

moçambique **real**estate #08

REVISTA DE IMOBILIÁRIO DE TOPO | PREMIUM REAL ESTATE MAGAZINE

ABR/JUN 2019 | MZN 350

**FORMALIZAÇÃO
DO SECTOR**
*FORMALIZATION
OF THE SECTOR*

**INVESTIR NA ILHA
DE MOÇAMBIQUE**
*INVESTMENT
AT ILHA
DE MOÇAMBIQUE*

**RECUPERAÇÃO
DE PATRIMÔNIO**
*ESTATE
REHABILITATION*

**DADOS
DE MERCADO**
*NAMPULA
NAMPULA
MARKET DATA*

**GESTÃO DE
CONDOMÍNIOS**
*CONDO
MANAGEMENT*



DISTRIBUÍDA POR
DISTRIBUTED BY

DHL

ESPECIAL PROVÍNCIA NAMPULA
NAMPULA PROVINCE SPECIAL FEATURE

ISSN 2520-5056



9 772520 505006



ESPECIAL: PROVÍNCIA DE NAMPULA FEATURE: THE NAMPULA PROVINCE

Falar da província de Nampula na vertente imobiliária é diverso e depende de cada um dos seus polos potenciais. De forte cariz agrícola, com muitos projectos vingados na região, tem um potencial variado de riquezas naturais que, obstante da morosidade inerente, vão trazendo um crescimento invejado por outras províncias moçambicanas. É sem dúvida, pelo que já aconteceu e o que está a acontecer, a potência regional melhor colocada para no curto prazo trazer fortes investimentos imobiliários. O imobiliário desenvolve-se na capital Nampula dimensionado à necessidade inerente de uma “capital financeira”. Pouco mais.

To speak of the Nampula province in the real estate sector is diverse and depends on each of its potential poles. With its strong agricultural character and many successful projects in the region, it has a diverse potential of natural wealth that, despite the inherent slowness, will bring a most coveted growth by other Mozambican provinces. Judging by what has already happened and is still happening, it is undoubtedly the best placed regional power to bring strong real estate investments, in the short term. Real estate business develops in the capital Nampula sized to its inherent need for a “financial capital”. Little more.

Nacala é sem dúvida a “capital das águas profundas” e goza duma posição estratégica ambicionada por interesses internacionais que exploram os enormes recursos naturais da região e escoamento de outras regiões. A ilha de Moçambique e outros locais paradisíacos da orla marítima, continuam a ser uma promessa imobiliária na área da hotelaria e lazer obrigados a esperar que as infraestruturas e logística estejam disponíveis de forma a servir os viajantes que serão aos milhares. Visitamos a província e sentimos que o crescimento de alguns anos atrás, movido a carvão, neste momento estás prestes e será movido a gás e petróleo. <

Nacala is undoubtedly the “deep water capital” and enjoys a strategic position aspired by international interests that exploit the region’s vast natural resources, as well as other regions. The Ilha de Moçambique (Island of Mozambique) and other alluring places on the seafront a still a real estate promise in the hotel and leisure sector, with the expectation that infrastructures and logistics will be available to serve thousands of travelers. We visited the province and felt that the growth of a few years back, driven by coal, will be at this time driven by gas and oil. <

NAMPULA PROVÍNCIA, BREVE RAIO-X

NAMPULA PROVINCE, A QUICK X-RAY



O norte de Moçambique é um dos principais motores económicos do país destacando-se a futura exploração do oil&gas na qual a província de Nampula, em particular o porto de Nacala, terão um papel preponderante. 2.150 km a norte de Maputo, a província de Nampula, de população macua, organiza-se em seis municípios: Angoche, Ribaué, Nampula, Monapo, ilha de Moçambique e Nacala. Focando-nos em Nampula - 3ª maior cidade do país -, capital da província com o mesmo nome, e na cidade de Nacala. A província destaca-se pelo sector agrícola, pelo potencial turístico e pelo porto de águas profundas na cidade de Nacala, cujas qualidades inigualáveis puseram os olhos do mundo neste pedaço de terra. O porto de Nacala é o terminal do "corredor de Nacala" (CDN) cuja linha férrea tem início em Tete, onde ocorrem as grandes operações minerais do país, e liga a costa ao Malawi, Lichinga e Nampula. Reunidas as melhores condições naturais estratégica e economicamente apelativas do porto da baía de Bengo, assim como favorável a ligações inter-regionais e internacionais, os investimentos concretizam-se e os projectos têm avançado. Construiu-se o novo porto de Nacala, em Nacala-à-Velha, que por via da linha férrea escoo o carvão de Moatize. Este projecto em concreto, mobilizou milhares de expatriados

