

## INCIDÊNCIA PROVINCIAL DO CRÉDITO HABITAÇÃO EM ANGOLA: ESTUDO COMPARATIVO ENTRE BENGUELA E HUAMBO

João Canoquena<sup>1</sup>

<https://orcid.org/0000-0002-8938-6565>

António Almeida<sup>2</sup>

<https://orcid.org/0000-0002-3216-2018>

Recebido: 16.09.2025

Aceito: 09.12.2025

Publicado: 15.01.2026

Como citar: Canoquena, J., Almeida, A. (2026). Incidência Provincial do Crédito Habitação em Angola: Estudo Comparativo entre Benguela e Huambo. *Sapiientiae*, 11(2), 186-193. [www.doi.org/10.37293/sapiientiae112.03](https://doi.org/10.37293/sapiientiae112.03)

### RESUMO

Este estudo compara a incidência do crédito habitação nas províncias angolanas de Benguela e Huambo, analisando desigualdades institucionais, cadastrais e bancárias que condicionam o acesso formal à habitação. Adota um desenho de estudo de caso comparativo, integrando análise documental de legislação nacional, relatórios de bancos comerciais e dados estatísticos agregados, bem como triangulação de fontes secundárias nacionais e internacionais para o período 2020–2023. A metodologia combina indicadores quantitativos de incidência hipotecária – número de operações activas, taxas de incumprimento, densidade bancária e formalização possessória – com análise qualitativa de regimes de centralidades e práticas de avaliação de risco. Os resultados evidenciam que Benguela apresenta maior dinamismo económico associado ao Corredor do Lobito e uma taxa de formalização cadastral substancialmente superior (62%), enquanto o Huambo revela défices estruturais, com apenas 38% de formalização, taxa de incumprimento de 19,4% e 890 hipotecas activas. Estes padrões convergem para um rácio de incidência hipotecária de 3,82:1 entre Benguela e Huambo, sugerindo a existência de enclaves formais em contextos de elevada informalidade. Conclui-se pela necessidade de reformas cadastrais digitalizadas, produtos bancários inclusivos adaptados a rendimentos informais, fundos de garantia provinciais e revisão de procedimentos judiciais, de modo a mitigar assimetrias territoriais e ampliar a penetração do crédito habitação em províncias estruturalmente vulneráveis como o Huambo.

**Palavras-chave:** crédito habitacional; hipotecas; Benguela; Huambo; informalidade económica.

*Incidenia provincial del crédito para vivienda en Angola: un estudio comparativo entre Benguela y Huambo*

### RESUMEN

Este estudio compara la incidencia del crédito habitacional en las provincias angoleñas de Benguela y Huambo, analizando disparidades institucionales, catastrales y bancarias que condicionan el acceso formal a la vivienda. Utiliza un diseño de estudio de caso comparativo que integra análisis documental de la legislación nacional, informes de bancos comerciales y datos estadísticos agregados, así como la triangulación de fuentes secundarias nacionales e internacionales para el período 2020–2023. La metodología combina indicadores cuantitativos de incidencia hipotecaria – operaciones activas, tasas de incumplimiento, densidad bancaria y formalización de la propiedad – con análisis cualitativos de los regímenes de centralidades y de las prácticas de evaluación de riesgo. Los resultados muestran que Benguela se beneficia del dinamismo económico asociado al Corredor de Lobito y de una tasa de formalización catastral más elevada (62%), mientras que Huambo presenta déficits estructurales, con solo el 38% de formalización, una tasa de incumplimiento del 19,4% y 890 hipotecas activas. Estos patrones generan una relación de incidencia hipotecaria de 3,82:1 entre Benguela y Huambo, revelando enclaves formales en contextos de alta informalidad. Se concluye que son necesarias reformas catastrales digitalizadas, productos bancarios inclusivos adaptados a ingresos informales, fondos de garantía provinciales y procedimientos judiciales más ágiles para mitigar las asimetrías territoriales y ampliar la penetración del crédito habitacional en provincias estructuralmente vulnerables como Huambo.

