NEWSLETTER AICE NOVEMBRO 2022

ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

Imobiliário teme travão em 2023

A subida das taxas de juro e do aumento dos custos de construção poderá levar a um abrandamento do setor, no próximo ano. As consultoras imobiliárias antecipam que o investimento deverá ultrapassar, este ano, os três mil milhões de euros, mas admitem que no próximo ano tudo pode mudar. 2022 será um ano de recordes, impulsionado pelos segmentos da habitação e de escritórios, mas a incerteza económica é cada vez maior para o futuro próximo.

Os Sinais estão aí e os alarmes soam cada vez mais alto. Apesar da procura continuar a ser superior à oferta existem cada vez mais especialistas a falarem de "*bolha Imobiliária*".

A Bloomberg Economics, depois de analisar 19 países da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico, chegou à conclusão que o país com maior risco de bolha imobiliária é a Nova Zelândia, seguida da República Checa, Hungria, Austrália, Canadá e Portugal. Em Portugal, existem dois indicadores que fazem soar os alarmes, de acordo com os mesmos dados: o preço das casas é 56% superior ao das rendas e quase 47% superior ao rendimento das famílias.

Os preços das casas têm vindo a atingir valores recorde. E os dados do INE não deixam margem para dúvidas, ao subirem 13,2% no segundo trimestre. Entre abril e junho foram transacionadas 43 607 habitações pelo valor total de 8,3 mil milhões de euros, o que representa um aumento, face ao mesmo período do ano anterior, de 4,5% e 19,5%, respetivamente.

Mário Martins, analista da ActivTrades, defende que «*Portugal já está a enfrentar o rebentamento de uma bolha imobiliária*», lembrando que *«o simples facto de Lisboa ser a segunda cidade mais cara do sul da Europa para compra de casa, com um preço médio de 4 817 euros por metro quadrado não deixa qualquer margem para dúvidas, nomeadamente pelo reduzido poder de compra, mesmo em Lisboa, quando comparado com as restantes capitais europeias analisadas»*.

Já o presidente da APEMIP, Paulo Caído, afasta «*qualquer tipo de bolha imobiliária em Portugal»* ao afirmar que a oferta de imóveis em praticamente todos os segmentos é muito reduzida, logo, a procura interna e também externa é muito superior à oferta. E face a isso «*não temos um mercado caracterizado por qualquer tipo de sopro ou artificialidade»*.

Diz ainda que os imóveis financiados pela banca nos últimos 10 anos estão associados a processos de financiamento que exigiram parte de capital (no mínimo 10 a 20%) aos proponentes e que o volume global financiado anualmente pelos bancos portugueses não ultrapassou 50% do volume financeiro transacionado em cada ano, enquanto os imóveis dos segmentos de valor mais elevado (acima de 500 mil euros) têm reduzida percentagem de financiamento.

Também Beatriz Rubio, CEO da REMAX Portugal, afasta a ideia de bolha imobiliária já que «*O risco elevado de uma bolha imobiliária existiria sim se a subida dos preços não refletisse o desequilíbrio entre a oferta e a procura»*.

O Orçamento para 2023 e o PRR

por António Saraiva, Presidente da CIP

Em matéria orçamental, contamos em Portugal com duas entidades que merecem inteira credibilidade quanto ao rigor e independência das suas análises: o Conselho de Finanças Públicas (CFP) e a Unidade Técnica de Apoio Orçamental da Assembleia da República (UTAO). Nas suas apreciações sobre a Proposta de Orçamento do Estado, ambas afirmam que a política orçamental em 2023 será restritiva pró cíclica, apesar do impulso orçamental expansionista conferido pelo PRR. Esta política contribuirá, pois, para ampliar os efeitos da deterioração da atividade económica.

A questão sobre se haveria uma alternativa viável, ou se seria adequada uma postura menos restritiva, é passível de discussão a um outro nível – o da ponderação dos objetivos a que deve responder a política orçamental e das escolhas políticas daí decorrentes.

Deixemos esta questão para outras análises e voltemos a concentrarmo-nos em factos.

Que se perspetiva uma deterioração da atividade económica, não temos qualquer dúvida: basta verificar que a projeção de um crescimento do PIB de 6,5% no cômputo de 2022, no cenário macroeconómico da Proposta de Orçamento do Estado, tem como pressuposto "uma estabilização em cadeia nos dois últimos trimestres do ano": por outras palavras, estagnação da atividade económica.

Constatamos também que a taxa de crescimento prevista pelo Governo para 2023 – 1,3% – assenta na previsão de um maior dinamismo do investimento. Esta é, contudo, uma assunção arriscada, uma vez que o investimento empresarial será, como o Governo reconhece, impactado pelo aumento da incerteza, pelo aumento dos custos de financiamento e pelas dificuldades relativas aos custos e oferta de materiais e equipamento. Sobretudo, acrescento eu, pela degradação das expectativas.

É aqui que encontramos a principal vertente em que o Orçamento do Estado (não o ideal nem o possível, mas o Orçamento tal como foi desenhado) pode, de facto, contrariar as pressões recessivas que se fazem sentir: o investimento público, recorrendo, nomeadamente, a um importante instrumento – o PRR.