Northern Mozambique is one of the main economic engines of the country, emphasized by the future oil & gas exploration in which the province of Nampula, in particular the port of Nacala, will play a major role. 2,150 km north of Maputo, the province of Nampula, with macua population, is classified in six municipalities: Angoche, Ribaué, Nampula, Monapo, Island of Mozambique and Nacala. Focusing on Nampula - the 3rd largest city in the country - province capital with the same name, and in the city of Nacala. The province stands out for its agricultural sector, its tourist potential and the deep water port in the city of Nacala, whose unequalled qualities put the eyes of the world on this piece of land. The port of Nacala is the Nacala corridor's (CDN) terminal which rail line begins in Tete, where the country's major mineral operations take place, and connects the coast to Malawi, Lichinga and Nampula. Gathered the best natural conditions strategically and economically appealing to the port of Bengo Bay, as well as favorable to interregional and international connections, investments have materialized and projects have advanced.



Maria João Zagallo nasceu em Aveiro em Março de 1984. Licenciada em Arquitectura pela Universidade Lusófona de Lisboa, trabalhou em São Paulo, Brasil e Viena de Áustria. Sedeada na cidade de Nacala desde 2012, fundou o Atelier MJZ Arquitectos e dedica a sua actividade à arquitectura e design de interiores em diversos projectos na área da hotelaria e habitação, em Portugal e Moçambique.

Maria João Zagallo was born in Aveiro in March of 1984. Graduated in Architecture from Lusófona University of Lisbon, she worked in São Paulo, Brazil and Vienna, in Austria. Headquartered in the city of Nacala since 2012, she founded the Atelier MJZ Arquitectos and dedicates her activity to architecture and interior design in several projects in the hotel and housing, in Portugal and Mozambique.

para o terreno representando na última década, um foco de desenvolvimento na província. Criam-se oportunidades de negócio em várias áreas: no sector imobiliário pela falta de resposta de habitação, escritórios, armazéns ou hotéis; na restauração; comércio; negócio automóvel; saúde (...). Todas as necessidades de serviços e bens básicos, inexistentes até à data. O que mais desenvolveu a província neste sector foi o investimento externo e as empresas estrangeiras que se mobilizaram para a zona. O mercado de arrendamento tornou-se num curto espaço de tempo, um negócio gigante. Chego em 2012 a Nacala-à-Velha, onde acontecia a obra do novo porto, para confirmar no terreno essas circunstâncias e entender o potencial de Nacala que despoletou os investimentos externos e desenvolvimento da província. Era evidente um boom desordenado. A ânsia de construção rápida e barata, aquém de padrões de qualidade aceitáveis, era urgente e dando grande retorno económico. Qualquer pessoa que ali aterrasse, mas sobretudo empresários locais, se apressava a construir meia dúzia de quartos para albergar os muitos expatriados à procura de alojamento. Falou de quartos para arrendar a incríveis 2.500usd em Nacala-à-Velha, onde não existia saneamento básico, estrada de alcatrão ou um restaurante e, no início dos anos 2000, poucos carros por lá passavam. Sentiu-se em Nacala-à-Velha um maior choque deste rápido desenvolvimento, mais do que na cidade de Nacala port. Viveu-se um desenvolvimento portuário e crescimento urbano aleatórios e sem as bases essenciais de um planeamento urbanístico. Houve uma inevitável bipolarização das cidades quando o crescimento é feito de investimento e interesses isolados, sem tempo para planeamento. Crescimento a diversos níveis: dos investidores nacionais e do novo estrangeiro residente que à sua maneira constrói o seu restaurante ou alojamento; a um aeroporto de escala e qualidade aparentemente massivos para o contexto e que alguns consideram irreal mas que a longo prazo dará resposta à procura significativa que a província terá. Como indicador, tínhamos os dois voos semanais desde a sua abertura, passando só em 2019 para cinco voos. Seguindo a cronologia, chegamos a 2015 e o cenário mudou de figura. Com a crise cambial os investimentos pararam, empresas e expatriados a deixarem massivamente o país e os projectos que pareciam seguros passaram a fracassos económicos. Sem estabilidade política e económica, os investidores retraem-se naturalmente e foi o que se viveu. O investimento externo é um motor do país e nesse contexto não se verifica.