<sup>1</sup> University of Notre Dame, Austrália. [jcanoquena@hotmail.com](mailto:jcanoquena@hotmail.com)

<sup>2</sup> Universidade Metodista de Angola, Angola. [Antonio.f.de.almeida@hotmail.com](mailto:Antonio.f.de.almeida@hotmail.com)

**Palabras clave:** crédito habitacional; hipotecas; Benguela; Huambo; informalidad económica.

### *Provincial Incidence of Housing Credit in Angola: Comparative Study between Benguela and Huambo*

#### **ABSTRACT**

This study compares housing credit incidence in Angola's Benguela and Huambo provinces, examining institutional, cadastral and banking disparities that shape access to formal housing finance. It employs a comparative multiple case study design that combines documentary analysis of national legislation, commercial banks' reports and aggregated statistics with triangulation of national and international secondary sources for the 2020–2023 period. The methodology integrates quantitative indicators of mortgage incidence – active operations, default rates, banking density and property formalisation – with qualitative analysis of centrality regimes and risk assessment practices. Results show that Benguela benefits from economic dynamism linked to the Lobito Corridor and a higher cadastral formalisation rate of 62% of urban properties, whereas Huambo faces structural deficits, with only 38% formalisation, a 19.4% default rate and 890 active mortgages. These patterns yield a 3.82:1 mortgage incidence ratio between Benguela and Huambo, suggesting the emergence of formal enclaves within highly informal contexts. The study argues for digitised cadastral reforms, inclusive banking products tailored to informal incomes, provincial guarantee funds and streamlined judicial procedures to reduce territorial asymmetries and expand housing credit penetration in structurally vulnerable provinces such as Huambo.

**Keywords:** housing credit; mortgage; Benguela; Huambo; economic informality.

#### **Introdução**

O crédito habitação em Angola desenvolveu-se num contexto de fragilidades estruturais profundas, moldadas pela destruição do parque habitacional durante a guerra civil (1975–2002), pela urbanização acelerada sem planeamento e pela persistência de sistemas cadastrais incompletos e fragmentados (Cain, 2017; UN-Habitat, 2024). O défice habitacional, estimado em cerca de três milhões de unidades, reflecte não apenas escassez física de habitação, mas também a fragilidade das instituições que sustentam mercados hipotecários funcionais (Cain, 2017; UN-Habitat, 2024), em linha com evidência comparativa que associa fragilidade institucional e informalidade à exclusão financeira urbana em economias em desenvolvimento (Allen *et. al.*, 2016; Zins & Weill, 2016).

Apesar da existência de um enquadramento jurídico formalmente robusto — consagrado no Código Civil e operacionalizado pela Lei nº 9/04 de Ordenamento do Território, pelo Decreto Presidencial nº 259/11 e, mais recentemente, pelo Aviso nº 09/2024 do Banco Nacional de Angola (BNA) — a aplicação efectiva destes instrumentos revela assimetrias territoriais significativas (Oyalowo, 2012; Chileshe & Kavishe, 2024). O Aviso nº 09/2024 introduziu regimes especiais de crédito habitacional, autorizando a utilização de reservas obrigatórias para financiamento hipotecário a taxas bonificadas e prazos alargados, com o objectivo de estimular o acesso ao crédito e ampliar a bancarização do sector habitacional.

Normativamente, estas medidas deveriam integrar financeiramente as centralidades pós-guerra, como Luhongo (Benguela) e Lossambo (Huambo). Contudo, dados recentes indicam que menos de 1% da população urbana angolana acede a crédito habitacional bancário formal, sugerindo a persistência de constrangimentos institucionais e operacionais que limitam a eficácia das reformas legais, apesar da sua expansão normativa (CAHF, 2020).

É neste desfasamento entre enquadramento legal nacional e resultados observados que se inscreve o presente estudo. Analisa-se em que medida os quadros legais nacionais, as modalidades estatais de oferta habitacional e a actuação do sector bancário condicionam a incidência provincial do crédito habitação, adoptando Benguela e Huambo como casos contrastantes. Ao deslocar o foco analítico do nível nacional para o subnacional, o estudo evidencia como políticas formalmente uniformes produzem resultados profundamente diferenciados quando mediadas por estruturas territoriais distintas, como amplamente documentado na literatura sobre desenvolvimento regional e governação subnacional (Rodríguez-Pose, 2013; Faguet, 2014). Esta abordagem permite isolar mecanismos de mediação provincial frequentemente ocultos por análises agregadas, contribuindo para a compreensão das assimetrias intra-nacionais na operacionalização do crédito habitacional em economias pós-conflito (Gilbert, 2016).

