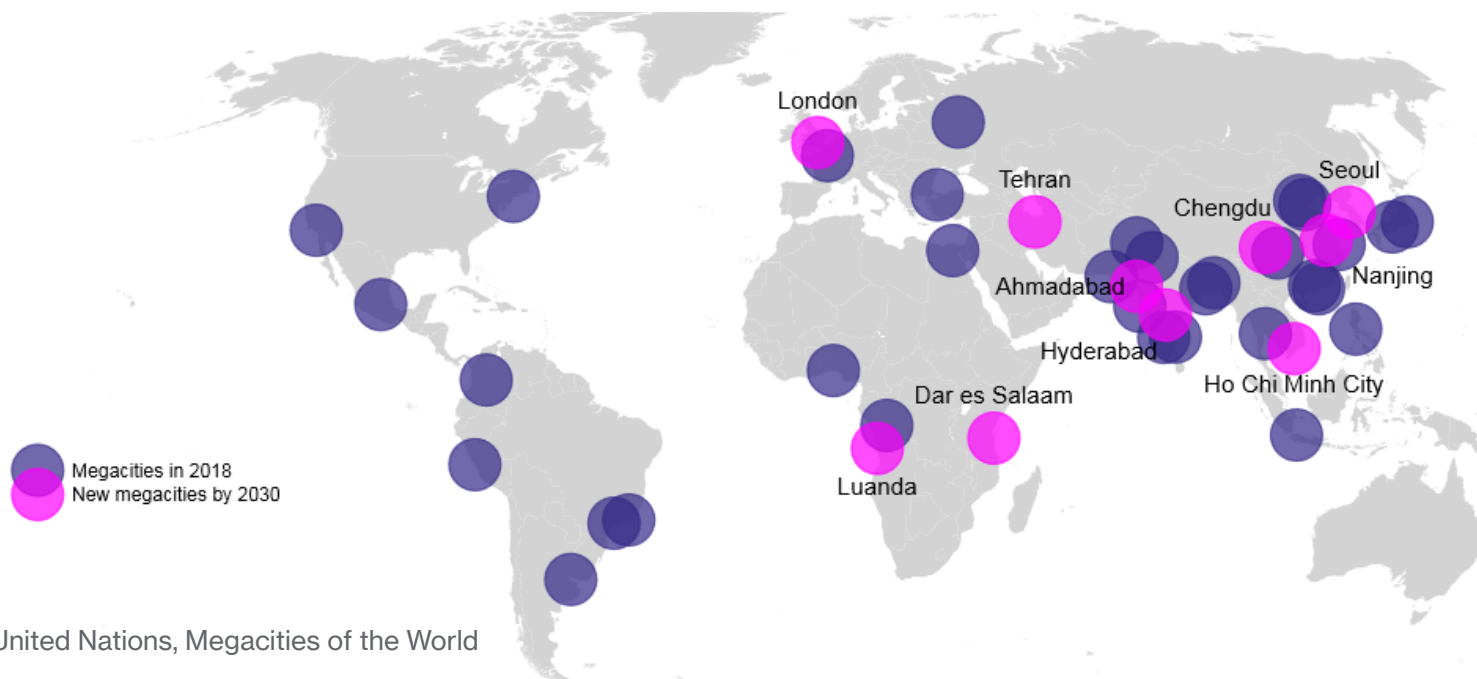
*According to the UN, there are 33 megacities (with more than 10 million inhabitants) in the world, of which only three (Cairo, Lagos, Kinshasa) are in Africa.*

*In 2030, Luanda will be a megacity, becoming the fourth megacity in Africa (Dar es Salam will be the fifth), expected to exceed 12 million residents, with a population growth rate slightly below 4%.*

*Extending this projection exercise for 2100, it appears that the three largest cities (more than 70 million people) will be in Africa, which will also concentrate 13 of the 20 largest cities (Luanda in 31st place) in the world.*

## Megacities, what changes?

*A megacity drives urbanization, attracting people looking for new opportunities and inducing economic growth, consumption, car traffic, new support infrastructure, among others. As the various Chinese megacities illustrate, a megacity tends to raise living standards in the city itself.*





## Planos ainda por concretizar

No último ano, o mercado de escritórios, a exemplo de outros segmentos, tem registado alguma actividade, embora, ainda distante do que se verificou há 15 anos.

Não se podem destacar grandes negócios, salientando-se uma actividade apreciável nas profissões liberais, quer serviços de consultoria, quer serviços financeiros. As áreas preferidas situaram-se abaixo dos 500 m<sup>2</sup>, mantendo-se a preferência por flexibilidade, capaz de acomodar planos de expansão futura, que, acabam por estar no horizonte de quase todos.

Na realidade, o mercado parece já ter interiorizado que um período de crescimento se avizinha, variando as previsões do ritmo desse crescimento, consoante se adopte uma postura mais, ou menos, optimista.

Em 2022, a Cuatrecasas mudou-se para a Torre Maculusso e a Brimont alterou a sua sede para o Belas Business Park. Porém, a abertura do Huawei Angola Office Park, em Talatona, foi o investimento mais relevante, com uma área de 32.000 m<sup>2</sup>, o projecto prevê três centros, para: formação, inovação e experiências tecnológicas avançadas.

