Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

P | QUARTA-FEIRA, 18 DE MAIO DE 2022
SUPLEMENTO COMERCIAL
Não pode ser vendido separadamente

Leia estas e outras notícias em
imobiliario.publico.pt

PUBLICIDADE

imobiliário

DR

Custos de construção tornam-se o maior obstáculo à promoção imobiliária

O inquérito Portuguese Investment Property Survey (PIPS), desenvolvido pela Confidencial Imobiliário e pela APPII, revela que o mercado da promoção imobiliária iniciou 2022 de uma forma extremamente positiva, apesar de as expetativas dos operadores para o 2º trimestre do mesmo ano não serem assim tão otimistas, devido à projeção de uma quebra no que respeita ao número de vendas **P06**

Setor industrial e logístico registou o melhor resultado de sempre em 2021

No primeiro trimestre de 2022, este setor apresentou valores de absorção superiores face ao período homólogo, acima dos 56 mil metros quadrados, perspetivando-se, por isso, um resultado igualmente satisfatório para o corrente ano **P02**

PUBLICIDADE

CENTURY 21® É OUTRA HISTÓRIA. c21.pt

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Setor industrial e logístico registou o melhor resultado de sempre em 2021

Já no primeiro trimestre de 2022, este setor apresentou valores de absorção superiores face ao período homólogo, acima dos 56.000 metros quadrados, perspetivando-se, por isso, um resultado igualmente satisfatório para o corrente ano.

DR

O mercado residencial iniciou o trimestre impulsionado pelo clima económico e financeiro favorável de 2021

No primeiro trimestre de 2022, o mercado imobiliário assinalou, no que diz respeito ao volume de investimento, um total de 191 milhões de euros, um valor que se encontra 27% abaixo face ao período homólogo, não traduzindo a crescente atividade que o mercado tem demonstrado, com várias transações em processo de negociação, segundo um estudo elaborado pela consultora imobiliária internacional Savills, o Real Estate Market Overview.

O primeiro trimestre registou um aumento da inflação (5,5% em março) e dos custos dos materiais e da mão de obra na construção (8%), em parte motivado pelo conflito na Ucrânia, ainda assim, o PIB registou uma variação homóloga de 11,9%.

No que diz respeito à distribuição de volume de investimento, de destacar que, aproximadamente 70% do mesmo se concentrou no mercado de Escritórios. 74% das transações, que correspondem a 134 milhões de euros, foram realizadas por investidores estrangeiros provenientes da Suíça (35%), Espanha (26%), Suécia (9%) e China (4%) sendo os setores dos Escritórios, Indústria e Logística e de Retalho com maior procura. Já os investidores nacionais, representam 26% do total do investimento, sendo que apostaram nas áreas de Hotelaria, Escritórios e de Retalho, no decorrer do primeiro trimestre de 2022.

Escritórios

Como referenciado em diversos estudos da Savills, apenas no primeiro trimestre de 2022, o mercado de escritórios de Lisboa verificou um volume de absorção de 64.289 metros quadrados, num total de 45 operações fechadas, das quais 70% representaram uma mudança de instalações de empresas. Lisboa permanece como "primeira escolha" para empresas que pretendem estabelecer escritórios em Portugal ou relocalizar as suas instalações, sendo o Parque das Nações (zona 5) uma das áreas mais atrativas em termos de absorção de mercado, todavia a preferência das empresas para sediar as suas operações mantém-se na zona Prime CBD (Zona 1) devido à sua centralidade.

No que toca ao mercado de escritórios do Porto, no 1º trimestre de 2022, verificou-se um volume de absorção total de aproximadamente 5.900 metros quadrados, resultante de 12 negócios, duplicando assim o resultado obtido no mesmo período de 2021. Destacam-se as zonas CBD Boavista e Out of Town, as zonas mais ativas, com 42% cada.

Retalho

De acordo com o estudo, o setor do Retalho, tem melhorado o seu desempenho em alguns subsetores como o High-street, Retail Parks. O e-commerce em Portugal deverá de igual forma prosseguir a tendência de 2021, onde registou um total de aproximadamente 4.2 mil milhões de dólares americanos em receitas.

Industrial e Logístico

O setor Industrial e Logístico, que registou o melhor resultado de sempre em 2021, no primeiro trimestre de 2022 apresentou valores de absorção superiores, acima dos 56.000 metros quadrados, face ao período homólogo. Perspetiva-se ainda um resultado bastante satisfatório para este setor, tendo em vista a elevada procura por parte de operadores logísticos, da Indústria e de Retalho, e os projetos que serão concluídos ainda durante 2022.

Mercado Residencial

Já o mercado Residencial iniciou o trimestre impulsionado pelo clima económico e financeiro favorável de 2021, uma vez que a taxa de desemprego, inflação e taxas de juro se mantinham baixas e a concessão de novos empréstimos para a habitação continuava a aumentar. Entretanto, as alterações constatadas nas taxas Euribor e na inflação no final de fevereiro, causaram um ligeiro impacto no trimestre, sendo que poderá implicar outras alterações no futuro, como um ajuste das taxas de juro de referência por parte do Banco Central Europeu.

No que toca à performance do mercado, o preço médio por metro quadrado em Lisboa é de 4.113 €, correspondendo a um crescimento de 6% face ao 1º trimestre de 2021. Cascais e Oeiras estão cada vez mais a atrair e a oferecer soluções para a crescente procura no segmento Prime, sendo que Lisboa ainda detém a grande maioria das transações (86%), mas há uma tendência para a aproximação de preços, entre estas três áreas, na ordem dos 7.100€ e 7.500 €/metros quadrados.

