

BUSINESS BRIEFING



RETALHO EM MAPUTO
OPORTUNIDADE OU DESAFIO?

ABRIL 2013



Avenida Eduardo Mondlane, Maputo

INTRODUÇÃO

A recente evolução da economia de Moçambique e o seu potencial de crescimento, aliados ao forte investimento estrangeiro recebido, têm contribuído para a melhoria do nível de vida da população moçambicana e para o surgimento de uma classe média com um crescente poder de compra.

Estes efeitos são essencialmente sentidos na capital do país, Maputo, o principal destino de negócios em Moçambique. Esta evolução conduziu ao aumento do interesse por parte de promotores, investidores e ocupantes no mercado imobiliário de Maputo, facto que é cada vez mais visível na dinâmica da cidade.

MOÇAMBIQUE

Moçambique localiza-se na Costa Oriental da África Austral e faz fronteira com seis países ao longo de mais de 4 mil Km: Tanzânia (norte), Malawi e Zâmbia (noroeste), Zimbabwe (oeste), Swazilândia e África do Sul (sudoeste e sul). A sua costa tem uma extensão de 3.000 Km e é banhada pelo Oceano Índico e pelo Canal de Moçambique, que separa o continente africano da ilha de Madagáscar.

Declarado independente de Portugal a 25 de Junho de 1975, depois de uma ocupação de mais de quatro séculos, Moçambique é atualmente uma república presidencialista. O Presidente da República é Armando Guebuza, eleito pela primeira vez em 2005, tendo sido reeleito em 2009 para um segundo mandato. O Primeiro Ministro é Alberto Vaquina, nomeado em 2012 por exoneração de Aires Ali que exercia o cargo desde 2010.

No final de 2011 as estimativas apontavam para uma população residente em Moçambique de cerca de 24,5 milhões de habitantes, dos quais apenas 30% se concentram nos centros urbanos. A sua capital, Maputo, conta com cerca de 1,2 milhões de residentes.

Moçambique é ainda um dos países mais pobres do mundo, segundo o Relatório de Desenvolvimento Humano de 2011, publicado pelas Nações Unidas, que o classifica como o 4º país menos desenvolvido. Estima-se que o seu Produto Interno Bruto (PIB) per capita em 2011 se tenha situado nos 1.100 USD, representando o 14º lugar no ranking dos países com menor valor para este indicador.

Apesar dos elevados níveis de pobreza, o país apresenta um potencial de crescimento promissor. A economia moçambicana tem registado uma importante evolução na última década, crescendo a uma média anual de 7,5%. De acordo com a Central Intelligence Agency (CIA), o PIB do país registou em 2011 o 28º maior crescimento do mundo, num total de 218 países. No mesmo ano, Portugal situou-se no lugar 205 deste ranking.

As expectativas de crescimento para a economia moçambicana baseiam-se essencialmente nas perspetivas de forte incremento da exploração de recursos naturais do país, nomeadamente carvão e gás natural. O sector elétrico tem também um peso importante na economia, tendo representado 5% do seu PIB em 2011, esperando-se para os próximos anos um crescimento na ordem dos 10%. A barragem de Cahora Bassa, detida ainda em 15% por Portugal mas transferida para a posse total do estado Moçambicano de forma gradual até 2014, é a 4ª maior albufeira africana e o maior produtor de eletricidade no país, abastecendo não só Moçambique, mas também a África do Sul e o Zimbabué.

As reservas de carvão de Moçambique estão localizadas na região Centro do país, principalmente nos Distritos de Tete e Niassa. Recentes investigações apontam para a existência de reservas de tal dimensão que se estima poderem transformar Moçambique no maior produtor mundial de carvão na próxima década. Neste sector os principais investidores são a VALE, empresa brasileira líder mundial na produção de carvão, e a Rio Tinto, grupo britânico e australiano líder internacional de exploração mineira.

Outro importante recurso de Moçambique é o gás natural, tendo recentemente sido descobertas reservas que poderão transformar o país também num dos maiores produtores mundiais deste recurso energético. Os principais investidores nesta área são a ENI, empresa energética italiana, e a Anadarko, originária do Texas, Estados Unidos.