## Preços, também, estáveis

A dicotomia dos preços de venda e arrendamento (preços de venda em USD e rendas em AOA), tornou-se ainda mais confusa com a forte variação cambial, que levou a alterações nos preços nominais, quer em USD, quer em AOA, muitas vezes com explicação difícil, derivada, exclusivamente, da flutuação da taxa de câmbio.

A recente apreciação do USD face ao AOA, acabou por mitigar as variações nominais de meio do ano, trazendo alguma estabilidade aos preços, quer nas rendas (predominantemente quotadas em AOA), quer nos preços pedidos de venda (muitas vezes quotados em USD).

## Venda e Arrendamento

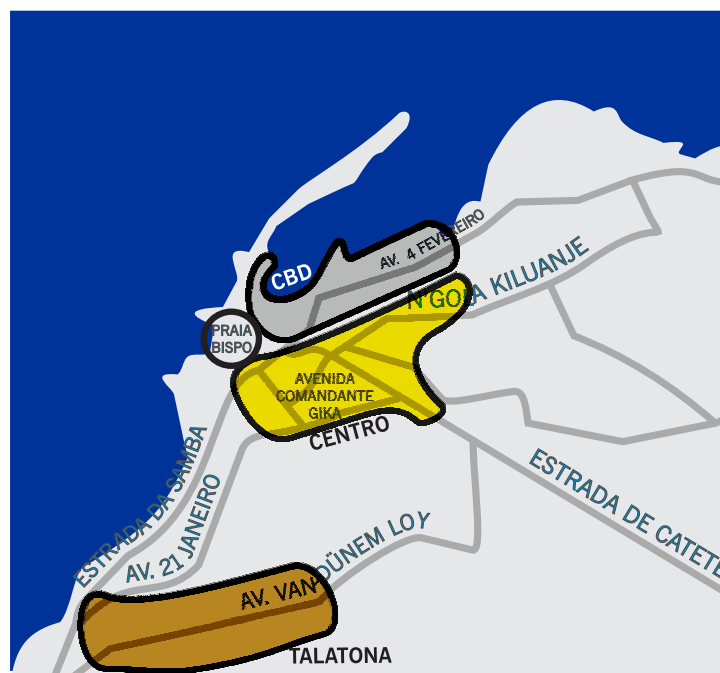
Zona Zone	Preço m <sup>2</sup> Price psqm
--------------	------------------------------------

C B D	4.500 - 6.500
Periferia   Outskirts	4.000 - 5.000
Praia do Bispo	n.a.
Talatona	4.000 - 5.000

Zona Zone	Renda Mensal m <sup>2</sup> Monthly Rent psqm
--------------	--

C B D	45 - 60
Periferia   Outskirts	20 - 40
Praia do Bispo	n.a.
Talatona	25 - 50

## Purchase and Lease





## Plans still to materialize

*In the last year, the office market, like other segments, has recorded some activity, although still far from what was experienced 15 years ago.*

*It is difficult to highlight major deals, with most deals driven by independent professionals, whether in the consulting business or financial services. Most completed deals stood below 500 m<sup>2</sup>, maintaining the preference for flexibility, with the ability to accommodate future expansion plans, which, in the end, are on the horizon of almost every occupier.*

*The market seems to have already perceived that a period of growth is approaching, with forecasts of the pace of this growth varying, depending on whether a more or less optimistic attitude is adopted.*

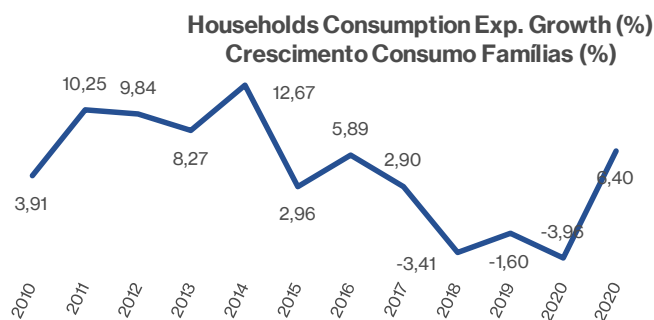
*In 2022, Cuatrecasas moved to Torre Maculusso and Brimont moved its headquarters to Belas Business Park. However, the opening of Huawei Angola Office Park, in Talatona, was the most relevant office investment, with an area of 32,000 m<sup>2</sup>, the project has three main centers, for: training, innovation and advanced technological experiences.*

## Prices also stable

*The dichotomy of sale and lease prices (sales prices in USD and rents in AOA) has become even more confusing with the strong exchange rate variation, which has led to changes in nominal prices, both in USD and in AOA, many times with difficult explanations, derived exclusively from exchange rate fluctuations.*

*The recent appreciation of the USD against the AOA ended up mitigating the mid-year nominal variations, bringing some stability to prices, both in terms of rents (predominantly quoted in AOA) and in asking sales prices (often quoted in USD).*