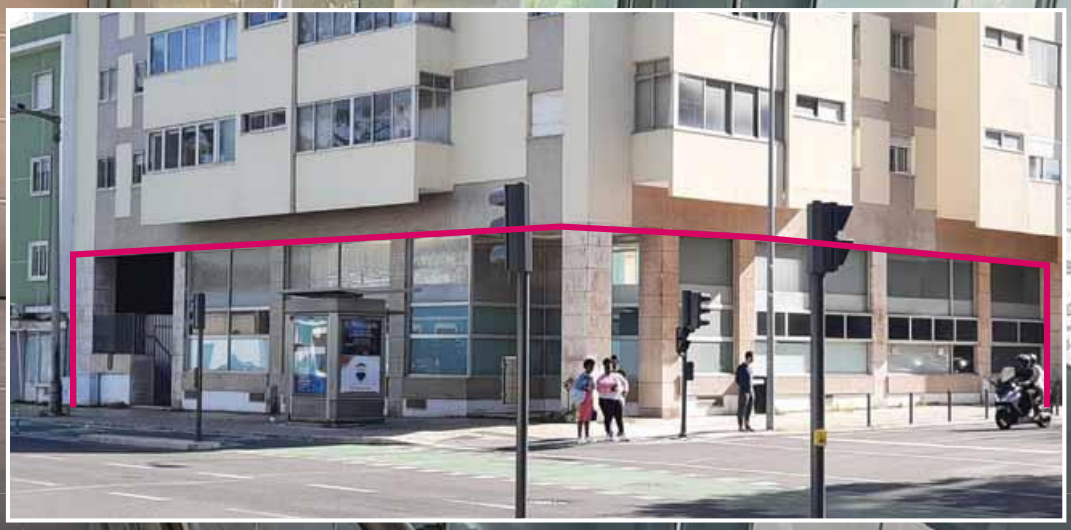
Turismo

Por último, na indústria do Turismo, Portugal permanece como destino referência para turismo e negócios juntamente com outras marcas de hotelaria internacionais. Tendo em vista objetivos a longo prazo, o investimento no setor hoteleiro vai continuar a atrair investidores institucionais.

Em média, o primeiro trimestre dos últimos 5 anos corresponde a 17% do total do ano em hóspedes. Os valores, para ambos os indicadores, mais do que duplicaram no primeiro trimestre face a período homólogo. A receita média por quarto disponível, para o primeiro trimestre de 2022, é de 19,8€ para a Região Norte, 27,3€ para a Área Metropolitana de Lisboa e 14,5 no Algarve, assinalando-se um aumento significativo quando comparado ao mesmo período de 2021.

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

ESPAÇO PARA COMÉRCIO NO LUMIAR, LISBOA



Esta loja insere-se no rés do chão e piso intermédio de um edifício habitacional, localizado no gaveto entre a Alameda das Linhas de Torres nº 205 e a Rua Luís de Freitas Branco nº 1, em Lisboa.

O espaço beneficia de uma exposição comercial ampla, naquela que é uma zona residencial de grande densidade e movimentação pedonal, junto à Quinta das Conchas.

Área Bruta Privativa: 560 m2 | Preço: 1.100.000€

A Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. irá analisar propostas de compra para este imóvel, recebidas até às 17h do dia 30 de maio de 2022.

Visitas dias 24 e 27 de maio de 2022, com necessidade de pré-agendamento com a Remax Latina, pelo e-mail: jpassos@remax.pt ou pelo telemóvel 961729480. (Chamada para a rede fixa nacional. O custo das comunicações depende do tarifário acordado com o seu operador).

Propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação, gerido pela Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A,

Interfundos
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Lisboa torna-se mais atrativa para o retalho

Desde o início do ano que Lisboa tem vindo a ganhar um novo dinamismo na área do retalho, nomeadamente zonas como o Lumiar, impulsionado não só pelos novos hábitos de consumo, mas também pela quantidade de novos projetos imobiliários residenciais terminados e em curso.

O setor do retalho, flagelado durante os meses mais severos de confinamento a que o mundo esteve sujeito nos últimos dois anos, está a retomar a sua natural pujança, nomeadamente em subsetores como o 'high-street'. Em 2022, com o levantamento faseado das restrições, o comércio de rua voltou a ganhar vida, com cidades como Lisboa a verem os consumidores, quer nacionais quer estrangeiros, voltarem a frequentar as ruas da capital.

Os especialistas admitem, no entanto, que a forma de consumir mudou com todo este contexto de pandemia. Por um lado, veio beneficiar o denominado comércio tradicional e as lojas de bairros em detrimento dos grandes espaços comerciais. Os consumidores querem, agora, espaços abertos, mais personalizados e customizados às suas necessidades. Segundo a analista de tendências WGSN, por exemplo, hoje os consumidores preferem espaços minimalistas, onde a simplicidade impera e o ambiente transmite calma e tranquilidade. O consumidor já não quer ter uma infinidade de opções em loja, pelo que apostar no que a WGSN diz ser "a simplicidade das decisões" poderá ser o mais acertado. "Essa necessidade foi acelerada devido à pandemia, e à medida que o isolamento social vai começando a diminuir, as experiências de compra simplificadas irão atrair um consumidor interessado em estabilidade e praticidade". Uma ideia que encaixa perfeitamente no conceito de comércio de rua.

Loja no Lumiar, Lisboa | Área: 560 m²

DR

Lisboa ganha novo dinamismo

Como já referimos, desde o início do ano que Lisboa tem vindo a ganhar um novo dinamismo na área do retalho, nomeadamente zonas como o Lumiar, impulsionado não só pelos novos hábitos de consumo, mas pela quantidade de projetos imobiliários residenciais, quer comercializados, quer em construção, que se encontram agora disponíveis.

