



ALTYS
REAL ESTATE ADVISORS

AFFILIATE OF **NAI**Global.

2025

ANGOLA Market Report



Nuno Serrenho
Managing Partner

Entre dólares e kwanzas

A
dualidade
na evolução

dos preços, em dólares americanos ou em kwanzas, continua a confundir os *players* do mercado local. A desvalorização cambial, as elevadas inflação e taxas de juro, dificultam o acesso ao crédito, permanecendo como barreiras ao investimento imobiliário.

Apesar do frágil consumo privado, o sector do comércio tem vindo a crescer, mas o aumento da actividade portuária e os novos parques industriais que se anunciam, prometem dinamizar os sectores industrial e logístico.

O sector hoteleiro continua dinâmico, com novas unidades e projectos internacionais.

Embora a ocupação esteja longe de outros tempos, o aumento de capacidade inerente ao novo aeroporto tem vindo a contribuir para o crescimento do número de quartos de hotel, em Luanda.

O sector habitacional continua marcado por desafios estruturais, que precisam de respostas políticas para ultrapassar o elevado deficit de habitações. O acesso ao crédito continuou limitado e as taxas de juro para empréstimos à habitação, próximas dos 20,5%. O combate à informalidade do mercado imobiliário, está na agenda do governo, com o programa de massificação de registos prediais, a procurar maior segurança jurídica.

Para 2025, não se antecipa, ainda, a esperada inversão de ciclo, mas o sentimento crescente é que estará cada vez mais próxima.

Between dollars and kwanzas

The duality in pricing, whether in US dollars or in kwanzas, continues to cause confusion among local market players. Currency depreciation, high inflation, and elevated interest rates hinder access to credit and remain significant barriers to real estate investment.

Despite weak private consumption, the retail sector has experienced growth. However, the expansion of port activity and the announcement of new industrial parks are expected to stimulate the I&L sectors.

The hospitality industry remains dynamic, with new properties and international projects under development. Although occupancy rates remain distant from historical levels, increase in airport capacity due to the new international airport has contributed to the growth in Luanda hotel rooms' supply.

The residential sector continues to face structural challenges that require political solutions to address the significant housing deficit.

Access to credit remains limited, with mortgage interest rates hovering around 20.5%. Real estate market informality remains an issue on the government's agenda, with the program for the massification of property registrations, seeking greater legal security in property deals.

While the long-awaited market cycle reversal is not yet expected in 2025, there is a growing sentiment that it is drawing increasingly closer.



Rumo a Novos Desafios



A economia angolana tem atravessado um período de recuperação, impulsionada pelas reformas macroeconómicas implementadas pelo governo. Em 2024, o PIB registou um crescimento de 2,4%, acima da média da África Subsaariana (2,1%). No entanto, a economia nacional mantém um desempenho inferior a outras economias emergentes da região (Nigéria, 3,2% e Costa do Marfim, 3,8%). Para 2025, espera-se um crescimento do PIB de 3,1%, ainda abaixo da média regional (3,5%).

A inflação manteve-se elevada (28,4%), com a média da África Subsaariana nos 15,7%. A inflação deverá desacelerar para 20,2%, acompanhando a tendência de ajustamento da política monetária.

*“economia recupera,
ainda abaixo da região”*

A taxa de juro manteve-se alta, dificultando o acesso ao crédito e o investimento.

A Oxford Economics prevê um aumento moderado da actividade económica, impulsionado por reformas estruturais e maior estabilidade no sector financeiro. O consumo privado deverá recuperar, suportado pelo aumento da confiança dos consumidores.

O investimento em infra-estruturas continuará a ser um factor determinante para o crescimento económico, com previsão de expansão nos sectores da construção e energia.

PIB | GDP
85 bi USD

POP.
32 M

PIB | GDP pc
2.400 USD

LUANDA
8,5 M

Heading Towards New Challenges

Angola's economy has been undergoing a recovery, driven by macroeconomic reforms implemented by the government. In 2024, GDP grew by 2.4%, surpassing the Sub-Saharan Africa average of 2.1%.

However, the country's economic performance remains below that of other emerging economies in the region, such as Nigeria (3.2%) and Ivory Coast (3.8%).

According to Oxford Economics, Angola is expected to benefit from a moderate increase in economic activity, supported by structural reforms and greater stability in the financial sector.

Private consumption is expected to see a slight rebound, driven by rising wages, stable unemployment and improving consumer confidence.

“economy rebounds,
but still lags
regional peers”

For 2025, GDP growth is widely projected at 3.1%, but still trailing the regional average of 3.5%. Inflation remained high, reaching 28.4% by year-end, significantly above the Sub-Saharan Africa average of 15.7%.

In the near future, inflation is expected to slow to 20.2% in line with monetary policy adjustments.

High interest rates continue to hinder access to credit and business investment.

Infrastructure investment will remain a key driver of economic growth, with expansion anticipated in the construction and energy sectors.