A exploração de recursos energéticos como o carvão e o gás natural exigem um forte investimento em infraestruturas, particularmente de transportes. Para este efeito, o estado moçambicano tem recorrido a parceiros internacionais. Várias empresas privadas de origem chinesa, brasileira, sul-africana e indiana apostam em Moçambique, tendo sido o Investimento Direto Estrangeiro uma rubrica crucial na evolução económica do país nos últimos anos. Em 2011 entraram no país mais de 1,9 bilhões de USD de investimento estrangeiro, resultando na criação de 30 mil postos de trabalho num conjunto de 285 novos projetos empresariais.

24,5 Milhões

População residente em
Moçambique

28º entre 218 países

No ranking mundial de taxa
de crescimento do PIB

Uma publicação Cushman & Wakefield

MAPUTO

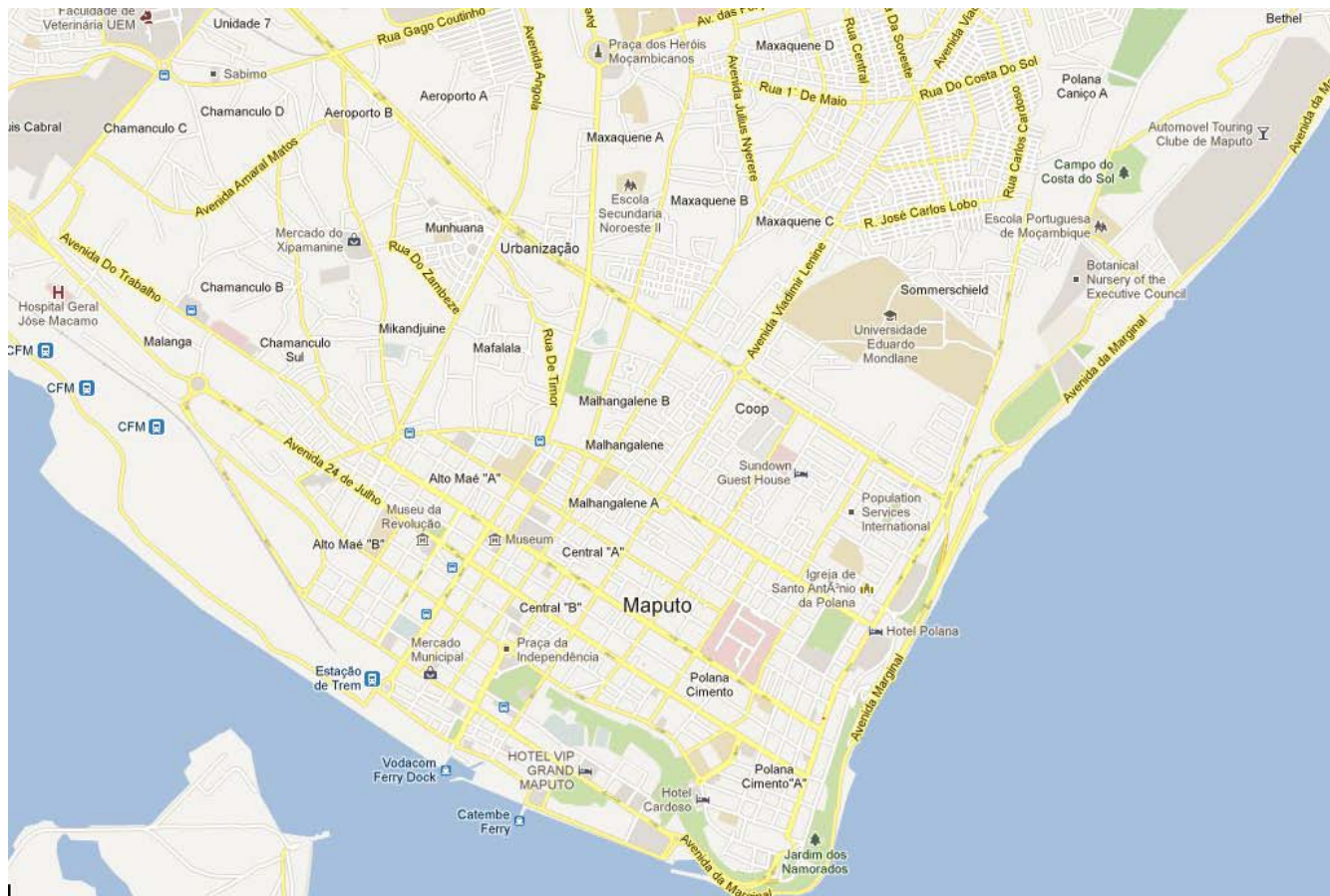
Maputo é a capital de Moçambique e a sua maior cidade, com uma população estimada de 1,2 milhões de habitantes. A cidade é também o centro administrativo, empresarial e financeiro do país, sendo a localização de destino para as empresas nacionais e multinacionais que apostam em Moçambique. A cidade de Maputo localiza-se no extremo Sul de Moçambique, na margem da Baía de Maputo, próxima das fronteiras com a Suazilândia e com a África do Sul. A área metropolitana de Maputo, ou Grande Maputo, tem um total de cerca de 1,8 milhões de habitantes. De acordo com a sua dinâmica, a cidade pode ser dividida em três zonas principais:

Baixa

Desenvolve-se ao longo da marginal de Maputo, englobando as Avenidas 10 de Novembro, 24 de Julho, 25 de Setembro e parte da Avenida Marginal. Esta é a localização mais central da cidade de Maputo, onde se concentram os principais serviços públicos e privados, nomeadamente o Hospital Central, o Mercado Central (ou Bazar Central), a Estação de caminho-de-ferro, os cais de chegada e partida das ligações fluviais a Catembe e à ilha de Inhaca, entre outros serviços públicos e privados. É também nesta zona, particularmente na Avenida 25 de Setembro, que se localiza o *Central Business District* (CBD) da cidade, onde se encontram os principais empreendimentos de escritórios de Maputo.



Avenida Julius Nyerere, Maputo



Cidade de Maputo - Google maps

Zona do Polana

Estende-se ao longo da Avenida Julius Nyerere, desde o seu cruzamento com a Avenida Eduardo Mondlane até ao parque da Universidade, após o Bairro de Sommerschield, e é limitada a Este pela Avenida Kenneth Kaunda. Esta zona destaca-se por reunir o núcleo residencial de gama alta na cidade, em parte da Avenida Julius Nyerere e no Bairro Sommerschield. É também nesta localização que se encontram a grande maioria dos hotéis de Maputo, as embaixadas e os principais destinos de lazer e comércio de gama média-alta e alta, bem como a Universidade Eduardo Mondlane, a principal do país.

Costa do Sol

A zona da Costa do Sol desenvolve-se na marginal da Baía de Maputo, em direção ao Norte da cidade, ao longo da Avenida Marginal. Trata-se de uma das zonas em Maputo com potencial de expansão, onde se localizam alguns dos mais recentes projetos nos setores de habitação, hotelaria e comércio. Destaca-se ainda pela forte afluência de pessoas aos fins-de-semana, aumentando o já intenso trânsito rodoviário, por estar junto à praia mais próxima de Maputo, a Praia da Costa do Sol. Mais recentemente têm sido desenvolvidos projetos de habitação destinados a um público de gama média-alta nesta zona da cidade, tentando tirar partido da sua localização costeira privilegiada. No entanto, a distância ao centro da cidade dificultada pelo já referido trânsito rodoviário, não confirmam ainda esta localização como mais um bairro habitacional consolidado de gama alta em Maputo.



Avenida Eduardo Mondlane, Maputo



Polana Casino, Avenida Marginal

MERCADO DE RETALHO

Maputo registou nos últimos anos uma forte atividade de promoção imobiliária, direcionada maioritariamente para o desenvolvimento de projetos de hotelaria, habitação e escritórios, deixando o setor de retalho para um segundo plano. Esta é uma evolução natural para um país como Moçambique, que conta com elevados níveis de pobreza entre a sua população e com uma classe média manifestamente incipiente. No entanto, o crescente volume de expatriados que sucessivamente chega a Maputo, associado a uma, ainda que tímida, melhoria das condições de vida da população local, tem vindo a despertar o interesse para este sector, existindo já vários projetos de retalho pensados para a cidade.