São vários os exemplos de empreendimentos residenciais que tornam, e vão tornar ainda mais, toda aquela zona atrativa a investidores, quer nacionais quer internacionais, na área do retalho. Apenas para nomear alguns, a zona do Lumiar conta com o Prestige, da Casas do Sotavento, Jardins do Lumiar, da Draft In Homes ou Varandas do Golfe, de António Blanc. Isto já para não falar do Lago Altear, da Solyd ou das moradias independentes da Quinta Paço do Lumiar. Projetos que, estando inseridos dentro de um centro urbano, primam pelo objetivo de potenciar a qualidade de vida dos seus habitantes.

São vários os exemplos de empreendimentos residenciais que tornam toda a zona do Lumiar atrativa a investidores, quer nacionais quer internacionais, na área do retalho

Aliás, o segundo estudo Pan-European Footfall Analysis da consultora BNP Paribas Real State, que abrange 34 cidades europeias, refere que "Lisboa continua a construir a sua atratividade enquanto destino cultural e gastronómico", e que a cidade se submeteu "a um processo de regeneração exemplar para se tornar ainda mais atrativa para os retalhistas, consumidores e investidores". O Tikva Museu Judaico Lisboa – que deverá estar pronto em 2024 – e eventos internacionais como a Web Summit, assim como novos espaços verdes como o Parque Urbano Gonçalo Ribeiro Telles reforçaram as instalações culturais e de mobilidade oferecidas por Lisboa, descreve o estudo.

Os especialistas dizem agora que o comércio de rua nunca fez tanto sentido e que, para o retalho, anteveem-se tempos de uma mudança forçosa rumo à digitalização do setor, à experiência diferenciadora oferecida ao consumidor e ao redesign de layout dos espaços físicos.

Durante o ano de 2021, os retalhistas orientaram o seu foco para uma oferta mais personalizada, através do comércio online, dadas as vicissitudes do momento, mas também para uma maior valorização do comércio de conveniência e de proximidade. Já desde o início de 2022, não obstante as cautelas nas decisões dos comerciantes, face aos constrangimentos atuais, o comércio de rua, em Lisboa, tem-se revelado bastante ativo, em variados domínios e com particular preocupação na forma de atrair o consumidor ao espaço físico (personalização da experiência de visita às lojas físicas).

Em Lisboa, mais propriamente na zona do Lumiar, está em comercialização uma fração de comércio e serviços, inserida no gaveto entre a Alameda das Linhas de Torres nº 205 e a Rua Luís de Freitas Branco nº 1, a qual beneficia de forte exposição comercial e com um pé direito entre 2,30 e 2,5 metros. Este espaço insere-se no rés do chão e piso intermédio de um edifício habitacional de 13 pisos, 2 dos quais em cave e subcave para estacionamento dos inquilinos. A parte da loja que se insere no rés do chão é composta por um espaço amplo, que inclui 4 gabinetes, copa, 2 wc e uma zona extra. No piso intermédio existem ainda 6 gabinetes, um espaço amplo, copa, 2 wc, zonas de circulação e outra zona extra.

Este espaço é propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação, o qual é gerido pela Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Em termos de localização, esta loja beneficia de uma rede de transportes públicos regulares, estando inserida numa zona residencial de elevada densidade, com movimento, junto ao Parque da Quinta das Conchas e a 500 metros do hospital Pulido Valente.

Para esclarecimentos necessários, contactar a Remax Latina pelo e-mail: jpassos@remax.pt ou pelo telemóvel 96 172 9480.

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

RETALHO

Mais de um terço das novas aberturas teve lugar em lisboa

Em 2021 foram contabilizadas 540 novas aberturas de lojas no país, numa área estimada de 231.400 m². Cerca de 35% das novas aberturas em 2021 ocorreram no concelho de Lisboa, num total de 190 operações contabilizadas, conforme dados da Cushman & Wakefield (C&W).

A larga maioria das lojas inauguradas em Lisboa em 2021, correspondente a 81% do total, diz respeito a operações no comércio de rua. Destaca-se ainda a tendência de maior aposta no comércio de proximidade, com um maior volume de aberturas no setor alimentar. Concretamente, 66% das lojas inauguradas em Lisboa envolveu o setor da restauração (dados Cushman & Wakefield).

A renda prime para o comércio de rua em Lisboa ascendeu em 2021 aos 130€/m² no Chiado, que estabelece um máximo para esta área.

35%

Lisboa agrega 35% das lojas inauguradas no país (2021)

190

Número de lojas abertas em Lisboa (2021)

81%

Peso do comércio de rua nas lojas inauguradas em Lisboa (2021)

Interfundos
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

ESPAÇO PARA COMÉRCIO, LOCALIZADO NO LUMIAR, JUNTO AO PARQUE DA QUINTA DAS CONCHAS, EM LISBOA
Propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação, o qual é gerido pela Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Concelho: Lisboa · **Freguesia:** Lumiar · **Morada:** Alameda das Linhas de Torres nº 211 e 205 rch Lumiar, 1750-143 /Rua Luís de Freiras Branco nº 1, 1-A e 1-B e 1600-488 Lisboa
Área Bruta Privativa: 560 m² · **Preço:** 1.100.000€ · **Coordenadas GPS:** 38,770443,-9,160120

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Custos de construção tornam-se o maior obstáculo à promoção imobiliária

A burocracia e o tempo de licenciamento já não são mais os grandes obstáculos à promoção imobiliária, com a subida dos custos de construção em 18%.