Crédito Caro, Procura Crescente

O mercado residencial de Luanda registou uma estabilização dos preços em 2024, após anos de forte desvalorização.

A procura tem variado consoante a segmentação geográfica, com as zonas de Talatona e Ilha de Luanda a manterem-se entre as mais valorizadas devido à sua proximidade a áreas empresariais e à oferta de infra-estruturas modernas. Por outro lado, distritos como Viana e Kilamba continuam a atrair a classe média emergente, impulsionados por projectos de habitação acessível.

O segmento de luxo continua a ser dominado por expatriados, sobretudo ligados às indústrias do petróleo e dos serviços financeiros.

O crédito à habitação continua com taxas de juro elevadas, muitos desafios e burocracia. Em 2024, a taxa média de juro para empréstimos à habitação situou-se nos 20,5%, dificultando o acesso ao crédito a muitas famílias. O volume total de crédito à habitação concedido pelos bancos atingiu os 282 mil milhões de kwanzas em 2023, representando apenas 5% da carteira de crédito total do sector bancário.

O regime bonificado, introduzido pelo governo, permitiu a concessão de empréstimos com taxas reduzidas, beneficiando principalmente famílias de rendimento médio. Esta medida teve como objectivo facilitar o acesso à habitação e dinamizar o sector imobiliário.

A previsão para 2025 aponta para uma ligeira recuperação do mercado, impulsionada por novas linhas de crédito à habitação e pela estabilidade da inflação.

Os preços dever-se-ão manter relativamente estáveis, identificando-se Talatona e Alvalade, como as zonas mais procuradas.

As áreas periféricas da capital de Angola, deverão continuar a oferecer a oportunidade de aquisição de habitação própria a preços mais acessíveis.

O governo tem incentivado projectos de habitação acessível, como são exemplo, alguns empreendimentos em Kilamba e no Zango. Porém, o impacto destas medidas tende a ser lento, com capacidade para produzir resultados apenas a médio e longo prazo.

A informalidade do mercado imobiliário, em que mais de 90% dos imóveis não possuem registo legal, desafia o funcionamento do próprio mercado, elevando a insegurança jurídica dos negócios. O governo lançou um programa, que pretende combater este problema, incentivando a regularização do mercado.

Expensive Mortgages, Growing Demand

The residential market in Luanda stabilized in 2024 after years of significant depreciation. Talatona and Ilha de Luanda remain among the most valued due to their proximity to business hubs and the availability of modern infrastructure. On the other hand, Viana and Kilamba continue to attract the emerging middle class, driven by affordable housing projects.

The luxury segment remains dominated by expatriates, primarily those linked to the oil and financial services industries.

Mortgage financing continues to face challenges, with high-interest rates and limited access to credit. In 2024, the average mortgage interest rate stood at 20.5%, making home loans difficult to obtain.

Forecasts for 2025 indicate a slight

market recovery, driven by new housing credit lines and inflation stability. Prices are expected to remain relatively stable, with Talatona and Alvalade identified as the most sought-after areas.

The government has been promoting affordable housing projects, such as developments in Kilamba and Zango. Additionally, the government has also started a program to encourage property registration, limiting informality in real estate, in order to increase legal certainty.

Venda (USD) Purchase (USD)

Zona Preço m² Zone Price psqm	Apartamentos Apartments
TALATONA	3.500 - 4.500
LUANDA (CITY)	2.500 - 5.000
LUANDA PRIME	4.500 - 7.000

Zona Preço m² Zone Price psqm	Moradias Villas
TALATONA	4.000 - 5.500
LUANDA (CITY)	2.000 - 5.000
LUANDA PRIME	5.000 - 6.500

Arrendamento (USD) Lease (USD)

Zona Renda Mensal Zone Monthly Rent	Apartamentos Apartments
TALATONA	1.500 - 2.500
LUANDA (CITY)	1.500 - 3.000
LUANDA PRIME	4.000 - 6.000

Zona Renda Mensal Zone Monthly Rent	Moradias Villas
TALATONA	3.000 - 6.500
LUANDA (CITY)	2.500 - 5.000
LUANDA PRIME	7.500 - 12.000

Novas Oportunidades

O mercado de escritórios em Luanda tem sofrido com uma elevada taxa de desocupação, estimada em cerca de 30% do stock total, que actualmente ronda os 1,2 milhões m².

As áreas mais procuradas não têm sofrido alterações, com a procura a privilegiar Talatona e o centro da cidade (CBD), onde se encontram os principais edifícios de escritórios. Por exemplo, no Maculusso, o Banco Yetu inaugurou a sua nova sede. Contudo, Talatona emerge, cada vez mais, com a zona preferencial de expansão de serviços, com diversos edifícios de escritórios novos.

O desempenho do mercado tem sido fraco, com uma procura pouco dinâmica, em que as empresas optaram por renegociações de contratos e espaços mais pequenos. Em 2024, entraram algumas novas empresas, em sectores como tecnologia e consultoria, incluindo a Organização Internacional do Trabalho (ILO), que abriu um novo espaço, em Luanda, reforçando a presença de organizações internacionais na cidade.