Atualmente o mercado de retalho em Maputo caracteriza-se ainda por uma oferta de qualidade reduzida, desorganizada e pouco eficaz, não estando em linha com os requisitos de ocupação da grande maioria dos retalhistas que hoje operam nos principais mercados internacionais. Existem várias lacunas a este nível, das quais se salientam: a fraca diversidade da oferta; a dispersão das zonas comerciais; dificuldades de acesso e estacionamento; um nível relativo de insegurança; a prática de preços muito elevados; e *stocks* reduzidos.

O setor alimentar deve ser considerado como uma exceção a esta realidade, havendo hoje uma oferta vasta e representada por vários operadores, na sua maioria sul-africanos. No entanto, também neste segmento os preços praticados são consideravelmente elevados, tendo em conta o poder de compra médio da população.

A oferta de retalho em Maputo é maioritariamente representada por centros comerciais, galerias comerciais, *retail parks* e unidades *stand-alone*. A esta oferta junta-se um comércio de rua de dimensão reduzida e altamente disperso, embora já com lojistas que representam algum interesse.

Centros comerciais

O maior centro comercial da cidade é o **Maputo Shopping Center**, localizado em plena baixa de Maputo, próximo da Avenida 25 de Setembro. É um projeto desenvolvido em cinco pisos com uma área de venda estimada em cerca de 10.000 m² dividida por 106 lojas.

O **Marés Shopping Center** é o mais recente centro comercial de Maputo, foi inaugurado no 2º semestre de 2011 e localiza-se na zona da Costa do Sol. O empreendimento é um projeto de uso misto, combinando o uso de retalho com espaços para serviços, e apartamentos residenciais de gama alta. O centro comercial tem uma área de cerca de 9.000 m² e é ancorado por um Woolworths (*Department Store* de origem sul-africana) e um supermercado Shoprite, também sul-africano.



Avenida Eduardo Mondlane, Maputo

Maputo Shopping Center

10.000 m² em cinco pisos



Maputo Shopping Center, Rua Marquês de Pombal

Galerias comerciais

O **Polana Shopping** é a galeria comercial com maior prestígio em Maputo, está localizada na Avenida Julius de Nyerere, inserida num edifício de uso misto de comércio, escritórios e residencial. Trata-se de um projeto de pequena dimensão, com uma área de implantação estimada em pouco mais de 1.500 m² divididos por 3 pisos. A oferta comercial existente no Polana Shopping revela a sua adaptação a um público-alvo com maior poder de compra, pela sua proximidade de uma das zonas residências de gama alta da cidade e dos dois principais hotéis de 5 estrelas, ambos localizados a curta distância a pé, o Hotel Avenida e o Hotel Polana.

Existem outras duas galerias comerciais na cidade: o **Centro Comercial Rovuma**, localizado no embasamento do atual Hotel Pestana Rovuma, e com uma área de vendas total estimada em 500 m²; e as **Galerias Interfranca**, localizadas na Avenida 24 de Julho, e com uma área de cerca de 3.000 m²

Retail parks e stand-alones

O formato de *Retail Parks* e *stand-alones* é o que se encontra mais desenvolvido em Maputo, existindo na cidade uma oferta diversificada e com uma qualidade razoável. As principais unidades existentes na cidade são:

Retail Park da Praça de Touros – Situado no bairro de Malhangalene, é ancorado por uma unidade alimentar da insígnia Shoprite e por uma Woolworths de moda. Tem uma área estimada em cerca de 10.000 m² distribuída por 26 unidades comerciais.

Super Spar Premier – É um *stand-alone* do setor alimentar localizada junto ao *Retail Park* da Praça de Touros, conta também com as marcas MIT (têxteis) e Premier (sanitários).

O **Supermercado Pick n Pay** é outra *stand-alone* alimentar, localizada na Avenida de Angola, na mesma zona de Malhangalene, próximo do *retail park* e do Super Spar Premier. O seu muito provável sucesso comercial originou uma expansão do projeto que se encontra já em fase de conclusão, trata-se de uma pequena galeria comercial com uma área de vendas total estimada em cerca de 2.000 m² num total de cinco lojas.