O inquérito Portuguese Investment Property Survey (PIPS), desenvolvido pela Confidencial Imobiliário e pela APPII, revela que o mercado da promoção imobiliária iniciou 2022 de uma forma extremamente positiva, apesar de as expetativas dos operadores para o 2º trimestre do mesmo ano não serem assim tão otimistas, devido à projeção de uma quebra no que respeita ao número de vendas.

Face ao aumento dos custos de construção no último ano, 18%, a maioria dos inquiridos revela que perspetiva aumentar os preços de venda da habitação devido ao incremento nos custos, sendo a promoção para a classe média, possivelmente, a mais penalizada.

"É fundamental que todos compreendamos que vivemos um momento único no ecossistema da construção e do imobiliário e é preciso agir. Pela primeira vez, desde que iniciamos este survey em 2020, os custos com a construção são apontados pelos promotores e investidores como o principal obstáculo à atividade da promoção imobiliária", assinala Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, acrescentando ainda que "a única forma de compensar esta subida é descer os custos de contexto, nomeadamente através da carga fiscal sobre os imóveis".

Grande parte dos promotores teve que rever preços

Já Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, salienta que "o Property Survey, realizado pela Confidencial Imobiliário e APPII, colhe o sentimento de mercado por parte dos promotores imobiliários. Os dados mostram que após uma fase de expectativa de regresso à normalidade há novos desafios que têm implicações no mercado. A inflação, desde logo nos custos de construção, passou a ser o maior obstáculo à atividade. Grande parte dos promotores teve já de rever os contratos de empreitada, subindo os custos. Em paralelo, consideram quase inevitável repercutir esse aumento nos preços finais de venda, pondo mais pressão em especial na oferta para a classe média. Este pode ser um momento de viragem num ciclo que se vinha verificando de expansão da promoção imobiliária para mercados mais baratos e orientados para esse tipo de procura"

Na atual edição do PIPS, o Índice de Sentimento situou-se em +43 pontos, no que respeita a atividade nos primeiros meses do ano, sendo o patamar mais elevado de toda a série do PIPS, iniciada em 2020. Esse efeito deve-se à evolução dos preços, cujo indicador de sentimento ficou em +57 pontos, com a subida de 11 pontos face ao trimestre anterior. O indicador de sentimento, quando ao número de vendas, situou-se em +30 pontos, no entanto tem vindo a baixar constantemente desde o 3º trimestre do ano passado.

Índice de expectativas baixou

Antevê-se também uma quebra no número de vendas, sendo que o indicador de expectativas dos operadores situa-se em -17 pontos, porém as expetativas mantêm-se francamente positivas no que toca aos preços, atingindo +40 pontos. Assim sendo, entre o fim de 2021 e o começo de 2022, no saldo entre preços e vendas, o índice de expectativas baixou 20 pontos, especificamente de 32 para 12 pontos.

Este efeito do indicador das expetativas torna-se percetível nos novos projetos em lançamento que os inquiridos indicam ter, 52% neste trimestre, menos 10 pontos comparado ao trimestre anterior. O setor mais afetado foi o da reabilitação urbana, com a sua quota na carteira de novos projetos a cair para 10%.

Nota para a procura de terrenos que abrange apenas 56%, uma procura que tem um padrão geográfico cada vez menos centrado em Lisboa, e cada vez centrado nas periferias. Pela primeira vez, os concelhos à volta de Lisboa concentram 50% das intenções de investimento na região metropolitana, um resultado que contribui para a queda da quota da reabilitação, mencionada acima, pois há uma correlação entre o acréscimo da promoção fora de Lisboa e o aumento da atividade no segmento de construção nova.

O aumento dos custos de construção contribui também para esta redução na carteira de novos projetos em promoção imobiliária. Aliás, os custos de construção são atualmente o maior obstáculo à atividade da promoção imobiliária, em detrimento da burocracia e o tempo de licenciamento, algo que acontece pela primeira vez desde o começo do survey. O clima económico também passou a constar no leque de maiores preocupações, passando da 7ª para a 3ª posição.

De salientar que, mesmo com as notas conferidas acima, a falta de procura mantém-se como a menor das preocupações dos promotores. Os promotores imobiliários inquiridos atestaram ainda que houve um aumento dos custos de construção, no primeiro trimestre deste ano, em 18,3%, face ao período homólogo. Já o aumento de custos é de 28,9%, comparativamente ao 1º trimestre de 2020. Assim sendo, houve uma subida de 9% em 2021 para 18% em 2022 dos custos de construção.

Para 61% dos promotores imobiliários inquiridos, o aumento dos custos deve-se ao facto da falta de materiais de construção. Face ao aumento nos custos, 93% dos promotores dão como provável ou muito provável a necessidade de subir o preço de venda das casas em promoção. 65% dos inquiridos pondera também adiar o seu lançamento. De referir também que 68% dos players alega que a pressão existente nos custos de construção influencia o mercado de reabilitação urbana(10%) e o mercado de construção nova (22%).

De ressaltar que, 90% dos promotores consideram que o segmento mais afetado será o da promoção para as classes médias, face à oferta para o segmento alto e de luxo.

O clima económico também passou a constar no leque de maiores preocupações

DR

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

SPEED UP
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO 4.0
DATA MANAGEMENT

SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE APRESENTAÇÃO DE APCMC DATACHECK

CONVITE SESSÃO DE LANÇAMENTO

31 MAIO / 10H / CROWNE PLAZA PORTO

A Associação Materiais de Construção tem a honra de convidar a estar presente no Seminário Internacional para a Sessão de Apresentação do projeto desenvolvido no âmbito do **Sistema de Apoio a Ações Coletivas - Qualificação do Programa Operacional Competitividade e Internacionalização**, que terá lugar no próximo dia 31 de maio, pelas 10h, no hotel Crowne Plaza Porto.