## Centros Comerciais

Centro Comercial <i>Shopping Centre</i>	ABL <i>GLA</i>	Lojas <i>Stores</i>
Belas Shopping	18.500	120
Atrium Nova vida	9.200	40
Ginga Shopping	6.000	70
Ulengo Center	30.000	190
Espaço Avenida	10.000	168
Luanda Shopping	60.000	300
Shopping Avennida	24.000	63
Xyami Shopping Kilamba	23.500	66
Xyami Shopping Nova Vida	26.800	64
Talatona Shopping	15.000	75
Shopping Fortaleza	12.000	80
Xyami Galeria Morro Bento	7.500	16
Galeria Kero Talatona	12.000	7
Galeria Kero Cacuaco	15.500	11
Galerias do Patriota	6.000	n. a.
Candando Talatona	8.300	13
Candando Viana	10.900	20
Império Shopping	6.000	16
Kikolo Shopping	18.000	100
MDC Shopping Center	20.000	35

## *Shopping Centres*

## Capital Chinês aumenta stock

Em 2022, foi inaugurado o MDC Shopping Center, que acrescentou 20.000 m<sup>2</sup> de área locável ao stock existente e 300 lugares de estacionamento. O centro comercial, com 35 lojas, foi promovido pelo Grupo Yewhing, que investiu, aproximadamente, 3 milhões de USD, tendo, entre os seus ocupadores, a AngoMart, a Seaside e os bancos BIC e BNI.

Em pipeline, mas muito próximo da conclusão, com promoção da CAC (Câmara de Comércio Angola-China), encontra-se o Kikuxi Shopping, localizado na Via Expresso, em Viana.

Outro investimento chinês é o Outlet Shopping Mall, no Zango, promovido pela Anxing International, num total de 30 milhões de USD.

## Impulso dos supermercados

A expansão das áreas de comércio, deveu-se, principalmente, à expansão de marcas relevantes, principalmente, nos supermercados: o Deskontão foi um bom exemplo, investindo, aproximadamente, 4 milhões de USD, para abrir a quinta loja em Luanda (Talatona); o Kibabo abriu a sua quinta loja, apenas na centralidade do Kilamba; a Fresmar, do grupo Newaco, abriu um espaço com 900 m<sup>2</sup>, no Morro Bento e a Arreiou abriu um espaço no Cacuaco.

A atracção de players internacionais é bem ilustrada pela Spar Express, que inaugurou lojas no postos de abastecimento da Pumangol do Rocha Pinto e do Pôr do Sol. A Parfois inaugurou a sua quinta loja no Shopping Fortaleza.

A retoma do crescimento do consumo das famílias traduziu-se no crescimento da procura de áreas para comércio. Naturalmente, a resposta mais rápida foi das marcas que já se encontravam em expansão e ligadas à distribuição alimentar, que continuam a privilegiar os espaços stand alone.



## Chinese capital increases stock

*In 2022, the MDC Shopping Center was inaugurated, adding 20,000 m<sup>2</sup> of leasable area to the existing stock and 300 parking spaces. The shopping center, with 35 stores, was developed by the Yewhing Group, which invested approximately 3 million USD, with AngoMart, Seaside, BIC and BNI among its occupiers.*

*In pipeline, but very close to completion, promoted by the CAC (Angola-China Chamber of Commerce), is Kikuxi Shopping, located on Via Expresso, in Viana.*

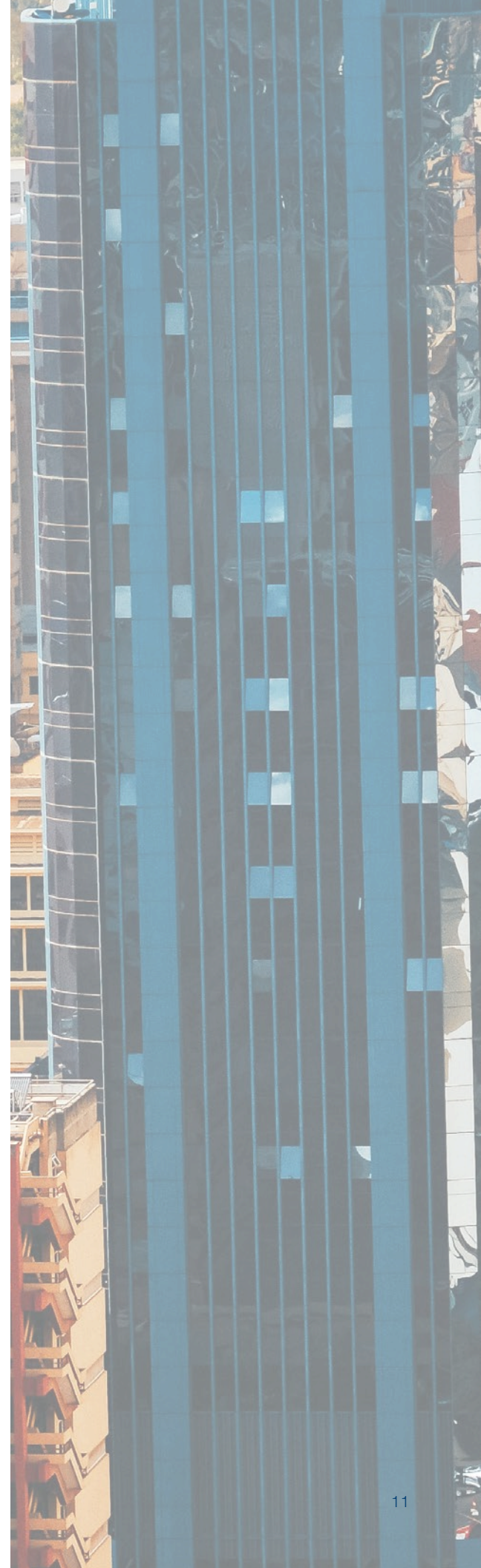
*Another Chinese investment is the Outlet Shopping Mall, in Zango, promoted by Anxing International, for a total of 30 million USD.*