A entrada de novas empresas contribuiu para uma ligeira melhoria na absorção de espaços em edifícios de qualidade, nas zonas prime.

Os preços das rendas têm-se mantido sob pressão, com alguns exemplos de ocupações por valores abaixo dos 50 USD/m², em zonas prime. Muitos proprietários têm oferecido incentivos, como períodos de carência, para atrair novos inquilinos.

Para 2025, espera-se que o mercado continue a enfrentar desafios, mas a previsão de uma melhoria na economia pode impulsionar alguma recuperação na procura por espaços de serviços. Entre os novos empreendimentos previstos, destacam-se vários projectos, particularmente, na zona de Talatona, na envolvente mais próxima do Centro de Convenções.

No total, a ALTYS aponta para, aproximadamente, 50.000 m² de novos edifícios, em pipeline para os quais se espera a conclusão nos próximos dois anos. A confirmação deste novo stock poderá aumentar a oferta, de forma significativa, e pressionar ainda mais os preços no segmento de escritórios. Contudo, as constantes dificuldades no financiamento tendem a prolongar o esforço de construção, muitas vezes, para além das estimativas.



New Opportunities

The office market in Luanda has been facing a high vacancy rate (around 30%), for long. Total stock is approximately 1.2 million m².

The most sought-after areas are Talatona and the city centre (CBD), where the main office buildings are located. For instance, in Maculusso, Banco Yetu opened new headquarters. However, Talatona increasingly stands out as the preferred area for offices' expansion.

Demand has been weak, with companies opting for contract renegotiations and smaller spaces. However, in 2024, some new companies joined the local market, in sectors such as technology and consulting, including the International Labour Organization (ILO), which opened a new office in Luanda, further strengthening the presence of international organizations in the city. This influx of new businesses has contributed to a slight improvement in space absorption in prime buildings.

Rental prices have remained under pressure, with some lease agreements closing below 50 USD/m² in prime locations. Many landlords have offered incentives, such as rent-free periods, to attract new tenants.

For 2025, the market is expected to keep facing challenges, but a potential economic recovery may boost demand. Notable new developments are, predominantly, located in Talatona, in the area closer to the Centro de Convenções.

Overall, there are 50,000 m² of office space expected within two years. However, funding shortages tend to prolong construction, often beyond estimates.



Zona Zone	Renda Mensal m ² Monthly Rent m ²	Preço m ² Price psqm
C B D	20 - 35	4.000 - 7.500
TALATONA	15 - 25	2.200 - 5.500

Adaptação

O mercado de espaços comerciais em Luanda tem assistido a um crescimento significativo nos últimos anos, com a inauguração de vários centros comerciais que atraem marcas internacionais. O Outlets Shopping anunciou recentemente a abertura de novas lojas e várias novas marcas expandiram a sua presença no mercado angolano, como a turca LC Waikiki, a Dukan, representada pela Noble Group e a marca de electrodomésticos Beko.

Luanda tem novos centros comerciais em construção, como o Nova Era Centro Comercial, localizado no Cacuaco, cuja conclusão total está prevista até 2026 ou o centro comercial em Kikuxi. Estes empreendimentos reflectem a confiança dos investidores no potencial do retalho angolano e poderão ajudar a dinamizar o consumo privado.

Apesar do aumento na oferta de espaços comerciais e da entrada de novas marcas no mercado angolano, o consumo privado tem enfrentado desafios, principalmente devido ao preço dos bens e serviços. Este cenário reflecte-se numa diminuição da confiança dos consumidores e numa retracção do consumo privado. Para 2025, espera-se que o sector de espaços comerciais possa beneficiar de uma melhoria gradual da confiança dos consumidores, impulsionada por um crescimento económico moderado e pelo aumento do crédito ao consumo. Contudo, a recuperação do consumo privado dependerá da estabilização dos preços, da redução do desemprego e do reforço do poder de compra das famílias angolanas.

Adapt

Luanda's real estate retail has seen significant growth in recent years, with the opening of several shopping centers attracting international brands. Outlets Shopping recently announced the opening of new stores and several new brands have expanded their presence in the Angolan market, such as the Turkish brand LC Waikiki, the brand Dukan, represented by Noble Group, and the home appliances brand Beko.

There are some new shopping centers under construction in Luanda, such as the Nova Era Shopping Center, located in Cacuaco, which is expected to be fully completed by 2026, and the shopping center in Kikuxi. These developments reflect investor confidence in the potential of the Angolan retail market and may help stimulate private consumption.

Despite the increase in retail spaces supply and the entry of new brands into the Angolan market, private consumption has faced challenges, mainly due to the prices of goods and services. This scenario is reflected in a decline in consumer confidence and a contraction in private consumption. For 2025, the retail real estate sector is expected to benefit from a gradual improvement in consumer confidence, driven by moderate economic growth and increased consumer credit. However, the recovery of private consumption will depend on the stabilization of prices, the reduction of unemployment, and the strengthening of the purchasing power of Angolan households.