#### **Revisão da Literatura (versão densificada)**

A literatura sobre crédito habitacional em Angola e em economias africanas comparáveis caracteriza-se por três limitações estruturais: (i) forte dependência de dados nacionais agregados, (ii) fraca articulação entre regimes possessórios e práticas bancárias, e (iii) insuficiente atenção às dinâmicas territoriais subnacionais. Estas limitações reduzem a capacidade explicativa dos estudos existentes e obscurecem mecanismos causais relevantes à incidência do crédito habitacional bancário (Cain, 2017).

Um primeiro corpo de literatura incide sobre a reconstrução pós-guerra e a provisão estatal de habitação. Estudos institucionais documentam o surgimento das centralidades públicas como resposta ao défice habitacional, baseadas predominantemente em regimes de arrendamento resolúvel ou títulos condicionais (Development Workshop, 2011; UN-Habitat, 2024). Embora estas políticas tenham permitido rápida expansão da oferta habitacional, diversos autores assinalam a sua fraca integração com mercados financeiros formais, criando um hiato entre produção habitacional e bancabilidade efectiva da propriedade. Esta dissociação tem sido interpretada como um legado de modelos de planeamento centralizado, nos quais a função social da habitação prevalece sobre a sua função económica enquanto activo colateralizável, criando uma dissociação estrutural entre provisão estatal de habitação e mercados financeiros formais, fenómeno também identificado em análises globais da financeirização da habitação (Buckley & Kallergis, 2014; Rolnik, 2019).

Um segundo eixo analítico centra-se na insegurança possessória e na informalidade laboral como determinantes da exclusão financeira, limitando a bancabilidade da habitação, padrão observado de forma consistente em estudos africanos sobre inclusão financeira (Allen *et. al.*, 2016; Zins & Weill, 2016). A literatura demonstra que títulos imperfeitos, posse consuetudinária e ausência de registos prediais interoperáveis reduzem significativamente o valor do colateral, elevando o prémio de risco bancário e restringindo a concessão de crédito hipotecário (Oyalowo, 2012; Sibanda *et. al.*, 2025). Em Angola, estima-se que entre 60% e 70% da força de trabalho opere fora de relações formais de emprego, o que compromete a comprovação de rendimentos exigida pelos regimes prudenciais bancários. Contudo, a maior parte destes estudos extrapola evidência de Luanda para o conjunto do território nacional, negligenciando variações provinciais relevantes.

Um terceiro corpo de literatura analisa as limitações do sector bancário em contextos africanos, destacando prudência excessiva, dependência de garantias formais e sistemas judiciais lentos como factores críticos de baixa penetração hipotecária (Gilbert, 2016; Chileshe & Kavishe, 2024). Estes trabalhos sugerem que, mesmo quando enquadramentos legais existem, a sua eficácia depende da capacidade institucional local de execução de garantias e resolução de incumprimentos. Ainda assim, permanece escassa a evidência empírica que relacione estas variáveis a territórios específicos dentro de um mesmo país.

Além das restrições setoriais específicas, análises recentes de economia política do desenvolvimento africano destacam o papel da redistribuição liderada pelo Estado e da assistência externa na sustentação de trajetórias de desenvolvimento que não dependem da inclusão de base ampla nos mercados. Estudos sobre ajuda ao desenvolvimento e governação autoritária argumentam que mecanismos de provisão social e apoio direcionado podem compensar a participação económica limitada, preservando simultaneamente a estabilidade política, particularmente em Estados dependentes de recursos naturais. No contexto angolano, análises de apoio social e pobreza multidimensional revelam como a intervenção pública priorizou a mitigação da pobreza em detrimento da integração estrutural nos mercados formais de trabalho e crédito. Este modelo de desenvolvimento mais amplo fornece contexto essencial para compreender por que o acesso ao crédito habitacional formal permanece limitado apesar das reformas legais e regulatórias, uma vez que as políticas sociais e mecanismos estatais de alocação continuam a substituir a inclusão baseada no mercado (Barone *et. al.*, 2020).