Inscrições gratuitas, mas obrigatórias. Confirme a sua presença até dia 27 maio para o email: **alzira.correia@apcmc.pt**

Carlos Rosa, Presidente da Direção da APCMC

PROGRAMA

10:00 - 10:15	**Receção**
10:15 - 10:30	**Sessão de Abertura** Carlos Rosa, Presidente da Direção da APCMC
10:30 - 12:00	**A digitalização da supply-chain dos materiais de construção na Europa** Oradores: - Geert Nieuwenhuizen, Content4all ebm b.v. (Experiência do distribuidor) - Thomas Heuchert, GRUNDFOS GMBH (Experiência do fabricante) - Rui Monteiro, AGEFE - ETIM Portugal (O Sistema de classificação ETIM para produtos) Moderação: Johan Stevens, Sanitop
12:00 - 12:30	**Apresentação da Plataforma APCMC Datacheck** - António Lima, Wewow
12:30	**Encerramento**
13:00	**Almoço**

Cofinanciado por:
COMPETE 2020
PORTUGAL 2020
UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
APCMC

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Papel do certificado energético na requalificação e reabilitação urbana tem de ser valorizado

Na primeira conferência do SIL Investment Pro, debateu-se o tema sobre as novas Diretivas Europeias do Desempenho Energético dos Edifícios e o Imobiliário.

O SIL Investment Pro decorreu na passada semana, com duas conferências cujos temas assentavam nas "novas Diretivas Europeias do Desempenho Energético dos Edifícios e o Imobiliário" e nos "efeitos da instabilidade internacional e o aumento dos custos da construção". O comendador Jorge Rocha de Matos, presidente da Fundação AIP, e Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, iniciaram a conferência, mostrando o seu contentamento por conta da forte aderência que o SIL teve no primeiro dia, onde houve um crescimento de 400% da assistência, face ao último SIL, há cerca de seis meses.

António Gil Machado, diretor da Vida Imobiliária, moderador do primeiro debate, lançou ao painel a seguinte questão: "O que é que mudou de mais relevante e o que se pretende alterar nas Diretivas Europeias do Desempenho Energético para os edifícios"? Nelson Lage, presidente da ADENE, afirmou que é uma diretiva "que aposta em coisas que a outra não havia apostado, é muito mais ambiciosa, tem um enfoque muito grande no que é a certificação e qualificação do edificado: temos o desafio de acelerar a eficiência energética. Temos de valorizar ainda mais o papel do certificado energético na requalificação e reabilitação urbana", salientando ainda que se deverá fazer uma "grande aposta na transformação dos edifícios nZEB para uma emissão nula de emissões de carbono".

Diogo Freire de Andrade, arquiteto, refere que "os edifícios vão ter que gastar menos energia" e, a energia que gasta, deve ser por exemplo, "energia solar fotovoltaica". Sendo que se estima que "88% desses edifícios ainda não correspondem ao que a diretiva exige, estas certificações energéticas vão dar pistas de como tu começares pelo zero. Até 2030 todos os edifícios novos vão ter carbono zero, vai ser uma revolução exigente. Há muito trabalho aqui para fazer", assinala Diogo Freire.

António Gil Machado, ao colocar em debate o ponto de o promotor ser capaz de ouvir estas diretrizes, os arquitetos e engenheiros, e, ainda assim ser capaz de equacionar economicamente a construção dos edifícios, Miguel Cabrita, board member na Mexto Property Investment, concorda que "tentar o que pretendemos desenvolver com o que queremos aplicar, juntamente com os arquitetos e engenheiros, não é fácil" sendo que a Mexto faz "um esforço nesse sentido, fazendo um trabalho em conjunto com todas as equipas envolventes no projeto", salientando que, no que toca à construção de casas A+, "nas engenharias ainda há muita falta de sensibilidade nesta temática, não vi alterações significativas nas legislações das engenharias, e estamos a poucos anos de 2030".

DR

Confusão entre políticas nacionais e europeias

Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, refere que "queremos num futuro mais próximo, e o tempo vai ser mais longo do que próximo, chegar a essa meta da eficiência energética", frisando que "temos diretrizes carbono zero, que já transpomos, mas não há adequação das políticas nacionais para tornar isso numa realidade. Os regulamentos autárquicos não são adequados. Temos que fazer uma grande consciencialização". O presidente da APPII atenta ainda para a "confusão" que existe entre as políticas nacionais e europeias: "Quero um projeto com painéis voltaicos no centro de Lisboa, mas o projeto chumba. No entanto, a União Europeia diz que posso e tenho de fazer. Em que é que ficamos?", confessando ainda que "chegamos a 2030 e podemos passar pela vergonha de ainda não termos chegado a estas metas".

Balanço do PRR é positivo mas não podemos pensar que este programa vai ser o salvador do parque residencial nacional

Referenciando o PRR, Nelson Lage, acredita que "o balanço é positivo deste programa, mas não podemos pensar que o PRR vai ser o salvador do parque residencial nacional", sendo que é "um programa que irá decorrer enquanto houver financiamento e verba".

Hugo Santos Ferreira, aquando do PRR, menciona que "nós, hoje, temos uma oportunidade única no nosso país: o PRR que nos pode trazer habitação mais verde", referindo-se ainda às green bonds, linhas de financiamento verde, fundos que já ocorrem em outros países, sendo "importantes para a mitigação das alterações climáticas".