The new port of Nacala was built in Nacala-a-Velha, which, through the railway line, carries Moatize coal. This particular project mobilized thousands of expatriates to the ground representing in the last decade, a focus of development in the province. Business opportunities are created in several areas: in the real estate sector due to the lack of supply in housing, offices, warehouses or hotels; in the restaurant business; trade; car business; health (...). All services and basic goods needed, nonexistent to date. The major factor in developing the province in this sector was the foreign investment and the foreign companies that mobilized for the zone. The rental market has become a giant business in a short period of time. I arrived in Nacala-a-Velha in 2012, where the work of the new port was taking place, to confirm on the ground these circumstances and to understand the potential of Nacala that triggered the foreign investments and development of the province. It was an unruly boom. The eagerness for quick and cheap construction, short of acceptable quality standards, was urgent and yielding great economic returns. Anyone who landed there, but mostly local businessmen, rushed to build half a dozen rooms to house the many expatriates looking for accommodation. I'm referring to rental rooms at an incredible US\$2,500 in Nacala-a-Velha, where there was no basic sanitation, a tared road or restaurant, and in the early 2000s, and only a few cars passed by. Nacala-a-Velha felt a greater shock from this rapid development, more than in the city of Nacala port. There was a random port development and urban growth without the essential bases of urban planning. There has been an inevitable bipolarization of cities when growth is made of investment and isolated interests, without time for planning. Growth at various levels: of national investors and of the new foreign resident who in his own way builds his restaurant or accommodation; to an airport of a seemingly massive scale and quality for the context, and which some consider unreal, but that in the long term will respond to the significant demand that the province will have. As an indicator, we've had two weekly flights since its opening, growing to five flights only in 2019. Following the chronology, 2015 arrived and the panorama changed. With the currency crisis, investments stopped, companies and expatriates massively left the country, and projects that seemed safe became economic failures. Without political and economic stability, investors are naturally withdrawn and that was the reality. Foreign investment is an engine of the country and in that context it does not exist.



Após este período, há um namoro constante para recuperar a confiança, relações e investimentos perdidos ou parados desde então.

Comparando a cidade de 2012 com a de hoje, há claramente na actualidade uma resposta que não havia há 7 anos atrás. Da aleatória implementação de semáforos e passadeiras de peões, até ao novo aeroporto e porto marítimo, supermercados, novas agências de bancos, unidades hoteleiras e resorts construídos com padrões de qualidade internacional, Nacala é uma nova realidade. Será na base da exploração do porto, linha férrea e logísticas que a província continuará a crescer.

E como se uma ponta do novelo se puxasse, o sector imobiliário terá de dar resposta e acompanhar esse crescimento nas suas maiores lacunas, sempre com foco no factor qualidade. A notória e actual retoma de projectos, de novas empresas a estabelecerem-se na província e o aumento de voos domésticos para Nacala, são sinais já evidentes para a província de Nampula.

Costumo comentar que estamos a reviver um pouco os tempos da nossa chegada, novas caras e novas vontades de negócio. Esta nova dinâmica muito se deve ao arranque da aguardada construção do novo porto de Nacala.