A loja **Game** na Costa do Sol é uma das mais antigas *stand-alones* na cidade, localiza-se na Avenida Marginal, muito próxima do centro comercial Marés Shopping. Oferece produtos do setor alimentar, bem como artigos desportivos, elétricos e de bricolage.

Matola Retail Park – Situa-se nos arredores de Maputo, na cidade da Matola. Está ancorado por um supermercado Shoprite e tem lojas da Vodacom (insígnia local do grupo Vodafone), M Cell e Mr. Price (retalhista sul-africano).

Zimpeto Square – Trata-se de um *retail park* localizado nos subúrbios de Maputo, próximo da localidade de Bagamoyo, na rotunda que une a Avenida de Moçambique com a Avenida Maria Lurdes Mutola. Conta com uma área total de cerca de 12.000 m², e é ancorado por um supermercado Pick n Pay e por uma Edgars e uma PEP.



Polana Shopping, Avenida 24 de Julho



Retail Park da Praça de Touros, Avenida Acordos de Lusaka

Comércio de rua

O comércio de rua na cidade de Maputo consiste maioritariamente num comércio tradicional de reduzida qualidade, que funciona em convivência com os mercados de rua e venda ambulante, ambos parte integrante da economia paralela tão presente em Moçambique.

Avenida 25 de Setembro

A Avenida 25 de Setembro pode ser considerada a principal zona de comércio da capital Moçambicana. Esta Avenida é o principal eixo da Baixa de Maputo, estendendo-se desde a Praça Roberto Mugabe até ao cruzamento com a Rua da Organização das Nações Unidas. As zonas desta via que concentram maior oferta são o cruzamento com a Avenida Karl Marx e Rua Consiglieri Pedroso, a zona do Mercado Central, onde se localizam as unidades da Hugo Boss e da Roca, e a Rua de Timor Leste, em frente ao Maputo Shopping Center que conta com uma loja da United Colours of Benetton.



Boss, Avenida 25 de Setembro

Avenida 24 de Julho

A Avenida 24 de Julho é um dos principais eixos rodoviários de Maputo, marcando a fronteira entre as zonas da Baixa e do Polana. Esta avenida tem uma ocupação essencialmente de escritórios, podendo classificar-se como o CBD da cidade. No que se refere ao retalho, esta localização não é tão desenvolvida, com exceção para a galeria comercial Interfranca. O comércio nesta rua, essencialmente local, é pouco desenvolvido e tem um nível elevado de desocupação.

Avenida Vladimir Lenine

A Avenida Vladimir Lenine é uma das maiores avenidas da cidade, caracterizando-se por uma ocupação muito diversa. Estende-se desde a marginal, na zona da Baixa e cruzando com a Avenida 25 de Setembro, passando pela Praça da OMM (ou Rotunda da Coop). Próximo da zona da baixa, embora demonstrando a importância de outrora, encontra-se um comércio local muito degradado e com um grande número de lojas desocupadas. Nas proximidades da Praça da OMM encontra-se um comércio de melhor qualidade, em linha com a gama média-alta residencial da zona. Neste local encontra-se o Woolworths Food, uma pequena unidade alimentar da cadeia sul-africana, muito focada em produtos gourmet e com carácter de comércio de proximidade.

Avenida Eduardo Mondlane

A Avenida Eduardo Mondlane, que se inicia na Avenida Julius Nyerere seguindo até a Avenida do Trabalho / Avenida da Tanzânia, tem uma ocupação maioritariamente residencial com alguma aglomeração de oferta comercial. Na proximidade da Avenida Vladimir Lenine encontra-se algum comércio pontual, essencialmente tradicional e de pouca qualidade, verificando-se também alguma desocupação. Próximo da Avenida da Tanzânia encontra-se novo aglomerado comercial com alguma relevância na cidade, incluindo uma unidade de restauração da marca internacional Kentucky Fried Chicken (KFC).