Por fim, a literatura reconhece explicitamente a insuficiência de dados subnacionais e a ausência de painéis longitudinais que permitam testar causalidade robusta (Cain, 2017). Em resposta a estas lacunas, estudos recentes defendem abordagens exploratórias desagregadas, baseadas em triangulação institucional, como estratégia metodológica adequada em contextos de dados limitados (Yin, 2018).

Esta revisão sustenta a hipótese central do presente estudo: a incidência provincial do crédito habitacional bancário em Angola resulta da interação entre legislação formal, regimes possessórios, práticas bancárias e estruturas económicas territoriais, produzindo padrões assimétricos que não são captados por análises nacionais agregadas, reforçando a necessidade de abordagens subnacionais capazes de captar mediações territoriais invisíveis em análises nacionais agregadas (Rodríguez-Pose, 2013).

## Metodologia

Este estudo adopta um desenho de estudo de caso comparativo de casos múltiplos, com o objectivo de examinar como quadros legais nacionais comuns produzem resultados diferenciados na incidência do crédito habitacional bancário quando mediados por estruturas económicas, institucionais e cadastrais distintas ao nível provincial. Abordagens comparativas deste tipo são amplamente utilizadas para analisar a variação subnacional em contextos onde reformas legais uniformes interagem com capacidades

institucionais territoriais desiguais, particularmente em economias emergentes e pós-conflito (Yin, 2018; George & Bennett, 2005).

Este desenho metodológico é especialmente adequado à análise de fenómenos institucionais complexos em contextos caracterizados por disponibilidade limitada de dados primários, elevada informalidade económica e fraca cobertura estatística subnacional, permitindo articular evidência quantitativa agregada com análise qualitativa institucional (Stake, 1995; Gilbert, 2016). Estudos recentes sobre finanças habitacionais em África defendem precisamente abordagens exploratórias comparativas como estratégia metodológica robusta quando a granularidade dos dados impede modelos econométricos convencionais (Oyalowo, 2012; Chileshe & Kavishe, 2024).

As províncias de Benguela e Huambo foram seleccionadas com base em dois critérios complementares. Por um lado, apresentam heterogeneidade económica significativa, reflectida em níveis distintos de diversificação produtiva, integração logística e rendimentos formais, factores reconhecidos como determinantes da bancabilidade urbana e da expansão do crédito hipotecário (Gilbert, 2016). Por outro, partilham similaridades demográficas e institucionais básicas, incluindo dimensão populacional urbana aproximada e enquadramento legal nacional comum, o que permite isolar, de forma analítica, o papel das variáveis territoriais na incidência do crédito habitacional bancário, conforme recomendado pela literatura comparativa institucional (George & Bennett, 2005).

### Recolha de dados

A recolha de dados baseou-se em três fontes complementares, concebidas para assegurar triangulação institucional e mitigar limitações associadas à ausência de microdados individuais, prática amplamente validada em estudos de caso comparativos em contextos de dados escassos (Yin, 2018).

Em primeiro lugar, procedeu-se à análise documental de legislação nacional e regulamentação bancária relevante para o crédito habitacional, incluindo diplomas estruturantes do ordenamento do território, do regime jurídico da hipoteca e dos regimes especiais de crédito definidos pelo Banco Nacional de Angola. Esta análise permitiu estabelecer o enquadramento normativo comum às duas províncias e identificar as condições formais de acesso ao crédito, em linha com abordagens institucionais à análise de mercados habitacionais (Oyalowo, 2012).

Em segundo lugar, foram analisados relatórios institucionais de bancos comerciais com actividade nas províncias em estudo, bem como documentação dos serviços provinciais de urbanismo e habitação e do Instituto Nacional de Estatística. Estas fontes forneceram dados agregados provinciais sobre operações de crédito, taxas de incumprimento, densidade bancária e níveis de formalização possessória, permitindo captar variações territoriais frequentemente ausentes de estatísticas nacionais consolidadas (Cain, 2017; Chileshe & Kavishe, 2024).