Diz-nos o CFP que está previsto um aumento de 2323 milhões de euros no investimento público face a 2022 (ou seja, 36,9%), sendo que 1266 milhões de euros desse acréscimo decorrem da execução do PRR. Conclui o CFP que parte da dinâmica de aceleração do investimento público assenta na premissa de uma execução mais célere do PRR, que desapontou de forma evidente em 2022.

A UTAO coincide nesta conclusão, dizendo que a previsão agora apresentada está muito ancorada na perspetiva de recuperação na execução do PRR. A este respeito, a UTAO acrescenta que, relativamente às estimativas do Orçamento para 2022, o investimento público foi a única grande rubrica da despesa que registou uma revisão em baixa (de 1000 milhões de euros), em resultado do atraso na implementação do PRR.

Face à coincidência das análises destas duas entidades independentes e credíveis, temos razões de sobra para olhar para a execução do PRR em 2023 com a máxima atenção e exigência.

Empresas mais pequenas são as mais penalizadas com subida dos juros

De acordo com uma simulação apresentada pelo Banco de Portugal no boletim económico de outubro, o aumento do custo com juros que as empresas enfrentam até julho de 2023 ascende a 1.188 milhões de euros, caso as taxas de juro dos empréstimos bancários aumentem 1,58 pontos percentuais.

Por setores de atividade, as mais penalizadas serão *"as empresas da construção e atividades imobiliárias, do alojamento e da restauração e da eletricidade, gás e água"*.

Por forma a mitigar o impacto antecipado da subida das taxas de juro, o Banco de Portugal prevê que as empresas serão obrigadas a reajustar a sua estrutura de financiamento que passará, por exemplo, pela redução dos níveis de endividamento.

O Banco de Portugal revela que, em julho, a taxa de juro dos empréstimos das empresas cifrou-se em 2,23% (2,63% para os novos empréstimos), 0,21 pontos percentuais acima do mínimo histórico registado em abril de 2022.

Nessa altura, os empréstimos com taxa variável ou mista representavam 83% do montante total do crédito e 61% do número de empréstimos – e 89% destes empréstimos estavam indexados a uma taxa Euribor.

Banco Central Europeu diz que preços das casas podem descer até 9% em dois anos

O BCE estima que os preços da habitação no conjunto dos países da Zona Euro registem uma descida de até 9% nos próximos dois anos, fruto da subida das taxas de juro no crédito habitação. Isto porque "a dinâmica do mercado imobiliário é muito sensível às taxas das hipotecas".

A subida dos juros nos empréstimos da casa vai ter efeitos tanto nos preços das casas, como no investimento imobiliário. De acordo com uma projeção linear preparada pelos técnicos do BCE, um aumento de um ponto percentual nas taxas do crédito habitação provoca uma queda de 5% nos preços da habitação após dois anos, bem como uma queda de 8% no investimento imobiliário.

As taxas de juro dos créditos habitação estavam em níveis historicamente baixos em 2021 - de notar que a Euribor esteve negativa durante mais de cinco anos. E agora estão a crescer a toda a velocidade à boleia da Euribor.

Construção nova avança para a Margem Sul

São vários os empreendimentos residenciais que estão previstos nascer na Margem Sul de Lisboa. A promotora imobiliária Habitat Invest ter comprado, em parceria com o fundo imobiliário britânico Patron Capital, o Almada South Living, um lote de terreno localizado no Feijó, para o qual está projetado o desenvolvimento de uma nova centralidade residencial com 500 apartamentos. "Localizado numa das principais zonas de expansão de Almada, este ativo estende-se por uma área de 9.600 metros quadrados e conta com uma capacidade de construção de aproximadamente 51.000 m2", referiu em comunicado a JLL.
Gonçalo Ponces, Head of Development da JLL Portugal, referiu que "há muito tempo que Almada não tem projetos de construção nova com dimensão suficiente para criar novas centralidades e oferecer apartamentos modernos e adaptados ao perfil da procura existente".
Entretanto, a autarquia de Sesimbra deu luz verde a um megaempreendimento turístico a ser desenvolvido na zona sul da Mata de Sesimbra. O Eco Resort, uma sociedade anónima criada em dezembro de 2020 que possui um capital social de 50 mil euros e prometeu investimentos superiores a 12 milhões de euros vai investir na zona. Trata-se de um empreendimento turístico que projeta 18 mil camas, distribuídas por três aldeamentos em 650 mil metros quadrados de área de construção, escreve o Expresso. Este não é um projeto imobiliário novo.
Os antigos proprietários Greenwood/Pelicano/Espart já haviam tentado avançar com este empreendimento na Mata de Sesimbra, mas foram travados. Isto porque houve suspeitas de uma operação levada a cabo pela Greenwood ter gerado perdas de milhões para o Banco Espírito Santo. Mas, mesmo estando envolto de polémica, a Câmara de Sesimbra decidiu aprovar o projeto imobiliário em vésperas de aprovar o PDM, que o pode limitar.
No Barreiro arrancou com a construção o maior projeto imobiliário na margem Sul e já está com uma taxa de comercialização de mais de 40% na primeira fase.
O empreendimento Nooba ficará concluído só daqui a dois anos e terá 518 apartamentos no total.
A desenvolver-se em nove lotes de terreno, este é o maior empreendimento habitacional alguma vez feito no Barreiro e um dos maiores de toda a Área Metropolitana de Lisboa. Promovido pelos suíços da Solid Sentinel, o projeto assinado pelo ateliê de Miguel Saraiva, quer quebrar de uma vez por todas com o preconceito que ainda existe quanto à qualidade de vida da Margem Sul. Os suíços que já contam com quatro edifícios erguidos no centro de Lisboa para o segmento mais alto, investiram180 milhões de euros.
Existem ainda muitos investimentos pensados para o Montijo. Catarina Teixeira Lozano diz que as construções da empresa que representa trarão qualidade em termos construtivos para Portugal. "As pessoas que saem de Lisboa já descobriram que as casas não têm qualidade, e decidem sair da capital para ter casas com áreas que permitam também conciliar a vida familiar com o teletrabalho. Então apostámos em áreas generosas, com terraço, espaço exterior, que é o que as pessoas procuram", comenta, salientando que a promotora, nos três projetos que está a desenvolver no Montijo, vai apostar forte "n*a qualidade do conforto das casas, no conforto térmico e acústico e a nível da poupança de energia*".