Custos de construção de habitação sobem 11,6% em março

Os preços dos materiais aumentaram 15,3% e o custo da mão de obra subiu 6,4%.

Em março, os custos de construção de habitação nova terão subido 11,6% comparado a igual mês de 2021, aumento que corresponde a uma aceleração e 3% face à taxa observada no mês de fevereiro.

De acordo com o INE, duas das componentes do índice, registaram uma aceleração: os preços dos materiais aumentaram 15,3%, 5% a mais face a fevereiro, o custo da mão de obra aumentou 6,4% (6,3% em fevereiro).

Segundo o ICCHN, entre os materiais que mais contribuíram para esta evolução estão os aços, os produtos cerâmicos, o gasóleo, vidros, aglomerados e ladrilhos de cortiça e madeiras e derivados de madeira, todos com crescimento acima dos 20%, em termos homólogos.

Entre os materiais que mais contribuíram para esta evolução estão os aços

De ressaltar que, a taxa de variação mensal do ICCHN, em março, foi de 2,9%. com o custo dos materiais a subir 4,6% e o custo da mão de obra 0,6%

DR

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Eficiência energética e avaliação foram objetos de análise no Spring Meeting Tegova

O Spring Meeting do Tegova já tinha decorrido em Portugal em 2013 e 2018, com a coorganização da ASAVAL.

O Spring Meeting do Tegova, um evento acerca da avaliação imobiliária promovido e coorganizado pela Associação Profissional das Sociedades de Avaliação - ASAVAL, debateu, entre outras temáticas, a Lei da União Europeia sobre o financiamento do crescimento sustentável – Big Bang para a avaliação bancária. A iniciativa contou com a presença de oradores como Krzysztof Grzesik, presidente da ASAVAL e Luís do Carmo Benedito, vice-presidente.

Luís do Carmo Benedito, introduziu o mote Energy efficiency of buildings – Current situation in Portugal and impact of EU Green Deal law going forward, começando por referir que desde 2008 que os "novos edifícios devem dar cumprimento a determinadas características térmicas, tendo como objetivo assegurar o conforto térmico", sendo que, "de acordo com a legislação, todos os novos edifícios de habitação devem ter um passe energético igual, ou superior a A e os sujeitos a grande renovação igual ou superior a 5. No caso do edifícios novos deverão ter classe energética igual ou superior a B e os sujeitos a grande renovação classe energética igual ou superior a C, o que vai trazer um grande impacto às nossas construções", no entanto, alega que "apesar da legislação para as construções novas, no que se refere a construções anteriores a 2008, pouco tem sido feito".

> A avaliação é "uma arte e uma ciência, mas não ciência pura e dura"

O vice-presidente da associação sublinha que "mesmo quando as questões ambientais forem significativas no mercado, muito dependerá de fatores como o estado do mesmo, a transparência de informação, a localização, o setor, a exposição aos riscos ambientais na região e a sensibilidade do consumidor. São questões relacionadas com a oferta e a procura, pelo que podem ser influenciadas por mudanças de padrões das empresas, os investidores e, para além destes, dos consumidores". O responsável salientou ainda que "com o tempo os mercados poderão diferenciar entre os valores dos imóveis, com base em questões ambientais, assim pode acontecer que, os edifícios de eficiência em termos energéticos, e com mais consumo de energia ou imóveis com certificado verde, possam começar a aderir um valor adicional".

Referindo-se ao perito avaliador como um agente extremamente importante em todo o processo, Luís do Carmo Benedito, sublinha ainda que este agente "pode apenas emitir a sua opinião do valor com base nas evidências e declarar como imóvel em valor avaliado com base nos atuais dados disponíveis".

Krzysztof Grzesik, abordou outro tema de extrema relevância: Impact f CRR Changes on Valuation Practice. Referindo-se à avaliação como "uma arte e uma ciência, mas não ciência pura e dura", o presidente da ASAVAL refere que o aspeto mais importante do perito avaliador é "perceber o mercado onde trabalha e ter um conhecimento íntimo com o mercado, assim a avaliação será acessível". Atentando ainda para a relevância do regulamento europeu, menciona que, "até hoje, não reconhecemos a importância do regulamento europeu. Ainda não fizemos a transposição desse regulamento. É um ato legislativo vinculativo, não tem que ser transposto e ajustado a uma legislação de um determinado país. Foi aprovado, é lei em todos os países europeus".

No que diz respeito ao valor de mercado, Krzysztof Grzesik, considera que "muitos de nós recebemos instruções da propriedade e atentamos de imediato para a metodologia e não para a instrução". E que devemos pensar da seguinte forma: "conheço o mercado, estes são os vendedores que vão fazer a oferta e tenho de me colocar no lugar das pessoas que vão fazer esta transação". Concluiu referindo que "o valor de mercado é o melhor preço que se pode obter pelo vendedor e o melhor preço que se pode obter pelo comprador", declarou Krzysztof Grzesik.

PUBLICIDADE

APPII
ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

O futuro das cidades começa aqui. Juntos vamos mais longe.

Presença da APPII no SIL – Salão Imobiliário de Lisboa 2022.

CONHEÇA A APPII
www.appii.pt

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Sustentabilidade volta ao topo da agenda das PME

Sustentabilidade, incorporação de risco ou a digitalização ganharam importância para as empresas no pós-pandemia e já em contexto de novo conflito armado na Europa.

DR

Apesar do contexto de instabilidade dos mercados, as pequenas e médias empresas portuguesas (PME) mostram-se confiantes no seu crescimento nos próximos 3 anos, com mais de 50% dos gestores a prever um crescimento entre os 10% e os 30%.