Em terceiro lugar, recorreu-se a bases de dados e relatórios internacionais, em particular do *Centre for Affordable Housing Finance in Africa* (CAHF), utilizados para complementar e validar a informação nacional, assegurando consistência temporal, comparabilidade regional e enquadramento africano mais amplo da análise (Gilbert, 2016).

### Características dos dados

Os dados recolhidos apresentam natureza mista e complementar, combinando indicadores quantitativos agregados com informação qualitativa institucional, abordagem recomendada para o estudo de sistemas habitacionais em economias com elevada informalidade (Sibanda *et. al.*, 2025).

Os dados quantitativos consistem em indicadores agregados anuais para o período 2020–2023, incluindo: (i) número de operações activas de crédito habitacional bancário; (ii) taxas de incumprimento superiores a 90 dias; (iii) densidade bancária, medida em agências por 100.000 habitantes; e (iv) níveis de formalização possessória, operacionalizados através da proporção de imóveis com Número de Identificação Predial (NIP). Estes indicadores são amplamente utilizados na literatura internacional como proxies da profundidade financeira e da bancabilidade da habitação (Oyalowo, 2012; Chileshe & Kavishe, 2024).

Os dados qualitativos incluem relatórios técnicos, documentos institucionais e descrições normativas dos regimes de centralidades e das práticas bancárias, permitindo caracterizar os contextos institucionais em que os indicadores quantitativos se inserem. A utilização de dados secundários agregados reflecte limitações estruturais de acesso a microdados em Angola, mas assegura representatividade institucional e coerência analítica quando combinada com triangulação de fontes e análise comparativa sistemática (George & Bennett, 2005; Yin, 2018).

## Resultados

Esta secção apresenta os resultados empíricos do estudo, respondendo directamente à questão de investigação: em que medida os quadros legais nacionais, a oferta habitacional estatal e a actuação do sector bancário condicionam a incidência provincial do crédito habitacional bancário em Angola? Os resultados são organizados em três dimensões complementares: (i) indicadores quantitativos provinciais de incidência hipotecária, (ii) dimensões institucionais e cadastrais associadas à formalização da propriedade, e (iii) modalidades de oferta habitacional e presença bancária. Em conjunto, estas dimensões permitem identificar padrões objectivos de diferenciação territorial entre Benguela e Huambo, sem recurso a inferências explicativas, que são reservadas para a secção de Discussão.

### Indicadores quantitativos provinciais

Os indicadores quantitativos agregados para o período 2020–2023 revelam diferenças sistemáticas e consistentes na incidência do crédito habitacional bancário entre as províncias de Benguela e Huambo. A Tabela 1 sintetiza estes padrões, evidenciando que Benguela apresenta valores superiores em todas as variáveis estruturais associadas à bancabilidade, com excepção da taxa de incumprimento, onde o Huambo regista valores substancialmente mais elevados.

Tabela 1. Valores

Indicador (2023)	Benguela	Huambo	Razão (Benguela/Huambo)
Taxa de formalização da posse (%)	62	38	1,63
Agências bancárias por 100.000 habitantes	4,1	1,9	2,16
Operações de crédito habitacional activas	3.400	890	3,82
Taxa de incumprimento (>90 dias, %)	7,8	19,4	0,40
Rendimento formal médio mensal (AKZ)	210.000	140.000	1,50

*Nota:* dados triangulados de relatórios BNA/CAHF/INE (2020–2023).

A diferença mais expressiva observa-se no número de operações activas de crédito habitacional bancário, com Benguela a registar 3.400 operações, face a apenas 890 no Huambo, correspondendo a um rácio de incidência de 3,82:1. Este diferencial é acompanhado por níveis significativamente mais elevados de formalização da posse em Benguela (62%) relativamente ao Huambo (38%), bem como por maior densidade bancária. Em contraste, o Huambo apresenta uma taxa de incumprimento superior a 19%, mais do dobro da registada em Benguela, constituindo um indicador crítico de risco para a concessão de crédito.