Matibane é outro exemplo dessa viragem. Refiro-me a Crusse Jamal, outra praia de que muito se tem falado pelos projectos de turismo em curso: falamos de unidades hoteleiras, campos de golf, etc, para além dos que já estão em funcionamento. É importante continuar a apostar na construção de empreendimentos e serviços de qualidade para melhor servir os habitantes e aqueles que, em negócios, vivem as cidades sazonalmente.

Pensar desta forma, significa pensar a longo prazo e acompanhar o crescimento das cidades de uma forma contínua. Prever a evolução e estar um passo à frente para responder às necessidades implícitas.

É perceptível que as exigências das cidades vão evoluindo, bem como as exigências dos utilizadores. A partir do momento

After this period there is a constant effort to regain trust, relationships and investments lost or held since then.

When comparing the city in 2012 with the city of today, there is clearly a response that was not there 7 years ago. From the random implementation of traffic lights and pedestrian crossings to the new airport and seaport, supermarkets, new bank agencies, hotels and resorts built to international quality standards, Nacala is a new reality.

It will be on the basis of port exploration, railway line and logistics that the province will continue to grow.

And as if one end of the rope is pulled, the real estate sector will have to respond and follow this growth in its biggest gaps, always focusing on the quality factor.

The notorious and current resumption of projects, new companies being established in the province and the increase of domestic flights to Nacala, are already clear signs for the province of Nampula.

I often comment that we are reliving a little bit of the times of our arrival, the new faces and new business wishes. This new dynamic is due to the start of the expected construction of the new port of Nacala.

Matibane is another example of this turning point. I am referring to Crusse Jamal, another beach that has been widely talked about for its tourism projects in progress: we are talking about hotel units, golf courses, etc., in addition to those already in operation.

It is important to continue to focus on the construction of quality enterprises and services to better serve the inhabitants and those who, in business, live the cities seasonally.

Thinking in this way means thinking long-term and monitoring the growth of cities on an ongoing basis. Anticipate evolution and be one step ahead to meet implicit needs.

It is noticeable that the requirements of cities are evolving as well as the requirements of users. From the moment

em que alguém arrisca um projecto de qualidade, cria-se uma habituação e educação a esse padrão superior.

Talvez por defeito de profissão, ambicionasse que ao longo de uma década de altos e baixos, mas bastantes "altos" de desenvolvimento da província e especialmente Nacala-à-Velha e Nacala porto, tivesse surgido oportunidade de planear esse crescimento e organizá-lo.

Ainda que de uma forma primária ou uma escala reduzida, podem reservar-se áreas exclusivas para comércio, restauração, hotelaria, estipular requisitos e implantação de novos empreendimentos residenciais e articular estes investimentos com a massa real que são os bairros salpicados ao seu redor, com condições mínimas de habitabilidade.

Parece utópico sugerir-se a criação de bairros sociais para realojamento e reeducação da população no recomeço de um dia-a-dia com os mínimos adequados, mas como em tudo, tem de haver uma iniciativa, um sonho, um começo. Tem que haver uma contrapartida para os visitantes que se apropriam do espaço dos que são "da casa".

Refiro-me a habitação de cariz social, para a classe baixa com dificuldades de suportar uma renda. Poderá ser uma iniciativa do estado ou uma parceria público-privada. O ponto da discussão será a criação de residências de baixo custo com as infraestruturas mínimas: água, saneamento e electricidade.

As cidades em geral, Nampula e Nacala em particular, carecem de um planeamento urbanístico que as sustente, económica, ambiental e socialmente.

Estamos a analisar a província de Nampula, mas este será um ponto extensível ao país.

Por passos:

1. (re)organização dos bairros existentes;
2. A sua integração num só plano para que se articulem e funcionem;
3. A criação de zonas de serviços comuns aos bairros existentes;
4. A criação de novas zonas sólidas e funcionais, sejam zonas periféricas ou as chamadas zonas de expansão, mas onde o habitante possa fazer a sua vida de forma integrada na cidade. Onde o acesso e função sejam assegurados.

Doutra forma, não articulando o foco residência com vivência de necessidades diárias primárias (seja saúde ou trabalho), sentir-se-á sempre deslocado.



someone risks a quality project, an accustomedness and education is created to this higher standard.

