

## IMOBILIÁRIO



**Mercado** Tendo em conta o agravamento de custos estimado pelo INE, o sector imobiliário admite aumentos “significativos”

# Custos de construção agravam preço

Textos **HELDER C. MARTINS**

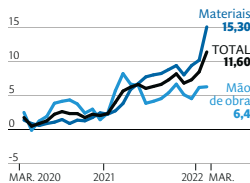
O disparo nos custos de construção de habitação provocado pela pandemia, agora agravado pela guerra na Ucrânia, poderá levar a um aumento do preço de venda das casas. Analistas ouvidos pelo Expresso avançam com uma subida de ordem dos 5% nos preços de venda até ao final do ano. Mas admitem que há condições para que possam existir aumentos mais expressivos num sector em que a oferta é muito inferior

à procura e em que os preços não param de subir.

Esta foi uma das reações dos agentes do mercado ao agravamento dos custos de construção para 11,6% em março, em termos homólogos, revelado esta semana pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). A alimentar a tendência está o aumento de 15,3% nos preços dos materiais neste primeiro mês, que inclui os efeitos da invasão da Ucrânia pela Rússia (ver gráfico). O INE salienta que materiais como o aço, gasóleo, vidro ou cerâmicas, entre outros, tiveram variações homólogas superiores a 20%. Quanto aos salários, a outra componente do índice, a escassez de mão de obra qualificada e o facto de estarem a

### ÍNDICE DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Variação homóloga em %



FONTE: INE

pressão e a subida foi de 6,4%. Tudo isto conjugado com a disrupção das cadeias logísticas e a perda de fornecedores nos países em conflito, diz António Carlos Rodrigues, presidente da Casais, um dos maiores grupos de construção do país. “É o efeito dominó. Aumento dos preços da energia, problemas nos abastecimentos, supressão de fornecedores — Rússia e Ucrânia são representativos no aço”, diz. Salienta que há supressão de oferta, mas a procura continua a aumentar, levando ao aumento dos custos em todo o processo.

Por outro lado, nota Gustavo Soares, o contexto de preços altos parece estar a sedimentar-se. “Pela primeira vez assistimos a uma variação a dois dígitos, tanto nos custos totais (11,6%)

como nos custos dos materiais, com uns expressivos 15,3%. O que reforça a ideia de que esta evolução se possa tornar mais estrutural do que conjuntural”, acrescenta o administrador e proprietário da Engel&Völkers Porto.

Para outros analistas, o panorama também não é muito animador, embora rejeitem o pessimismo. “Está iminente uma subida dos preços de vendas. A alta de preços depende do estado de execução da obra, mas antevemos uma subida de 5% a 6%”, diz Carlos Vasconcelos Cruz. Para o presidente da Quantico, uma das grandes empresas de investimento no sector imobiliário, a previsão “não é pessimista” tendo em linha de conta que há materiais que aumentaram 70%.



A guerra na Ucrânia agravou a escalada dos custos de construção iniciada com a pandemia

FOTO CALVIN CHAN WAI  
MENG/GETTY IMAGES

## das casas em 5%

Toda a fileira da habitação está a sentir há mais de ano e meio que os custos de produção estão a subir e os prazos de execução são mais longos, porque há escassez de trabalhadores, sobretudo qualificados, nota Aniceto Viegas. “Mais custos, prazos maiores, são dois fatores que influenciam o preço”, diz o presidente-executivo da Avenue, uma das maiores promotoras imobiliárias em Portugal.

### Custos de construção representam 40% do preço

Salienta que os custos de construção correspondem a 40% dos custos totais de um empreendimento, sendo o restante atribuível a terrenos, encargos com o projeto, licenciamentos, impostos, custo de financiamento e margem. “Se o custo de construção aumentar 10% terá um impacto da ordem dos 4% ou 5% no custo final”, explica. Por outro lado, nesta conjuntura subsistem os atrasos crónicos nos processos de licenciamento camarário e a elevada carga fiscal.

José Cardoso Botelho, responsável da Vanguard, a empresa do milionário francês Claude Berda considerado um dos maiores investidores em Portugal, afina pelo mesmo diapasão quanto à subida de preços de venda na ordem dos 5%. “Mas estão criadas as condições para que o aumento seja substancialmente maior”, alerta.

Num mercado em que existe muita procura e pouca oferta, os custos dos materiais e dos salários crescem, há atrasos nas entregas e os prazos de licenciamento não se reduzem, Cardoso Botelho considera inevitável o aumento de preços de venda. “O tempo é o que mais impacta na taxa de rentabilidade interna de um projeto”, diz.