Avenida Julius Nyerere

A Avenida Julius Nyerere é uma das principais localizações residenciais de gama média-alta e alta de Maputo, concentrando também os principais hotéis da cidade. Identifica-se nesta avenida algum comércio, na sua maioria ligado ao lazer, composto principalmente por restaurantes de nível médio e superior. A galeria comercial Polana Shopping está também localizada nesta avenida.

Operadores Presentes

A oferta de espaços de retalho em Maputo, reduzida e de baixa qualidade, está em linha com o tipo de operadores presentes no mercado. No geral, a procura é caracterizada por retalhistas locais independentes, sendo poucos os casos de redes de lojas de origem nacional operadas por retalhistas múltiplos. A presença de operadores internacionais é também residual, os poucos que estão instalados no mercado atuam na sua maioria nos setores da moda e alimentar e são originários da África do Sul e de Portugal.

As marcas internacionais presentes em Maputo são, no setor alimentar, as cadeias de supermercados Pick n Pay, Spar e Shoprite, todas sul-africanas. O *department store* Woolworths tem também unidades em funcionamento na cidade, sejam exclusivamente no seu formato alimentar, como no formato mais alargado com oferta de artigos de moda. Encontram-se também na cidade outras insígnias internacionais no setor da moda, como são as marcas sul-africanas Mr. Price e PEP, ou originárias da Europa e Estados Unidos, como a Zara Outlet, Lanidor (que comercializa na mesma unidade artigos das marcas Globe e Quebra Mar) Lacoste, United Colours of Benetton, Hugo Boss, Carmen Steffens, Nike e Adidas. Noutros sectores de comércio encontram-se as marcas Samsonite, Vista Alegre / Atlantis, Mont Blanc/Cartier (comercializadas na mesma unidade por um operador local), Moldura Minuto, Swatch, Boticário, @ Home, KFC e Vodacom (marca Moçambicana do grupo Vodafone). Na sua esmagadora maioria estas marcas operam em Maputo em regime de franchisado, sendo exploradas de forma direta por empresas locais.

No que se refere às unidades nacionais, e conforme já referido, a grande maioria oferecem baixa qualidade, havendo no entanto algumas exceções para operadores que oferecem um serviço e qualidade de produtos acima da média. Estas são maioritariamente do setor da moda, como a Gringos, Fashion World, The Basement. Milano, Casa +, Poko Stress, Oxford, Ipanema ou Game (artigos elétricos).

Em síntese, o mercado de retalho Moçambicano encontra-se ainda numa fase prematura de desenvolvimento, tanto do lado da oferta de espaços comerciais, como da procura, com um número reduzido de operadores profissionalizados. Este aspeto, em conjunto com o bom desempenho que a economia do país tem demonstrado, bem como o seu potencial de crescimento promissor, permite antever excelentes oportunidades neste mercado, tanto para promotores e investidores imobiliários, como para operadores de retalho.



Woolworths e Nike, Retail Park da Praça de Touros



Milano, Avenida Karl Marx

OFERTA COMERCIAL NA ÁFRICA DO SUL

A reduzida qualidade da oferta de retalho em Maputo resulta numa “fuga” de consumidores com maior poder de compra para a África do Sul, na província de Mpumalanga, que conta com um mercado de retalho de excelente qualidade, com uma ampla diversidade de oferta e a preços consideravelmente inferiores.

Ainda que o tempo de deslocação seja superior a duas horas, e que implique procedimentos burocráticos de entrada e saída em ambos os países, esta é ainda uma importante opção de consumo para as classes económicas mais favorecidas de Maputo.

A oferta comercial de Mpumalanga, concentra-se na sua maioria na sua capital, a cidade de Nelspruit¹, a cerca de duas horas do centro de Maputo e a 100 Km da fronteira de Ressaño Garcia.

A oferta comercial de Nelspruit é vasta e com uma relação qualidade-preço bastante superior à encontrada em Maputo, fazendo desta localização a mais forte concorrência ao comércio da capital moçambicana. De entre uma ampla oferta, identificam-se como mais representativos quatro conjuntos comerciais: O Riverside, um dos mais antigos centros comerciais existentes na cidade; O I’langa Mall, recentemente inaugurado; o Grove Retail Park, em Madiba Drive; e o centro comercial Crossing, também em Madiba Drive.