## Supermarket boost

*The expansion of commercial areas was mainly due to the expansion of relevant brands, mainly supermarkets: Deskontão was a good example, investing approximately 4 million USD to open the fifth store in Luanda (Talatona); Kibabo opened its fifth store, only in the centrality of Kilamba; Fresmar, a subsidiary of Newaco group, opened a 900 m<sup>2</sup> space in Morro Bento and Arreiou opened a shop in Cacuaco.*

*The attraction of international players is highlighted by Spar Express, which opened stores at the Pumangol filling stations in Rocha Pinto and Pôr do Sol. Parfois opened its fifth store at Shopping Fortaleza.*

*As the economy started to grow, so did household consumption and, inherently, demand for commercial areas. The quickest response came from brands that were already expanding in recent years, mostly linked to food distribution, which continues to prefer stand-alone spaces.*



## ZEE continua privatizações

As privatizações na ZEE têm vindo a animar o mercado I&L. Este processo de privatização consta do Programa de Privatizações (ProPriv), aprovado em 2018, que prevê a privatização de vários activos e empresas estatais de vários sectores.

Estas privatizações são conduzidas pelo IGAPE, que, durante 2022, completou a terceira vaga e definiu a quarta vaga de privatizações.

Na terceira vaga foram adjudicadas 7 unidades industriais: Betonar (instalação da Probetão), entretanto renomeada Probetão; Bombágua (WM - Construções, Lda.); BTMT (Milbridge Holding); Inducabos (Milbridge Holding); Indupame (Oper Angola); Induplastic (ICC Angola) e Ninhoflex (Alphamedic).

Na quarta fase foram aceites as propostas da Casanova (Inducon); Angomelhor (Labcontrol) e Ultrastone (Tensão - BT).

Apesar da aposta do governo na indústria e na logística, a procura continua ainda reduzida, destacando-se a inauguração das novas instalações da Isqpave, no Bairro da Boavista.

## ZEE continues privatizations

Privatizations in the ZEE have been driving local I&L market. This process is part of the Privatization Program (ProPriv), approved in 2018, which determined the privatization of various assets and state-owned companies from various sectors.

These privatizations are conducted by IGAPE, which, during 2022, completed the third wave and defined the fourth wave of privatizations.

In the third wave, 7 industrial units were awarded: Betonar (Probetão installation), meanwhile renamed Probetão; Bombágua (WM - Construções, Lda.); BTMT (Milbridge Holding); Inducabos (Milbridge Holding); Indupame (Oper Angola); Induplastic (ICC Angola) and Ninhoflex (Alphamedic).

In the fourth phase, the proposals from Casanova (Inducon); Angomelhor (Labcontrol) and Ultrastone (Tensão - BT) were accepted.

Despite the government's commitment to industry and logistics, demand is still scarce, with the inauguration of the new Isqpave facilities, in Bairro da Boavista, as a good example of local activity.

## Venda e Arrendamento

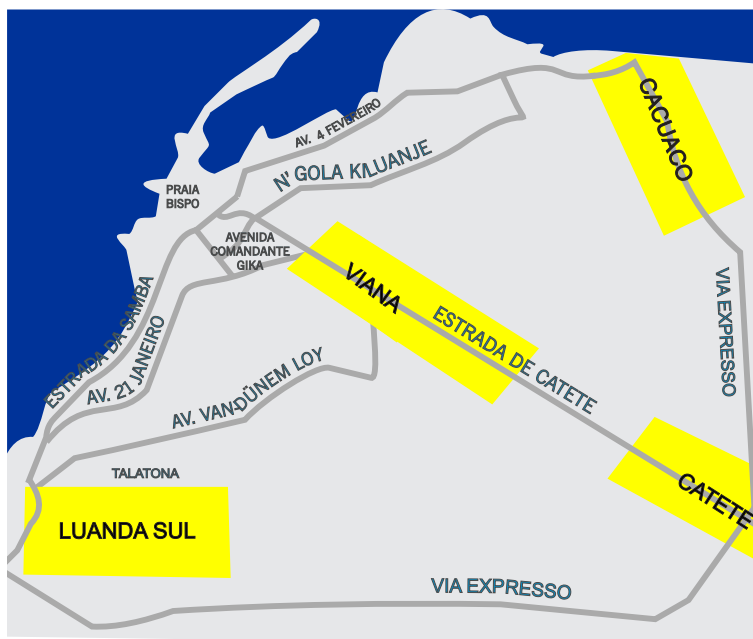
Zona Zone	Preço m <sup>2</sup> Price psqm
--------------	------------------------------------