Expansão com Desafios

O sector de I&L conquistou importância estratégica, impulsionado pelo aumento das actividades portuárias (Luanda) e pelo crescimento da Zona Económica Especial (ZEE) do Bengo.

O tráfego portuário (Luanda), crucial no abastecimento da economia, é responsável pela maior parte das importações e exportações. Em 2024, o Porto de Luanda registou um aumento na movimentação de cargas, com um volume total de 7,5 milhões de toneladas no primeiro semestre, crescendo 8% face a 2023.

O governo tem demonstrado interesse em fortalecer a base industrial do país através da criação de novas zonas industriais, especialmente em Viana e Cacuaco. O Parque Industrial de Cacuaco, na comuna da Funda, cuja construção foi iniciada em 2024, é um bom exemplo, como são os Parques Industriais da DP World (EAU), que anunciou a intenção de construir parques industriais em Angola.

Para 2025, anuncia-se estabilidade, uma vez que a concretização destes projectos não se prevê para breve, mas a modernização da cadeia de abastecimento e a melhoria da conectividade entre os centros de produção e os principais corredores de exportação acabará, inevitavelmente, por impulsionar um crescimento no investimento em espaços I&L.



Challenging Expansion

The I&L sector has gained strategic importance, driven by the increase in Luanda’s port activities and the growth of the Bengo Special Economic Zone (ZEE).

Port traffic, in Luanda, critical for supplying the economy, accounts for most of Angola’s imports and exports. In 2024, the Port of Luanda recorded an increase in cargo movement, with a total volume of 7.5 million tonnes in the first half of the year, growing 8% compared to same period, in 2023.

The government has shown interest in strengthening the country’s industrial base by creating new industrial zones, especially in Viana and Cacuaco. There are ongoing investments for the expansion of logistics and industrial infrastructure, but, apart some scarce exceptions, there is no confirmed information about specific projects with defined opening dates and gross construction areas.

The Parque Industrial do Cacuaco (Cacuaco Industrial Park), in the area of Funda, which began construction in 2024, is a good example, as are the Industrial Parks of DP World (UAE), which announced plans to build new industrial parks in Angola. DP World is the company responsible for the modernization of the Port of Luanda.

For 2025, stability is expected, as the implementation of these projects is not expected in the near future. However, the modernization of the supply chain and improvements in connectivity between production centres and key export corridors will inevitably drive growth in investment in I&L spaces.



Novos New	Renda Mensal m² Monthly Rent m²	Preço m² Price psqm
VIANA	5 - 12	1.500 - 2.500
TALATONA	5 - 12	1.250 - 2.250

Usados Used	Renda Mensal m² Monthly Rent m²	Preço m² Price psqm
VIANA	4 - 10	750 - 1.500
TALATONA	4 - 10	700 - 2.000
CACUACO	3 - 8	500 - 1.000

Internacionalização em Curso

O mercado hoteleiro em Angola registou alguma estabilidade em 2024, com o final de ano impulsionado pela abertura do novo hotel de 4 estrelas – Hotel Protea by Marriott, com 84 quartos, no Morro Bento. O hotel será gerido pela Marriott Angola (subsidiária Marriott), que o explorará por 12 anos e procura outros investimentos em hotéis, em Angola.

A cidade de Luanda continua a concentrar a maioria dos hotéis de mais elevada qualidade, com novas aberturas a reforçarem a oferta para visitantes internacionais e executivos. Entre os novos empreendimentos destaca-se o InterContinental Luanda Miramar, um hotel de luxo com mais de 370 quartos, que contribuiu para a consolidação da presença de marcas internacionais no país.

O turismo em Angola beneficiará do novo Aeroporto Internacional Dr. António Agostinho Neto, que foi projectado para uma capacidade de 15 milhões de passageiros por ano, que contrasta com o Aeroporto Internacional 4 de Fevereiro, que, segundo os dados mais recentes, movimentou, em 2022, pouco menos de 3 milhões de passageiros.

A inauguração do novo aeroporto promete melhorar a conectividade aérea e atrair um maior volume de turistas e viajantes de negócios.

A taxa de ocupação dos hotéis prime de Luanda, manteve-se estável em torno dos 50%, reflectindo uma gradual recuperação. As estadias prolongadas, impulsionadas pelo sector petrolífero e pelos eventos corporativos, ajudaram a sustentar a rentabilidade do sector.

O governo tem incentivado parcerias público-privadas para desenvolver infra-estruturas turísticas e atrair cadeias internacionais. Por exemplo, a Hilton está a desenvolver um hotel de 5 estrelas na Ilha de Luanda, com 306 quartos e um investimento estimado em 150 milhões de dólares, com previsão de conclusão em três anos. Além disso, há também planos para o primeiro hotel da marca Meliã em Luanda, com o projecto denominado “Meliã Luanda”, que deverá ser inaugurado entre 2027 e 2028, no complexo Luanda Waterfalls, localizado junto à Fortaleza de São Miguel.