### Dimensões institucionais e cadastrais

As diferenças observadas nos indicadores quantitativos reflectem-se em padrões institucionais e cadastrais distintos entre as duas províncias. Em Benguela, a regularização do Número de Identificação Predial (NIP) apresenta níveis elevados em várias centralidades, com destaque para Luhongo, onde cerca de 87% das unidades habitacionais se encontram formalmente registadas. Este nível de formalização facilita a integração das unidades habitacionais no circuito bancário, permitindo a sua utilização como colateral em operações de crédito.

No Huambo, pelo contrário, predomina a utilização de regimes de arrendamento resolúvel e títulos possessórios imperfeitos, particularmente nas centralidades de Lossambo e Caála. Estes regimes limitam a conversão da posse em propriedade plena, resultando em elevadas taxas de rejeição de candidaturas ao crédito habitacional bancário. A persistência de títulos condicionais e de processos incompletos de registo predial constitui, assim, uma barreira institucional directa à expansão do crédito formal na província.

### Modalidades de oferta habitacional

As modalidades de oferta habitacional estatal apresentam igualmente padrões diferenciados. Em Benguela, a conclusão de múltiplas centralidades e a maior proporção de imóveis integrados em registos prediais formais favorecem a articulação entre oferta habitacional e sistemas bancários. Esta integração é reforçada pela presença de várias instituições bancárias comerciais activas, com capacidade operacional para avaliar risco e conceder crédito ao abrigo dos regimes especiais em vigor.

No Huambo, a oferta habitacional estatal é marcada por atrasos de pagamento significativos por parte dos residentes e pela predominância de contratos resolúveis, o que dificulta a transição para regimes de propriedade definitiva. A presença bancária é mais limitada e caracteriza-se por exigências uniformes de

formalização predial que muitos mutuários potenciais não conseguem satisfazer. Estes factores combinam-se para restringir a absorção do crédito habitacional bancário, apesar da existência de enquadramento legal nacional comum às duas províncias.

### Discussão

A análise comparativa entre Benguela e Huambo revela que a baixa incidência do crédito habitacional bancário em Angola não decorre da ausência de enquadramento legal, mas da forma como este interage com estruturas territoriais desiguais. Ambas as províncias partilham constrangimentos estruturais nacionais — informalidade laboral elevada, fragilidade cadastral e dependência estatal da oferta habitacional — que limitam a bancabilidade da habitação. Estas convergências explicam a penetração globalmente reduzida do crédito hipotecário no país, em consonância com padrões observados noutras economias africanas pós-conflito (Oyalowo, 2012; Chileshe & Kavishe, 2024).

Todavia, as divergências empíricas observadas entre Benguela e Huambo evidenciam que estes constrangimentos não operam de forma uniforme. Benguela apresenta externalidades económicas positivas associadas ao Corredor do Lobito, traduzidas em maior formalização laboral, rendimentos médios superiores, maior densidade bancária e níveis significativamente mais baixos de incumprimento. Estas condições permitem aos bancos operar com menor risco percebido, sustentando um volume de operações activas quase quatro vezes superior ao observado no Huambo. Este padrão é consistente com a literatura que associa diversificação económica e conectividade logística à expansão da intermediação financeira urbana (Gilbert, 2016).

Em contraste, o Huambo evidencia um ciclo informal cumulativo, no qual informalidade laboral, títulos prediais imperfeitos e fraca presença bancária se reforçam mutuamente. A elevada taxa de incumprimento observada não deve ser interpretada apenas como falha individual dos mutuários, mas como manifestação sistémica de rendimentos instáveis, contratos possessórios condicionais e limitada capacidade de execução judicial. Este ciclo aproxima-se de padrões identificados em outras cidades africanas caracterizadas por forte peso do emprego público de baixos salários e fraca diversificação económica (Sibanda *et. al.*, 2025).

A comparação sugere, assim, a existência de “enclaves formais” — como Benguela — inseridos em economias nacionais marcadas por elevada informalidade, um padrão consistente com a literatura que associa integração económica territorial e capacidade institucional à expansão do crédito urbano (Rodríguez-Pose, 2013; Buckley & Kallergis, 2014). Estes enclaves não resultam exclusivamente de melhores políticas habitacionais, mas da convergência entre infra-estrutura económica, formalização possessória e capacidade bancária. Políticas nacionais uniformes, como os regimes especiais do BNA, tendem a beneficiar desproporcionalmente estes territórios, podendo amplificar assimetrias provinciais se não forem acompanhadas por mecanismos compensatórios, evidenciando como reformas nacionais podem amplificar desigualdades territoriais quando implementadas em contextos subnacionais heterogéneos (Faguet, 2014; Rolnik, 2019).