Viana	750 - 1.500
Catete	500 - 850
Luanda Sul	1.000 - 1.500
Cacuaco	300 - 500

Zona Zone	Renda Mensal m <sup>2</sup> Monthly Rent psqm
--------------	--

Viana	4,0 - 8,0
Catete	2,5 - 7,5
Luanda Sul	7,0 - 12,0
Cacuaco	4,0 - 6,5

## Purchase and Lease





## Capital estrangeiro no horizonte

A saída da recessão ajudou e a subida do preço do petróleo confirmou a tendência.

Os planos de investimento Chinês são já bem conhecidos, com muitos desses planos já em curso em diversos projectos.

Do Médio Oriente, o investimento originário dos EAU também já assinalou alguns investimentos importantes, com potencial para mudar algumas zonas de Luanda.

Investidores dos EUA, também, têm vindo a demonstrar o seu interesse por Angola, com números que, também, ameaçam transformar radicalmente algumas zonas de Angola.

Em resumo, não falta interesse internacional por Angola, o que, ilustra bem, como a inversão do ciclo parece já estar em curso.

## International investment

*The exit from the recession helped and the rise in oil prices confirmed the trend.*

*Chinese investment plans are already well known, with many of these plans already underway in various projects.*

*From the Middle East, investment originating in the UAE has also already signaled some important investments, with the potential to change some areas of Luanda.*

*US investors have also been demonstrating their interest in Angola, threatening to radically transform some areas of Angola.*

*In summary, there is no lack of international interest in Angola, which illustrates well how the inversion of the cycle seems to be already under way.*

## Futuro Outlook

## Bons sinais

Nem tudo está bem, mas já parece longínquo recordar que há apenas 12 meses, Angola estava a sair de uma profunda e longa recessão. O impulso do preço do petróleo foi importante, mas a economia suportou a redução dos preços, no segundo semestre.

No imobiliário, novos planos de investimento são anunciados com regularidade e, muitos outros, estão ainda em círculos confidenciais. A ALTYS, com base em diversos pedidos já recebidos, acredita que 2023 poderá começar a lançar as bases para um ano de 2024 que poderá marcar a diferença para Angola.

HABITAÇÃO  
RESIDENCIAL



COMÉRCIO  
RETAIL



2023

## Good Signs

*All is not well, but it already seems a distant memory that just 12 months ago, Angola was emerging from a deep and long recession. The impulse of the oil price was important, but the economy accommodated well the reduction of prices, in the second semester.*

*In real estate, new investment plans are announced regularly and many others are still in confidential circles. ALTYS, based on several requests already received, believes that 2023 could start laying the foundations for a year of 2024 that could make a difference for Angola.*

I & L



ESCRITÓRIOS  
OFFICES



## Taxa de Câmbio

No final do ano passado, a ALTYS sintetizou o problema que o imobiliário Angolano enfrenta, em virtude do sistema dual de preços que acaba por, efectivamente, condicionar rentabilidades e actividade.

O segundo semestre de 2022 acentuou, ainda mais, esse problema, com uma depreciação do AOA, embora ainda longe dos níveis de final do ano passado: em 12 meses, o AOA apreciou 33% no primeiro semestre, para depreciar 25% no segundo semestre.

## Preços no Imobiliário

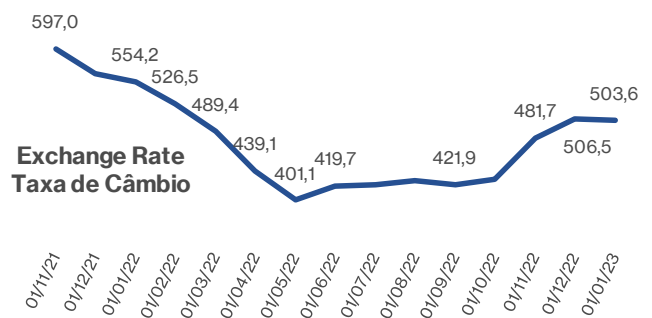
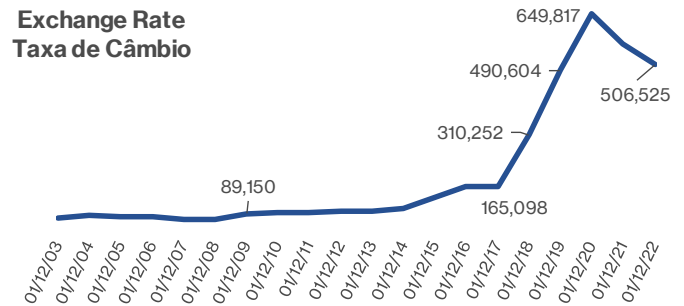
Embora combatida administrativamente, é o sistema dual que continua a traduzir muitos preços em USD e em AOA. Desde 2015 que é obrigatória a fixação do quantitativo de renda em AOA e, no exercício da avaliação imobiliária, desde 2020 que o Departamento de Supervisão Bancária estabeleceu que a avaliação dos imóveis é efectuada em moeda nacional, sem referência a moeda estrangeira.