Maybe motivated by some professional habit, I hoped that over a decade of ups and downs, but enough "high" development of the province and especially Nacala-à-Velha and Nacala port, there would have been an opportunity to plan this growth and to organize it.

Although on a primary or small scale, exclusive areas can be reserved for commerce, catering and hotels, stipulating requirements and implementation of new residential developments and articulating these investments with the real mass that the neighborhoods dotted around them, with a minimum of habitability conditions.

It seems utopian to suggest the creation of social neighborhoods for rehousing and re-education of the population in the beginning of a day-to-day with the necessary minimums, but as in everything, there has to be an initiative, a dream, a beginning. There has to be a counterpart to the visitors who appropriate the space of those who are locals.

I am referring to the social housing, for the lower class struggling to cope with a rent. It can be a state initiative or a public-private partnership. The point of the discussion will be the creation of low-cost housing with the minimum infrastructure: water, sanitation and electricity.

Cities in general, Nampula and Nacala in particular, lack urban planning that sustains them economically, environmentally and socially.

We are analyzing the province of Nampula, but this will be an extension point to the country.

By steps:

1. (re) organization of existing neighborhoods;
2. their integration into a single plan so that they are articulated and functioning;
3. The creation of service areas common to existing neighborhoods;
4. The creation of new solid and functional zones, either peripheral zones or so-called expansion zones, but where the inhabitant can make his life in an integrated way in the city. Where access and function are ensured.

Otherwise, by not articulating the residential focus with the experience of primary daily needs (whether it's health or work), people will always feel displaced.



É este princípio que está ainda longe de um planeamento e execução, que envolve custos elevados mas, uma utopia que ambiciono que se concretize e reintegre a população nas cidades, com qualidade, a longo prazo.

Ainda no tema de planeamento, sobre a erosão daria muito que escrever quando nos referimos à cidade de Nacala. É urgente planejar o realojamento de diversos bairros afectados cuja terra vai sendo perdida para o mar.

Nampula e Nacala são claramente cidades de trabalho, é esse o foco.

As actividades lúdicas são poucas, talvez por isso se sinta o trabalho mais produtivo e enriquecedor.

Nampula é claramente uma capital financeira, cidade de negócios, sede de projectos agrícolas (castanha do caju, algodão, óleo, sabão, madeira, mandioca, arroz, banana, etc), de projectos humanitários de diversas ONG's internacionais, centro de reuniões e decisões de estado.

Também é um forte atractivo pelo seu potencial turístico.

As famosas praias do norte de Moçambique, a apaixonante ilha de Moçambique, as vivências genuínas, a convivência, a proximidade com a cultura e a realidade do seu povo.

Esse encanto natural move muita gente, cria sensações, desperta vontade de mudança e de encontrar negócio que permita estabelecer-se no local.

A praia das chocas e a ilha de Moçambique comprovam isso. O paraíso ao vira a esquina, a paixão que leva vários estrangeiros a mudarem-se e criarem o seu negócio, o seu alojamento local, o seu restaurante e ali se basearem.

Percebo agora, o que antes pensei ser o "cliché" da terra, do povo, da cultura e dos cheiros de Moçambique, passou a fazer-me sentido ao vivê-lo.

Referi a praia das chocas, de uma beleza incrível, que vive um pico de construção desordenada aos olhos de quem lá passe.

Refiro-me essencialmente a segundas casas, casas de praia de quem vive em Nacala ou em Nampula.

Este recanto merece que se projecte um plano do seu desenvolvimento e vai ainda a tempo dessa reorganização urbanística.

Quando falamos de lugares em que "com pouco se faz muito", são diversas as interpretações.

Normalmente, referimo-nos ao lado humano, em que com 1.500mzn encaminhamos alguém nos estudos e ajudamos famílias, mas no contexto profissional nem sempre é bem empregue ou orientada esta ideologia.

Falemos do sector imobiliário, quando a oferta é baixa, o princípio de fazer poderia ser o de "qualquer coisa funcionará".