“Fazer um empreendimento em três anos não é o mesmo que fazer em seis ou sete”, acrescenta. Tudo isto num contexto de inflação, com previsível aumento dos juros e, consequente-

### GOVERNO APROVA REVISÃO EXCEPCIONAL

Para evitar concursos desertos ou paragem de obras, o Governo aprovou um regime excecional e transitório de revisão de preços das empreitadas públicas que vigorará até ao final do ano. O projeto-lei ainda está em consulta pública e prevê que haja uma revisão extraordinária quando um determinado material, equipamento ou mão de obra represente, ou venha a representar durante a execução, pelo menos 3% do preço contratual e cuja variação homóloga seja igual ou superior a 20%. Esta medida é facultativa para os privados.

mente, maiores dificuldades na obtenção de financiamento.

“A subida de preços é transversal a todos os segmentos de mercado, pois uma habitação de luxo não consome mais aço do que uma de custos controlados”, explica o presidente da Casais, António Carlos Rodrigues. A questão dos preços é mais premente nos contratos públicos de habitação acessível, mais longos, mas o Governo prepara um regime especial, que é facultativo para os privados. (ver caixa)

Na obra privada, a capacidade de repercussão dos preços no cliente varia consoante a clientela a que se destina, com os segmentos de mercado mais baixos a terem maior dificuldade de absorver o choque. Para os analistas, a par da repartição do aumento dos custos de promoção entre promotores, empreiteiros e cliente, a equação torna-se mais fácil no segmento alto, com clientes menos expostos ao financiamento bancário.

“O mesmo não acontece aos segmentos médios, o que torna ainda mais difícil fazer habitação a preços mais adequados à realidade da classe média nacional”, diz Carlos Vasconcelos Cruz. À semelhança do que foi feito para os combustíveis, Vasconcelos Cruz adianta que este seria um bom momento para rever em baixa de 23% para 6% a taxa do IVA na construção nova.

Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) declara-se “muito preocupado” com a situação, sobretudo no que diz respeito a casas mais adequadas à realidade de rendimentos dos portugueses. “Faria todo o sentido avançar com um grupo de trabalho que, em conjunto com o Governo, permitisse viabilizar construção acessível”, diz, referindo-se à disponibilização de terrenos para construção, aceleração dos processos de licenciamento, redução de IVA e de impostos sobre transmissão de imóveis, entre outros.

**BASF**  
We create chemistry

**Adecco**  
Trabalhamos para que outros possam fazê-lo!

## OPINIÃO

### O passado no PRR

LUÍS MARQUES E10

### A guerra refez a Europa

FRANCISCO LOUÇA E3



O mercado de trabalho pós-pandemia  
RICARDO REIS E3

## PESSOAS

➔ **Jorge Valadas** é o novo consultor da Egon Zehnder em Portugal E28



➔ **Dicas** Como negociar um salário justo com o seu empregador E28

Expresso

Casa mais perto do centro

Abra uma nova página na sua vida.

**BPI Expresso**  
bpiexpressoimobiliario.pt

# ECONOMIA

IMOBILIÁRIO & EMPREGO

Expresso  
2585  
13 de maio de 2022  
www.expresso.pt

## Fisco exige €4,5 milhões a Fernando Santos

➔ Salário e prémios da equipa técnica são pagos via empresa do treinador ➔ **FPF transferiu quase €10 milhões em 2016 e 2017** ➔ Fisco acha que empresa é para reduzir IRS ➔ Tribunal arbitral vai desempatar E6



FOTO PATRICIA DE MELO MOREIRA/GETTY IMAGES

### Prestação da casa sobe para 1,35 milhões de famílias

Subida das taxas Euribor agrava prestações e aperta orçamentos familiares. BCE sob pressão para subir juros já em junho

Mais de 93% dos empréstimos para comprar casa em Portugal têm taxa de juro variável. A rápida subida das taxas Euribor, por causa da política do BCE, aumenta os encargos mensais das famílias, pelo que o consumo pode ressentir-se. E8



### Já não há terras disponíveis em Alqueva

Alentejo atrai mais de 20 nacionalidades e gera 10 mil empregos E13

### De Beer's regressa a Angola seis anos depois E30

**HABITAÇÃO** ENCARECE Custo dos materiais pode agravar preço das casas em pelo menos 5% até final do ano E18

Swissport quer ajudar TAP a melhorar hub de Lisboa E10

### Empresas bloqueadas devido a atrasos nos portos

A política de covid zero na China e a guerra na Ucrânia estão a congestionar de novo o transporte marítimo

O prazo de entrega das encomendas quadruplicou e a instabilidade tornou-se regra nos preços. O problema é transversal a todos os sectores, mas a indústria automóvel é das mais afetadas: "O que já estava mal piorou", diz a AFIA. E4



**Licínio Pina** Presidente do Conselho de Administração Executiva da Caixa Central de Crédito Agrícola

"Inflação terá impacto superior à pandemia" E16



## A conta que dá de volta

Abra uma conta no Santander e receba de volta o cartão de débito, descontos em combustível e energia, e muito mais. Informe-se em santander.pt

Aceda aqui para abrir conta online



**Santander**