Hotel		Preço Médio Quarto Average Rack Rate USD	Preço Médio Quarto Average Rack Rate AOA
③	★	150 - 200	125.000 - 150.000
④	★	285 - 350	225.000 - 275.000
⑤	★	325 - 425	275.000 - 360.000



Ongoing International Appeal

The hotel industry in Angola experienced some stability in 2024, with the end of the year boosted by the opening of the new 4-star hotel: Protea Hotel by Marriott, featuring 84 rooms in Morro Bento. The hotel will be managed by Marriott Angola, a subsidiary of Marriott, which secured the operation for 12 years and is seeking further investments in hotel units in Angola.

The city of Luanda continues to be the hub for best high-end hotels, with new openings strengthening the offering for international visitors and business executives. Among new developments,

the InterContinental Luanda Miramar stands out: a luxury hotel with more than 370 rooms, contributing to the consolidation of international brand presence in the country.

Tourism in Angola will benefit from the new Dr. António Agostinho Neto International Airport, designed to accommodate 15 million passengers annually, while the 4 de Fevereiro International Airport, according to the latest data, handled just under 3 million passengers in 2022. The inauguration of the Dr. António Agostinho Neto International Airport is expected to greatly improve air connectivity and attract more tourists and business travelers.

Hotel occupancy rates remained stable around 50% in 2024, reflecting a gradual recovery in demand. The average price per night at the best hotels in Luanda ranged from 250 to 400 USD, depending on the location and services offered. The demand for extended stays, driven by the oil sector and corporate events, helped sustain profitability.

The government has been encouraging public-private partnerships to develop tourism infrastructure and attract international hotel chains. For example, the American group Hilton is developing a 5-star hotel, which will feature 306 rooms with an estimated investment of 150 million USD and completion expected within three years. Other plans, include the first Meliã-branded hotel in Luanda, which is expected to open between 2027 and 2028 in the Luanda Waterfalls complex, located near the São Miguel Fortress.

Investimento com Potencial Crescente

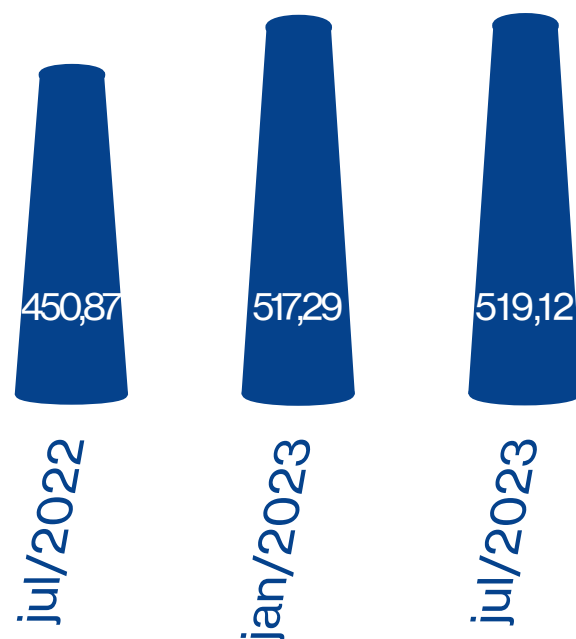
O mercado de fundos de investimento imobiliário (FII) tem vindo a consolidar-se em Angola, reflectindo um aumento do interesse de investidores institucionais e privados. Em 2024, o sector registou um crescimento moderado, com o volume total de activos sob gestão acima dos 900 mil milhões de kwanzas, representando um crescimento de 3% em relação ao período homólogo de 2023.

As principais sociedades gestoras de fundos imobiliários em Angola incluem a Hemera Capital Partners (quota de mercado de 43%), a BFA Gestão de Activos (13%), a Independent Finance Advisors (13%) e a Finmanagement (12%). Estas gestoras têm expandido a sua oferta, com fundos direccionados a empreendimentos comerciais, residenciais e alguns fundos mistos.

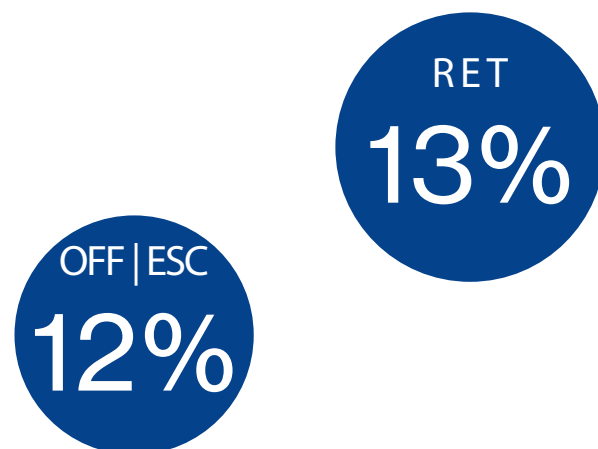
Para 2025, espera-se que os fundos de investimento imobiliário desempenhem um papel ainda mais relevante no financiamento do sector da construção e do mercado de arrendamento. O governo tem promovido incentivos fiscais para atrair mais investidores para este segmento, incluindo benefícios para fundos que financiem habitação acessível e infra-estrutura urbana.