A dependência observada na provisão habitacional liderada pelo Estado e a penetração limitada do financiamento habitacional baseado no mercado alinham-se com caracterizações mais amplas de modelos de desenvolvimento que privilegiam a estabilidade social e o controlo político em detrimento do aprofundamento financeiro. Em tais contextos, programas de apoio social e mecanismos estatais de alocação reduzem a pressão por mercados de crédito inclusivos, particularmente onde a legitimidade política deriva da redistribuição em vez da participação. Em Angola, esta configuração ajuda a explicar por que as reformas do crédito habitacional coexistem com a exclusão persistente dos mercados hipotecários formais, reforçando padrões em que a assistência social e a provisão estatal atuam como substitutos funcionais para a inclusão financeira (Faguet, 2014; Barone *et. al.*, 2020).

### Considerações finais, limitações e direcções futuras

Este estudo analisou em que medida os quadros legais nacionais, as modalidades estatais de oferta habitacional e a actuação do sector bancário condicionam a incidência provincial do crédito habitacional bancário em Angola, através de uma análise comparativa entre Benguela e Huambo. Os resultados evidenciam a coexistência de constrangimentos estruturais comuns às duas províncias — nomeadamente a fragilidade cadastral, a elevada informalidade laboral e a dependência de regimes estatais de provisão habitacional — que limitam a expansão do crédito habitacional bancário a nível nacional. Simultaneamente, revelam divergências territoriais marcantes, materializadas num rácio de incidência de 3,82:1 entre Benguela e Huambo, associado a diferenças significativas em formalização possessória, densidade bancária, rendimentos formais e níveis de incumprimento.

A principal contribuição científica deste estudo reside na demonstração de que a incidência do crédito habitacional bancário em Angola não pode ser adequadamente explicada a partir de referenciais nacionais agregados. Ao adoptar uma abordagem comparativa subnacional, o artigo evidencia como quadros legais formalmente uniformes produzem resultados profundamente diferenciados quando mediados por configurações institucionais e económicas territoriais distintas. Benguela emerge como um enclave formal, caracterizado por maior articulação entre cadastre, mercado de trabalho formal e sistema bancário, enquanto o Huambo se configura como um reservatório informal, onde regimes possessórios condicionais, rendimentos instáveis e fraca densidade bancária limitam a bancabilidade da habitação. Esta evidência sustenta o argumento de que reformas habitacionais de âmbito nacional tendem a gerar efeitos territorialmente assimétricos quando não consideram capacidades institucionais subnacionais diferenciadas. Do ponto de vista teórico, o estudo contribui para a literatura sobre finanças habitacionais em economias pós-conflito ao conceptualizar a tensão estrutural entre Estado e mercado na produção de habitação bancável. Ao demonstrar que a expansão normativa do crédito habitacional não se traduz automaticamente em maior penetração financeira, o artigo reforça a necessidade de enquadramentos analíticos que integrem variáveis territoriais, institucionais e económicas na avaliação de políticas públicas. Metodologicamente, o estudo confirma a utilidade de desenhos comparativos exploratórios baseados em triangulação institucional em contextos caracterizados por escassez de dados primários e informalidade generalizada.

Reconhecem-se, contudo, limitações importantes. A dependência de dados secundários agregados restringe a análise de heterogeneidades intra-provinciais e impede a identificação de perfis individuais de mutuários e de candidatos rejeitados. A ausência de painéis longitudinais limita igualmente a capacidade de estabelecer relações causais robustas entre reformas legais e variações na incidência do crédito. Estas limitações aconselham prudência na generalização dos resultados para outras províncias sem investigação adicional. Futuras investigações poderão aprofundar este campo mediante a recolha de microdados de mutuários, inquéritos longitudinais e integração de registos judiciais e cadastrais digitalizados. Particularmente relevantes serão estudos espaciais sobre o impacto económico do Corredor do Lobito na formalização possessória e análises quasi-experimentais dos efeitos dos regimes especiais do Banco Nacional de Angola antes e após a sua implementação. Tais abordagens permitirão consolidar bases empíricas mais robustas para o desenho de políticas habitacionais territorialmente sensíveis e financeiramente inclusivas em Angola e em contextos africanos comparáveis.