Na perspectiva de quem investe as suas competências profissionais e pessoais no terreno, o que considero tão forte, decisor e gerador de qualidade quanto outros tipos de investimento, é de extrema gratificação o retorno imediato do que projectamos nestas cidades em desenvolvimento.

Projectar e executar com padrões internacionais tem sido o meu princípio desde que cheguei a Moçambique e desconheço outro caminho.

É desse princípio que estas cidades precisam, que os investidores ambicionam e que os utilizadores anseiam.

É precisamente a vontade de criar valor para a província neste sector que me move.

É tanto o que falta e por isso tão mais compensador para mim trabalhar no norte de Moçambique do que noutros cantos do mundo. Aqui fazemos a diferença de uma forma contínua, com frutos imediatos e reflexos imensuráveis na vivência das cidades. Estes factos aliados a uma panóplia de vivências pessoais únicas, das poucas ajudas que fui prestando e que hoje se fazem notar, às três "Maria João" que nasceram em Nacala-à-Velha e aos quantos jovens que passaram a querer ser arquitectos, asseguram-me que a beleza e humildade do povo moçambicano é tão grande quanto o seu potencial de crescimento.<

It is this principle that is still far from planning and execution, which involves high costs but a utopia that I aspire to be completed and that reintegrate the population in the cities with quality in the long term.

Still on the subject of planning, erosion would be a subject with much to write when we refer to the city of Nacala. It is urgent to plan the relocation of several affected neighborhoods whose land is being lost to the sea.

Nampula and Nacala are clearly working cities, this is the focus.

Leisure activities are scarce, so maybe you feel the most productive and enriching work.

Nampula is clearly a financial capital, business city, home to agricultural projects (cashew nuts, cotton, oil, soap, wood, cassava, rice, bananas, etc.), humanitarian projects of several international NGOs, center of meetings and state decisions.

It has also a strong attraction for its tourism potential.

The famous beaches of northern Mozambique, the alluring ilha de Moçambique, the genuine experiences, the coexistence, the proximity to the culture and the reality of its people.

This natural charm moves a lot of people, creates sensations, awakens the will to change and to find business that allows to establish itself in the place.

Praia das Chocas and Ilha de Moçambique prove this.

The paradise just around the corner, the passion that makes several foreigners to move and create their business, their local accommodation, their restaurant and there base.

I realize now that what I once thought to be a cliché of the land, the people, the culture and the smells of Mozambique, started to make sense to me when I lived it myself.

I mentioned Praia das Chocas, with its incredible beauty, is going through a peak of disorderly construction on the eyes of those who pass by.

I am referring essentially to the second homes, beach houses of those who live in Nacala or in Nampula.

This corner deserves a projected plan for its development and there is still time for this urban reorganization.

When we speak of places where "you can do much with little", there are many interpretations.

Usually, we refer to the human side, where at 1,500mzn we help someone in their studies and aid families, but in the professional context this ideology is not always well used or adjusted.

In real estate terms, when the offer is low, the act of doing something could mean that "anything will do".

From the perspective of those who invest their professional and personal skills in the field, which I consider as strong, decisive and quality generator as other types of investment, the immediate return of what we project in these developing cities is extremely gratifying.

Projecting and accomplishing with international standards has been my principle since I arrived in Mozambique and I do not know another way.

It is from this principle that these cities need, what the investors ambition and the users yearn for.

It is precisely the will to create value for the province in this sector that moves me.

There is so much missing and therefore more rewarding for me to work in northern Mozambique than in other parts of the world. Here we make the difference in a continuous way, with immediate results and immeasurable consequences in the experience of the cities.

These facts, together to a plethora of unique personal experiences, a few support I gave and which is now getting noticed, the three "Maria João" born in Nacala-a-Velha and the young people who started aiming to become architects, ensure me the beauty and humility of the Mozambican people is as great as their potential for growth.<



VAI E VOLTA

TRANSFER SERVICES

MAPUTO | NAMPULA | NACALA | ILHA DE MOÇAMBIQUE | PEMBA

HOTEL PICK-UP PRIVATE TRANSFER

84 64 22 099

geral@vai-volta.com

@vaievoltatransferservices

vaievoltamoz