Além disso, a digitalização dos serviços financeiros e a maior facilidade no acesso a investimentos imobiliários através de plataformas online poderão contribuir para uma maior diversificação e liquidez do mercado.

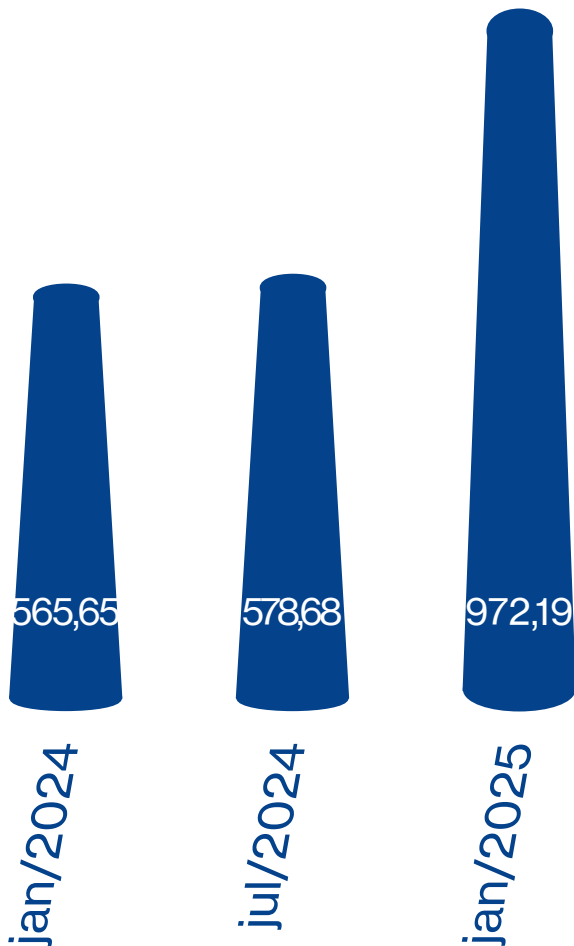
Imobiliário sob gestão Real Estate aum (10⁹ AOA)



Yields, 2024 (%)



Investment with Growing Potential



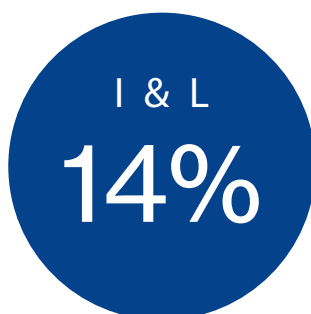
The real estate investment fund (FII) market has been consolidating in Angola, reflecting an increase in interest from both institutional and private investors. In 2024, the sector recorded moderate growth, with the total assets under management surpassing 900 billion kwanzas, representing a 3% increase compared to the same period in 2023.

The main real estate fund management companies in Angola include Hemera Capital Partners (market share of 43%), BFA Gestão de Activos (13%), Independent Finance Advisors (13%), and Finmanagement (12%). These management companies have been expanding their offerings, with funds directed towards commercial, residential, and some mixed-use developments.

For 2025, it is expected that real estate investment funds will play an even more significant role in financing the construction sector and the rental market. The government has been promoting tax incentives to attract more investors to this segment, including benefits for funds financing affordable housing and urban infrastructure.

Furthermore, the digitalization of financial services and easier access to real estate investments through online platforms may contribute to greater market diversification and liquidity.

Yields, 2024 (%)



Estabilidade

Em 2024, o sistema fiscal angolano teve alguma estabilidade. O Imposto Predial Urbano (IPU) manteve-se nos 0,5% sobre o valor patrimonial tributável, com a isenção já existente (valor inferior a 5 milhões de kwanzas). Esta receita representou, aproximadamente, 1,1% do total da receita não petrolífera arrecadada.

O crescimento de 20% face a 2023 deve-se, em parte, ao aumento do número de imóveis cadastrados. Luanda possui o maior parque imobiliário de Angola (metade dos imóveis, mas 60% das receitas arrecadadas). Zaire (5%) e Benguela (2,5%) seguiram-se a Luanda em receitas.

Apesar do parque imobiliário bastante inferior ao de Benguela ou do Huambo, é no Zaire que se localizam os maiores contribuintes deste imposto, na modalidade de renda (mais de 97% do imposto recebido na província). As representações das petrolíferas, incluindo acomodações de funcionários, obrigam ao registo legal destes contratos e ao pagamento do imposto.