## Referências

- Allen, F., Demirgüç-Kunt, A., Klapper, L., & Peria, M. S. M. (2016). The foundations of financial inclusion. *Journal of Financial Intermediation*, 27, 1–30. <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/f9e8b926-07f0-5cd1-9af4-7e1ca6e15e79/content>
- Banco Nacional de Angola. (2024). *Aviso n.º 9/24*. Luanda: BNA. <https://www.bfa.ao/media/7194/aviso-n%C2%BA-09-2024-credito-a-habitacao-e-a-construcao.pdf>
- Barone, G., David, F., de Blasio, G., & Mocetti, S. (2020). How do house prices respond to mortgage supply? *Journal of Urban Economics*, 120, 103307. <https://academic.oup.com/joeg/article-abstract/21/1/127/5849190>
- Buckley, R. M., & Kallergis, A. (2014). Shelter strategies for the urban poor. *World Development*, 65, 1–12. <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/001270d0-5a2e-5352-a476-4f9657bbb83c/content>
- Cain, A. (2017). Angola's housing rental market. In *Development Workshop Angola*. [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/54406156/Cain\\_2017\\_Angola\\_Housing\\_Rental\\_Market\\_-\\_CAHF-libre.pdf](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/54406156/Cain_2017_Angola_Housing_Rental_Market_-_CAHF-libre.pdf)
- Centre for Affordable Housing Finance in Africa. (2024). *Angola*. Housing Finance in Africa. <https://housingfinanceafrica.org/country-detail/angola/>
- Chileshe, N., & Kavishe, N. (2024). Affordable housing and sustainable communities in Sub-Saharan Africa: Implementation drivers, challenges and practices. In J. Zuo, L. Shen, & R. Chang (Eds.), *Circular economy for buildings and infrastructure: Principles, practices and future directions* (pp. 133–152). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-56241-9\\_9](https://doi.org/10.1007/978-3-031-56241-9_9)
- Development Workshop. (2011). *Urban land markets in Angola: Research findings and policy implications*. Development Workshop Angola. <https://www.dw.angonet.org/>



- Faguet, J.-P. (2014). Decentralization and governance. *World Development*, 53, 2–13. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2013.01.002>
- George, A. L., & Bennett, A. (2005). *Case studies and theory development in the social sciences*. MIT Press. <https://mitpress.mit.edu/9780262572224>
- Gilbert, A. (2016). Rental housing: The international experience. *Habitat International*, 54, 173-181. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.025>
- Oyalowo, B. (2012). Housing market constraints in the West African region. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 3(11), 241-252. <https://www.richtmann.org/journal/index.php/mjss/article/view/11383>
- Rodríguez-Pose, A. (2013). Do institutions matter for regional development? *Regional Studies*, 47(7), 1034–1047. <https://doi.org/10.1080/00343404.2012.748978>
- Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2004038>
- Sibanda, E., Muzavazi, T. A., Setoboli, T., & Tshuma, N. (2025). Assessing the Impact of Financial Literacy on Savings Behavior in the Informal Sector. *International Journal of Research and Innovation in Social Science*, 9(1), 2889-2899. [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/121508054/2889\\_2899-libre.pdf](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/121508054/2889_2899-libre.pdf)
- Stake, R. E. (1995). *The art of case study research*. Sage. <https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/the-art-of-case-study-research/book4954>
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2024). *Annual report 2023: Local action in a time of crises* (Annual Report). UN-Habitat. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/05/annual\\_report\\_2023.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/05/annual_report_2023.pdf)
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications* (6th ed.). Sage. <https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/case-study-research-and-applications/book250150>
- Zins, A., & Weill, L. (2016). The determinants of financial inclusion in Africa. *World Development*, 81, 46–57. <https://journals.co.za/doi/abs/10.1016/j.rdf.2016.05.001>