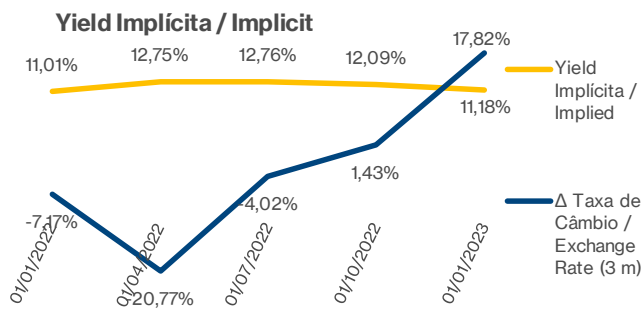
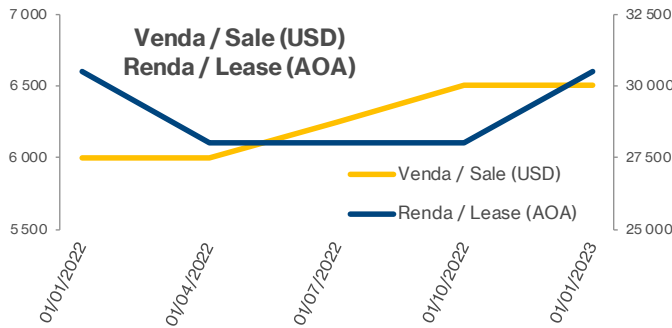
Contudo, a prática do mercado local não se altera dessa forma e, apesar das instruções administrativas, muitos players continuam a utilizar o USD como a moeda de referência, particularmente, em activos de maior valor.

## Comportamento difícil de prever

No último ano, os preços do imobiliário sofreram uma intensa pressão cambial para descer, primeiro, e subir, depois.

No primeiro semestre, num momento em que alguns preços começavam a dar sinais de crescimento, fruto do comportamento da economia, do aumento do preço do petróleo, dos planos de investimento internacional em Luanda, que induziram um crescimento da procura potencial, na realidade, quando quotados em USD, os preços registaram uma paradoxal descida nominal.





### Exchange Rare

At the end of last year, ALTYS summarized the problem that Angolan real estate faces, due to the dual price system that ends up, effectively, conditioning profitability and overall activity.

The second semester of 2022 emphasized this problem, with a depreciation of the AOA, although still far from the levels of the end of last year: in 12 months, the AOA appreciated 33% in the first semester, to depreciate 25% in the second semester.

### Real Estate Prices

Although administratively opposed, it is the dual system that continues to translate many prices into USD and AOA. Since 2015, it is mandatory to set the rent in AOA and, in property valuations, since 2020, the Department of Banking Supervision established that the valuation of properties is carried out only in national currency, with no reference to foreign currency.

However, local market practice does not change by law and, despite administrative instructions, many players continue to use the USD as the reference currency, particularly in higher value assets.

### Hard to Explain

In the last year, real estate prices have suffered intense exchange rate pressure to fall, first, and, then, to rise.

In the first semester, when some prices were beginning to show signs of growth, as a result of the economy's performance, increase in oil prices, international investment plans in Luanda, which all induced an increase in potential demand; in the real market, prices quoted in USD, recorded a paradoxical nominal decline.





# Sobre Nós

A ALTYS Real Estate Advisors é uma empresa nova com experiência vasta.

Embora criada recentemente, foi Colliers International durante mais de 10 anos, mantendo a equipa de gestão, os colaboradores, os clientes e a experiência de mercado.

A ALTYS oferece diversos serviços imobiliários, mas procura, sempre, expandir esse portfólio, acomodando as tendências internacionais, enquanto assegura o cumprimento das necessidades crescentes dos nossos clientes.

A ALTYS tem escritório em Angola, onde lideramos o mercado em serviços de consultoria, avaliação e research. Temos uma forte presença e um extenso track record nos países de língua oficial Portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas, também, noutros países Subsaarianos.

Combinando conhecimento regional e força mundial, a ALTYS afiliou-se à NAIGlobal, uma multinacional líder em CRE. Na NAIGlobal, os escritórios trabalham em uníssono para prestar aos clientes um serviço excepcional.

# About Us

*ALTYS Real Estate Advisors is a new company with a vast experience.*

*Although it was recently created, it was branded as Colliers International for more than 10 years, keeping together managing team, staff, customer portfolio and market experience.*

*ALTYS already offers a comprehensive range of real estate services, but constantly seeks to expand that portfolio, accommodating global trends, while meeting the growing requirements of our clients.*

*ALTYS is based in Angola, where we are market leaders in advisory, valuation and research services. We have a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Sub-Saharan countries.*

*Bringing together regional expertise with global strength, ALTYS joined NAIGlobal, a leading global CRE firm. NAIGlobal offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their real estate needs.*





A ALTYS tem uma experiência africana inigualável, com capacidade regional para desenvolver negócios imobiliários, em vários países.