Stability

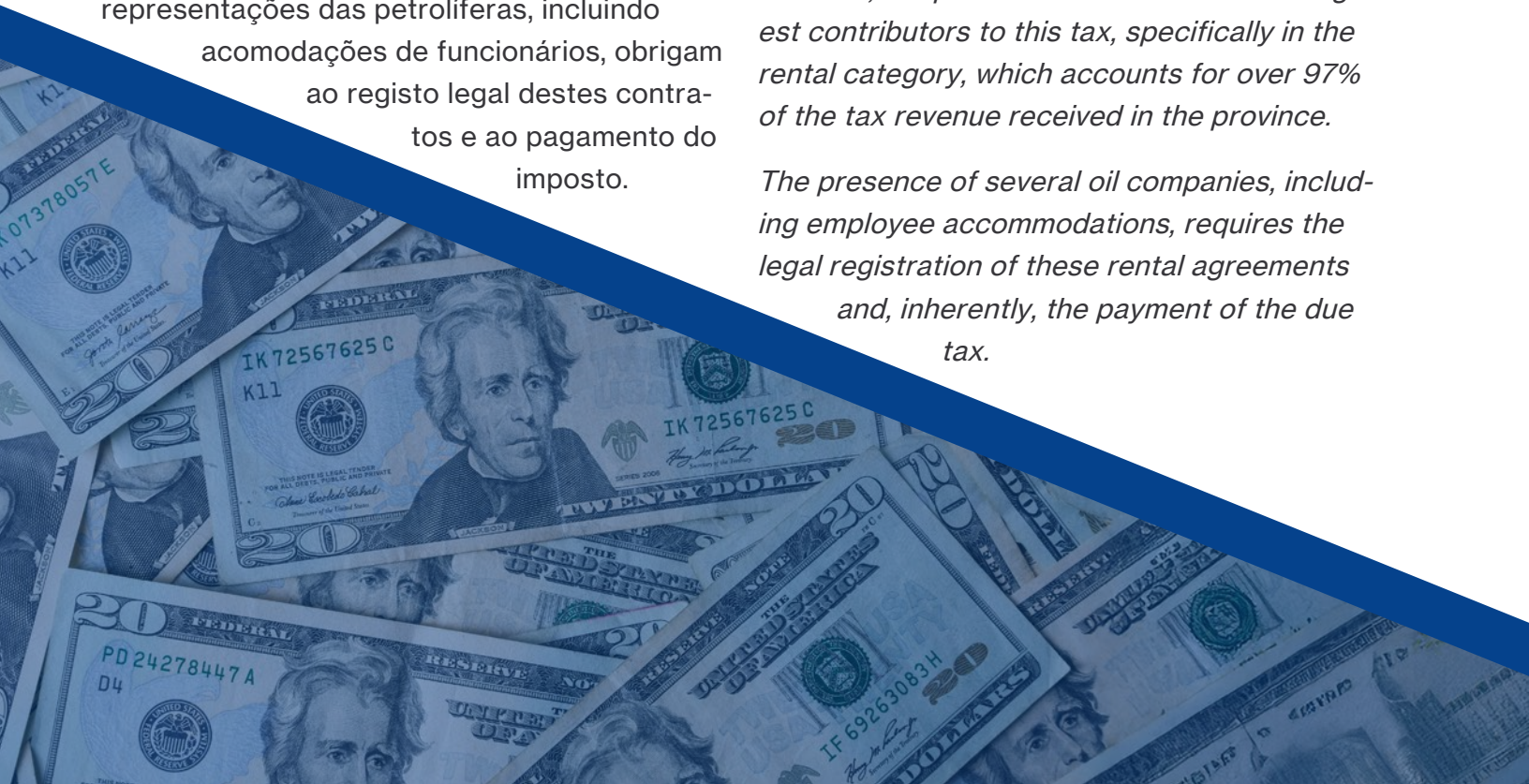
In 2024, the Angolan tax system experienced some stability.

The Urban Property Tax (IPU) remained at 0.5% of the taxable property value, with the existing exemption still in place for properties valued below 5 million kwanzas. The revenue from this tax, accounted for approximately 1.1% of the total non-oil revenue collected.

Compared to 2023, the revenue from this tax increased 20% growth, mostly due to the increase in the number of registered properties. Luanda boasts the largest real estate portfolio in Angola, holding half of the country's registered properties but generating 60% of the total revenue collected. Zaire (5%) and Benguela (2.5%) followed Luanda in terms of revenue.

Despite having a significantly smaller real estate portfolio than, for instance, Benguela or Huambo, the province of Zaire hosts the largest contributors to this tax, specifically in the rental category, which accounts for over 97% of the tax revenue received in the province.

The presence of several oil companies, including employee accommodations, requires the legal registration of these rental agreements and, inherently, the payment of the due tax.



Taxa de Câmbio

A taxa de câmbio do kwanza enfrentou forte volatilidade ao longo de 2024, refletindo pressões externas e internas sobre a economia angolana. No início de 2024, a moeda angolana era negociada a cerca de 844 kz/USD, atingindo um máximo de 966 kz/USD em Outubro, segundo dados do Trading Economics e Exchange Rates, mas encerrou 2024 com uma taxa de câmbio próxima dos 912 kz/USD.