I’langa Mall, Nelspruit, África do Sul

OFERTA FUTURA EM MAPUTO

Os projetos de retalho planeados para a cidade de Maputo são na sua maioria inseridos em empreendimentos de uso misto; encontram-se em várias fases de desenvolvimento e englobam os setores residencial, escritórios, hotéis e retalho. De entre os vários empreendimentos em fase de negociação e/ou estudo na cidade, referem-se os que pretendem dar ao uso comercial um maior destaque:

Terreno da FACIM

Este projeto localiza-se na baixa da cidade, nas antigas instalações da FACIM (Feira Internacional de Maputo), junto à marginal. Trata-se de um empreendimento de uso misto que contará com os usos residencial, escritórios, hotéis e de retalho, num total de ABC (área bruta de construção) de cerca de 270.000 m². A componente destinada ao retalho, estimada em aproximadamente 30.000 m², deverá iniciar a construção em breve.

Cidadela da Matola

Localizado no terreno das antigas instalações do Centro Emissor da Rádio Moçambique, o projeto Cidadela da Matola corresponde a um investimento total de cerca de 200 milhões de dólares, sendo promovido pelo consórcio entre a Public Investment Corporation, McCormick Property Development e SIF. O projeto inclui um centro comercial com uma área total de 46.000 m², um centro de saúde e SPA, hotel e centro de conferências, escritórios, complexo governamental de 4 edifícios, centro cultural, museu e a futura praça Samora Machel. O centro comercial e o complexo governamental farão parte da primeira fase a ser desenvolvida.

Maputo Business Tower

Resultante de uma parceria entre a Green Point e os Correios de Moçambique, a Maputo Business Tower corresponderá a um investimento total de 110 milhões de dólares. A torre será composta por 47 andares, dos quais 32 serão para escritórios, 5 para estacionamento e os restantes para um centro comercial e outros serviços. No topo será incluído um heliporto.

JAT VI

Localizado no Bairro Central C, na Avenida Presidente Carmona, prevê-se que este empreendimento venha a ser composto por 3 edifícios de escritórios, um hotel e uma torre residencial com o piso térreo ocupado por um centro comercial.



Projeto da FACIM, Avenida 25 de Setembro

¹ Também conhecida por Mpumalanga

CONCLUSÃO

A oferta comercial existente na cidade de Maputo é de um modo geral pouco desenvolvida e de reduzida qualidade, oferecendo aparentemente bastante espaço a futuros conjuntos comerciais modernos que se venham a desenvolver.

Ainda assim, importa ter em conta os atuais hábitos de consumo da população e considerar a oferta comercial atualmente mais representativa na cidade. Paralelamente, importa também contar com a vasta oferta comercial existente na África do Sul, localizada na cidade de Nelspruit. Esta cidade sul-africana, embora esteja a mais de duas horas de distância de automóvel, é muito atrativa para os residentes em Maputo, fruto da maior diversidade e da vantagem competitiva que oferece na relação qualidade-preço quando comparada com os produtos que são comercializados em Moçambique.

É certo que os hábitos de consumo enraizados na população são um forte desafio para qualquer novo projeto comercial que surja. No entanto, o potencial de crescimento da economia moçambicana e a evolução que se tem sentido no consumo privado da sua população, numa média de 5% ao ano na última década, bem como o crescente número de expatriados a instalarem-se em Maputo, indicam forte potencial para uma nova oferta na cidade. Esta deve ser no entanto adaptada aos requisitos dos retalhistas, representando uma verdadeira alternativa aos projetos existentes, tanto em termos de diversidade de oferta, competitividade dos seus produtos e qualidade do projeto imobiliário num todo.



Cidade de Maputo



Marta Esteves Costa
Associate
Diretora de Research & Consultoria

Marta.costa@eur.cushwake.com

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário.

Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.

Para uma informação mais detalhada e atualizada sobre os vários sectores imobiliários aceda ao Knowledge Center da Cushman & Wakefield: www.cushmanwakefield.com/knowledge

© 2013 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.

www.cushmanwakefield.pt

Cushman & Wakefield

Av. da Liberdade, 131- 2º
1250-140 Lisboa – Portugal
Tel.: +351 213 224 757