A partir da sede em Angola, onde a ALTYS é líder de mercado em serviços de consultoria, avaliação e pesquisa, a ALTYS tem uma forte presença e um grande historial em países de língua oficial portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas também em outros países Subsaarianos.

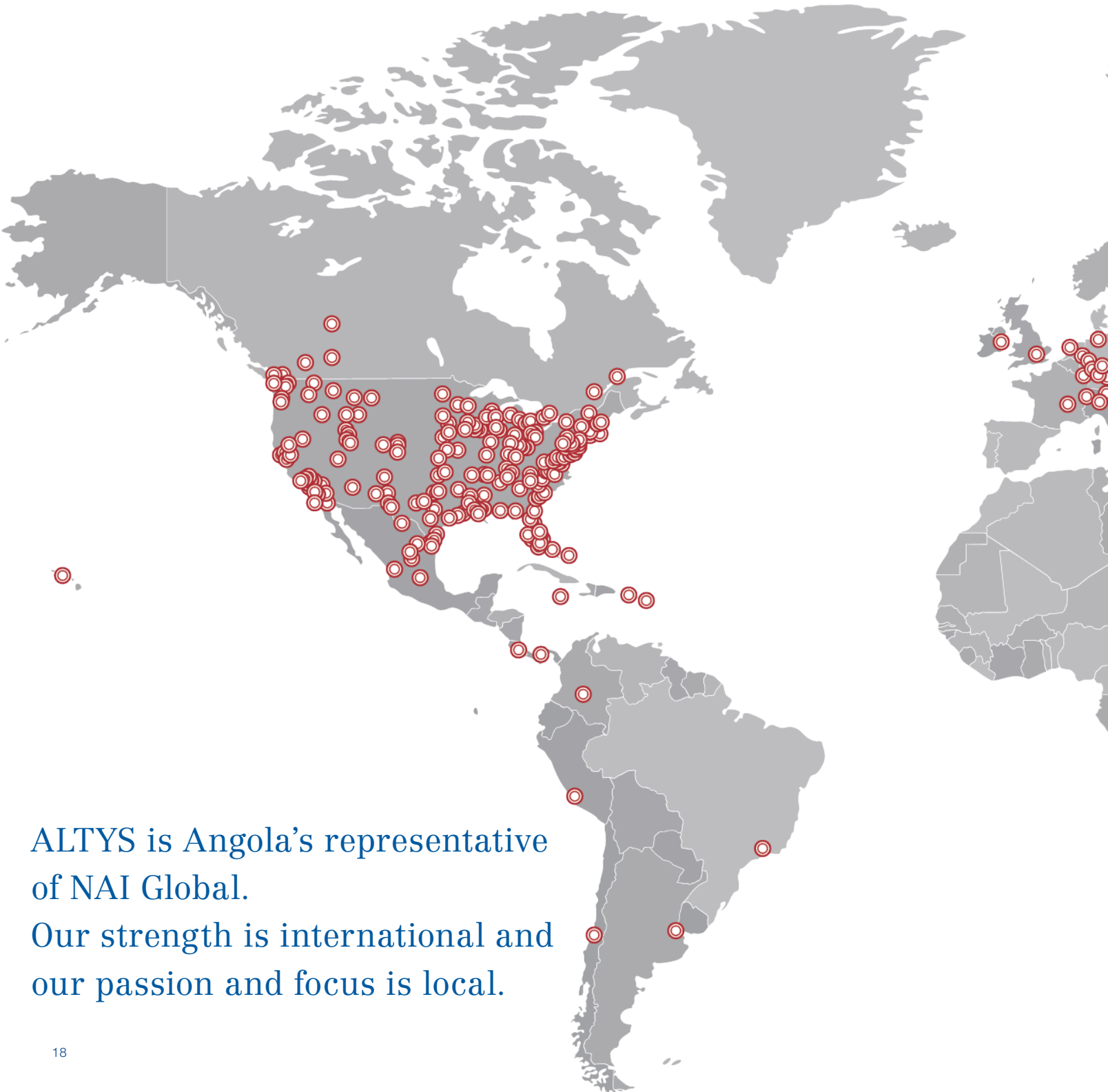
*ALTYS has unparalleled African experience, with regional capability to develop real estate businesses, across several countries.*

*From the headquarters in Angola, where ALTYS is market leader in advisory, valuation and research services, ALTYS has a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Sub-Saharan countries.*