A depreciação do kwanza foi impulsionada pela redução das receitas petrolíferas, a diminuição das reservas internacionais e a política monetária restritiva do Banco Nacional de Angola (BNA). Além disso, o elevado serviço da dívida externa pressionou as reservas cambiais, agravando a escassez de moeda estrangeira. A especulação cambial no mercado informal também contribuiu para oscilações bruscas no valor do kwanza.

O governo tentou mitigar esta depreciação através do aumento das taxas de juro de referência e intervenções no mercado cambial, mas a escassez de divisas continuou a pressionar a oferta de moeda estrangeira. A Oxford Economics prevê que, em 2025, a taxa de câmbio continue sob pressão, podendo ultrapassar os 1.000 kz/USD, se os preços do petróleo se mantiverem abaixo do esperado.

Exchange Rate

The exchange rate of the Angolan kwanza experienced significant volatility throughout 2024, reflecting both external and internal pressures on the Angolan economy. At the beginning of 2024, the Angolan currency was trading at approximately 844 kz/USD, reaching a peak of 966 kz/USD in October (Trading Economics and Exchange Rates). 2024 closed with an exchange rate of 912 kz/USD.

The depreciation of the kwanza was driven by a decline in oil revenues, a decrease in international reserves, and the restrictive monetary policy of the National Bank of Angola (BNA). Additionally, high external debt servicing put pressure on foreign exchange reserves, exacerbating the shortage of foreign currency.

The government attempted to mitigate this trend by raising benchmark interest rates and intervening in the foreign exchange market. Oxford Economics forecasts that in 2025, the exchange rate will remain under pressure, potentially exceeding 1,000 kz/USD if oil prices remain below expectations.

Somos ALTYS

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

Embora criada recentemente, fomos Colliers International durante mais de 10 anos, mantendo a equipa de gestão, os colaboradores, os clientes e a experiência no mercado local e regional.

A ALTYS oferece diversos serviços imobiliários, mas procura, sempre, expandir esse portfólio, acomodando as tendências internacionais, enquanto assegura as necessidades 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 é afiliada da NAIGlobal, uma multinacional líder em CRE. Na

NAIGlobal, os escritórios trabalham em uníssono para prestar aos clientes um serviço excepcional.

We are ALTYS

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

Although it was recently created, we were 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 Subsaharan 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.



Global strength built on local leadership.

ALTYS is a market leader in real estate services, providing a comprehensive range of professional services. 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.

ALTYS is Angola's representative of **NAI Global**.



COUNTRIES IN WHICH WE OPERATE

A EGLIN é uma empresa irmã da ALTYS, que opera em toda a Europa e tem sede em Portugal. A EGLIN procura os clientes que não querem ser mais um, mas que precisam de *know-how*, de experiência e de mundo. A EGLIN é como o aço, com grande resistência e alto rendimento, sempre comprometida com as necessidades do cliente.

A experiência da EGLIN é global, não surgindo apenas das décadas de experiência em ambiente multinacional, mas tendo já experiência profissional em Espanha, em França, no Reino Unido, na Irlanda, em Itália, na Alemanha, nos Países Baixos, na Polónia, na Hungria, na Grécia, no Montenegro, no Brasil, na China, em Hong-Kong e no Médio Oriente.

A EGLIN é uma *one-stop shop*, capaz de assegurar aconselhamento em todas as vertentes do imobiliário, desde a aquisição do terreno até à venda do produto final.

A EGLIN está registada como perito avaliador imobiliário na CMVM e é membro da ANAI, em Portugal. Alguns dos seus avaliadores estão inscrito na RICS.



EGLIN is a sister company of ALTYS, operating throughout Europe and headquartered in Portugal. EGLIN seeks clients who do not wish to be just another number, but rather those who require expertise, experience, and a global outlook. EGLIN is like steel – highly resilient and high-performing – always committed to meeting the client's needs.



EGLIN's experience is global, not only stemming from decades of work in multinational environments, but also through direct professional engagement in countries such as Spain, France, the United Kingdom, Ireland, Italy, Germany, the Netherlands, Poland, Hungary, Greece, Montenegro, Brazil, China, Hong Kong, and across the Middle East.

EGLIN is a true one-stop shop, capable of providing comprehensive advisory services across all aspects of real estate – from land acquisition to the sale of the final product.

EGLIN is a certified real estate valuer with the CMVM and is a member of ANAI, in Portugal. Some of its valuers are also members of the RICS.

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

Personal. Global. Professional.

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



ALTYS

REAL ESTATE ADVISORS

ALTYS-AFRICA.COM

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

AVENIDA VLADIMIR LENINE, 174
EDIFÍCIO MILLENNIUM PARK, 1º Andar
MAPUTO
MOÇAMBIQUE

NAIGlobal
naiglobal.com