Esta é uma das principais conclusões do primeiro Barómetro Heróis PME, lançado pela Yunit Consulting, especializada em investimento e capitalização de empresas, que inquiriu mais de 200 PMEs. Os resultados foram apresentados na última semana na sede da VICTORIA Seguros, em Lisboa.

De referir que 80% das empresas já responderam a este inquérito depois do início da guerra na Ucrânia, e 78% após 11 de março, o que "permite concluir que o sentimento de confiança partilhado pelos empresários já teve em conta o contexto atual económico e geopolítico. Este facto reforça a nossa visão sobre a grande resiliência que caracteriza as nossas pequenas e médias empresas".

Bernardo Maciel, CEO da Yunit, comenta que "é possível afirmar que as empresas estão dispostas a enfrentar os desafios que se avizinham para construir um futuro mais sustentável e digital, que a maioria saiu fortalecida no pós-pandemia e que as perspetivas de crescimento para os próximos três anos são animadoras".

Completa que "é de salientar que saiu reforçado o sentimento e a necessidade de apostar no estabelecimento de parcerias de negócio, bem como de olhar de forma mais atenta para temas como a avaliação e gestão de risco ou plano de continuidade do negócio".

Sustentabilidade volta ao topo da agenda

Tendência acelerada pela pandemia, a sustentabilidade ganhou importância para quase 70% das empresas inquiridas. Miguel Martins, da Grosvenor Investments, presente nesta apresentação, recordou que, na última crise de 2008, "a sustentabilidade deixou de ser uma prioridade", mas que vai ser diferente desta vez, já que 70% das empresas considera que é um tema com maior importância. "Há uma maior democratização da informação. Sabemos mais e tratamos a informação de forma diferente". E defende que "as externalidades devem ser incorporadas, e as novas métricas vão ajudar a criar modelos de negócio que respeitam e trazem valor a todos os stakeholders". Destacou ainda a importância de "reinventar" a liderança, tendo nas alterações climáticas o expoente máximo da "má gestão".

As empresas estão dispostas a enfrentar os desafios que se avizinham para construir um futuro mais sustentável e digital

Segundo a Yunit, a avaliação de risco subiu 26,8% face ao período pré-pandemia. Carlos Suárez, administrador da VICTORIA Seguros, lembra que "não temos tempo nas empresas nem para os termos mais "sexy", como a sustentabilidade ou a tecnologia, quanto mais para os riscos". Mas alerta que as empresas devem refletir sobre o que seria uma disrupção no seu negócio, e aconselha: "avaliem os possíveis impactos dessa disrupção no vosso negócio".

Segundo a Yunit, a transformação digital também ganhou preponderância neste contexto, com 50,7% dos gestores a afirmar que a pandemia acelerou a digitalização da sua empresa. 62,7% reconhece que uma estratégia de transformação digital tem influência na vantagem competitiva da sua empresa.

Luís Teodoro, administrador da Softfinança, destacou na apresentação destes dados que "já passamos a fase da transição digital, grande parte das PME são novas, e este discurso institucional coloca o processo em causa. Estamos muito melhor do que julgamos pelo discurso político".

Outro dos pontos de destaque neste relatório é o facto de 95,8% dos gestores salientarem a capacidade de adaptação e empenho dos colaboradores como um dos principais fatores que contribuíram para enfrentar os desafios de mercado atuais. Quase 70% considera que a sua empresa saiu fortalecida da pandemia.

87% dos gestores manifestou interesse em incentivos financeiros, como o Portugal 2020/2030, ou o PRR, entre outros, bem acima do interesse de 64% no financiamento bancário ou de 51% nos fundos de investimento.

PUBLICIDADE

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IHRU

PRÉMIO NUNO TEOTÓNIO PEREIRA 2022

Atribuição de distinções de prestígio em duas vertentes: Reabilitação Urbana e Trabalhos de Produção Científica.

- À vertente de Reabilitação Urbana, podem candidatar-se todas as entidades públicas ou privadas que tenham promovido intervenções de reabilitação urbana em qualquer uma das seguintes variantes:
  - Reabilitação de edifício habitacional;
  - Reabilitação de edifício de equipamento;
  - Reabilitação de conjunto urbano ou requalificação de espaço público.
- À vertente de Trabalhos de Produção Científica podem candidatar-se autores de Teses de doutoramento e/ou Dissertações de mestrado, nos termos do regulamento.

O prazo para apresentação de candidaturas decorre até ao dia **30 de Junho**, através do **formulário disponibilizado no Portal da Habitação** em:
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/candidaturas_2022

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Setor luta contra carga fiscal e custo da construção

O presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, Hugo Santos Ferreira, confessa que quem mais vai sofrer com este aumento nas matérias-primas é a classe média e as classes mais baixas.

O presidente do Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), Hugo Santos Ferreira, alertou que aquando do aumento do preço das matérias-primas, que se agravou ainda mais com a guerra na Ucrânia, "nós, os promotores imobiliários, não conseguimos construir casas para os portugueses", disse em entrevista à Renascença, confessando ainda que, face à procura existente, "não conseguimos ter mais habitação para a quantidade de procura que existe, neste momento".

Hugo Santos Ferreira revela que o constante aumento do custo das matérias-primas, e o subsequentemente do aumento do preço de construção, torna-se um "um dos maiores desafios que todo o setor imobiliário enfrenta num cenário de pós-pandemia", porque tem um impacto direto no preço da casa que os portugueses são capazes de pagar.