**with your  
business  
everywhere  
in Africa**

# Global strength built on local leadership.

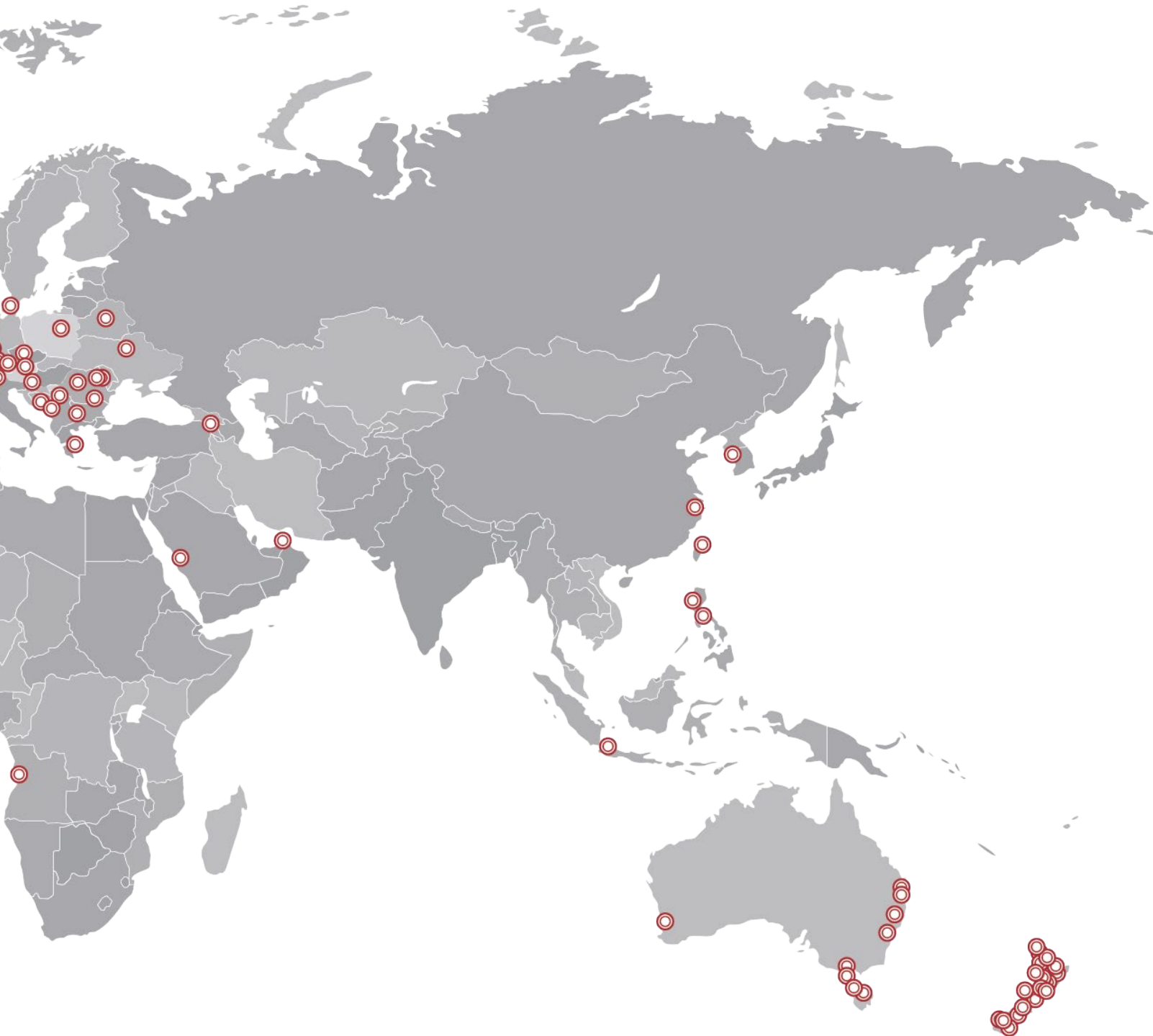


ALTYS is Angola's representative of NAI Global.

Our strength is international and our passion and focus is local.

ALTYS is a market leader in real estate services company providing a comprehensive range of professional services. ALTYS is a new company with a long experience, having been integrated in a global real estate services platform, for more than 10 years. ALTYS provides global real estate services at local and regional level and at international standard quality.

NAI Global is a leading global CRE firm. NAI Global offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their commercial real estate needs.



# Real Estate Services

## Advisory

- Analysis
- Development Consulting
- Due Diligence
- Feasibility
- Financial Services
- Market Research
- Pre-Acquisition Research
- Strategic/Scenario
- Valuation

## Agro-Business

## Capital Markets

- Acquisitions & Dispositions
- Build-To-Suit & Redevelopment Services
- Flexible Working Policies
- Landlord Representation
- Process Engineering
- Tenant Representation
- Workplace Solutions

## Corporate Solutions

## Project Management

- Contractor Management
- Cost Control
- Key Performance Mapping
- Outsource & Procurement Management
- Project Management
- Project Planning
- Procurement
- Risk Management
- Team Selection & Appointment

## Portfolio Management

- Acquisitions
- Asset Management
- Leasehold Management
- Disposals
- Lease Renewals
- Legal Briefing
- Planned Maintenance
- Relocations
- Rent Reviews

Personal. Global. Professional.

41 countries. 375 offices. 6,000 local market professionals.  
All working in unison to provide clients with exceptional solutions.



geral@altys-africa.com  
+244 923 420 934 | +244 947 729 439  
+244 919 984 967 | +351 917 847 860

AVENIDA DE PORTUGAL, 18/20  
ED. ORQUÍDEA PLAZA, 2º ANDAR, FRACÇÃO A  
LUANDA  
REPÚBLICA DE ANGOLA

# ALTY S

REAL ESTATE ADVISORS

ALTYS-AFRICA.COM

**NAI Global**  
naiglobal.com