Fábricas antigas transformadas em espaço de luxo

As estruturas fabris cumpriram a sua função e muitas delas fecharam portas. Situadas no centro das cidades e devolutas há décadas, estão a ser transformadas em condomínios de luxo, colégios e bibliotecas.

Sandra Campos, diretora do departamento de Retalho da Cushman&Wakefield (CW) diz que "Portugal vive uma fase sem paralelo. Há construção nova e reabilitação a surgir um pouco por todo o lado e alguns destes investimentos são assegurados por uma 'pool' de investidores que procura projetos fora da caixa. E as fábricas são realmente um ativo muito apetecível pela sua arquitetura, pelos elementos fabris de início do século XX, as fachadas imponentes... Dão belíssimos projetos seja qual for o uso".

Mas, apesar do potencial, é preciso resiliência por parte dos investidores tendo em conta a morosidade de todo o processo burocrático. "Eu diria mesmo que é um ato de coragem tendo em conta que são processos ainda mais longos que o habitual. Até o processo de aquisição do imóvel devoluto é mais demorado. E depois a reabilitação é feita a pinças, mas compensa para quem quer fazer um projeto diferenciador",

Alguns exemplos de projetos bem-sucedidos são a Fábrica 1921, em Benfica, o empreendimento Braço-de-Prata, que já está a transformar a zona da Matinha ou outros ainda em ebulição como o Lx Factory ou o da fábrica da Tabaqueira, que será também para habitação.

Promovido pela Teixeira Duarte, o projeto da Fábrica 1921 levou mais de 15 anos a tomar forma desde o momento que a construtora comprou a antiga fábrica Simões, unidade fabril fundada precisamente no ano que dá nome ao empreendimento e que durante seis décadas marcou a vida de centenas de pessoas que por ali passaram.

Na Madeira, a AFA Real Estate está a reconverter as instalações da antiga moagem e fábrica de massas da Companhia Insular de Moinhos em empreendimento residencial – o Savoy Residence | insular. A conclusão está prevista ainda para este ano e uma das suas imagens de marca é a antiga chaminé de estilo fabril que ainda hoje é uma referência na cidade do Funchal.

As instalações da antiga moagem e fábrica de massas da Companhia Insular de Moinhos foram reconvertidas num condomínio de luxo, um investimento de 60 milhões de euros do Grupo AFA.

A antiga fábrica de massas Napolitana, localizada em Lisboa, na zona de Alcântara, vai ser transformada no Lisboan International School, colégio gerido pelo grupo Artemis Education.

Construção de casas novas está mais cara

Os custos sobem 12,6%.
O preços dos materiais subiram 16,6% e custo da mão de obra aumentou 6,9%, diz o INE. Há materiais de construção a custar mais 70%.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, “a variação homóloga estimada do Índice de Custos de Construção de Habitação Nova foi 12,6%,”. Foram os custos dos materiais que mais contribuíram para a subida dos custos da construção nova em Portugal.

Segundo o INE, os materiais que mais influenciaram esta variação são os produtos cerâmicos, já que os preços cresceram de cerca de 70% em termos homólogos.

Mas há outros materiais de construção que apresentaram subidas homólogas nos preços superiores a 20%, aponta o instituto: o gasóleo, cimento, aglomerados e ladrilhos de cortiça, madeiras e derivados de madeira, obras de carpintaria e tubos de PVC.

"A MAIOR GLÓRIA NÃO É FICAR DE PÉ, MAS LEVANTAR-SE CADA VEZ QUE SE CAI"

EESCRITOR IRLANDÊS - OLIVER GOLDSMITH 1760.