O aumento do nível de preços das matérias-primas, anunciado pela Ordem dos Engenheiros do Norte, causa um maior impacto na classe média, pois "é aí que os promotores imobiliários, que são quem faz os edifícios, e toda uma fileira, a começar na construção e acabando, também, na indústria dos materiais, enfrentam limites, isto porque existe um certo preço que as pessoas podem pagar", de acordo com Hugo Santos Ferreira, lamentando que "é muito difícil construirmos casas acessíveis aos portugueses" com os custos de construção vigentes.

O presidente da APPII sublinha ser muito difícil construir no mercado interno português, pois "não conseguimos diminuir o tempo dos licenciamentos e, portanto, ter mais casas disponíveis mais cedo no mercado. Não conseguimos baixar a brutal carga fiscal que há sobre a casa dos portugueses. E não conseguimos também baixar o custo da construção", argumentando ainda que um contrato de empreitada, "estará já desatualizado" apenas dois dias depois.

"Estão a ser repensados vários investimentos, nomeadamente na habitação, porque é aí que esta situação, em muito, se faz sentir. Haverá menos casas no mercado, havendo menos casas no mercado o preço vai continuar a subir", explica Hugo Santos Ferreira, referindo que o mercado da habitação em Portugal tem "muita procura e pouca oferta".

O presidente da APPII alega ainda ser um mito que se criou quando se diz que "os promotores imobiliários só olham para o mercado internacional e que em Portugal são os estrangeiros que ditam as regras de compra de casas", de acordo com a Renascença, citando o inquérito onde constata que "92% dos promotores imobiliários querem fazer casa para os portugueses, não querem fazer casa para os estrangeiros", constata Santos Ferreira.

Aquando da subida de preços aos compradores (mesmo após terem assinado o contrato de compra e venda), por parte dos promotores imobiliários que são "obrigados" a subir os mesmos por vias do aumento do preço de matérias-primas e da escassez de casas no mercado, Hugo Santos Ferreira revela que "este é um problema que agrava toda a cadeia de valor, começa na construção, pelos próprios empreiteiros, que vão querer refletir, e têm procurado refletir, esse aumento dos preços também nos próprios contratos de empreitada com os promotores", acrescentando ainda que "tem havido uma renegociação de muitos contratos. Desde os contratos de empreitada até aos próprios contratos promessa de compra e venda. Portanto, eu diria que estamos a assistir a um fenómeno preocupante".

DR

O presidente da APPII revela ainda a sua preocupação, pois "os portugueses vão continuar sem ter habitação acessível às suas carteiras".

PUBLICIDADE

PUB

VICTORIA
Uma empresa do Grupo Segurador SMA

As cidades do futuro constroem-se agora.
Vamos construí-las juntos.

Disponibilizamos soluções de seguros personalizadas para todas as etapas do processo construtivo, com vista à sustentabilidade e proteção do seu negócio.

Trabalhamos hoje
para que o amanhã exista.

www.victoria-seguros.pt

VICTORIA - Seguros, S.A. (NIPC 506 333 027) e VICTORIA - Seguros de Vida, S.A. (NIPC 502 821 060)
Entidades legalmente autorizadas para a exploração de seguros dos Ramos «Não Vida» e «Vida» em Portugal, registadas junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões de Portugal, sob os códigos 1160 e 1096, respetivamente. Capital Social EUR 34.850.000 e EUR 8.500.000, respetivamente.
Av. da Liberdade, 200 - 1250 -147 Lisboa - Portugal. Telf. 21 313 41 00 (Custo de uma chamada para a rede fixa nacional) - Dias úteis das 08h30 às 19h00
Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Problema da habitação é dramático e transversal

Na segunda conferência do SIL Investment Pro, debateram-se temas como aumento dos preços de construção e os efeitos causados pela instabilidade internacional.

A segunda e última sessão do SIL Investment Pro, teve como moderador Ricardo Guimarães, da Confidencial Imobiliário, onde se debateram temas como o aumento dos preços de construção e os efeitos causados pela instabilidade internacional em que vivemos.

João Paulo Sousa, CEO da JPS Group, atentou para o facto de os custos de construção já virem "a ter um aumento muito significativo, tal como a escassez de materiais e de mão de obra. O setor estava adormecido e agora está a ser pressionado para se mover a alta velocidade". O CEO da JPS Group referiu ainda que "temos de olhar para o setor e criar medidas imediatas para combater estes custos de construção, assim não damos a oferta necessária que gostaríamos de dar ao setor" e que "medidas de médio-prazo têm de ser incluídas: novas tecnologias, criação de escolas de formação para o setor, por exemplo a nível da mão de obra, assim como chamar mais pessoas para o setor face à escassa mão de obra, criando benefícios para melhorar salários e fidelizar pessoas. Temos de pôr em prática estas medidas". Confessou ainda que "podíamos lançar mais se houvesse vontade do outro lado de pôr mais casas, mas essa vontade só existe de nós, privados".

Cecile Gonçalves, board member do Grupo Libertas, e Paula Fernandes, CEO da RAR Imobiliária, concordam que aquilo que mais se receava era esta escassez de materiais, "se não houver ferro a pessoa não se pode construir. É toda uma cadeia", referiu Cecile Gonçalves, que ainda declarou que "o ajuste de preços passa muito pela construção. A cultura tem de mudar um pouco e os consumidores finais têm que perceber que um pré-fabricado não é sinónimo de má qualidade".

Já Pedro Vicente, administrador da Habitat Invest, confessou que está "cansado deste registo permanente de encontrar problemas em tudo, principalmente neste setor. Estes problemas são cíclicos, temos é que nos adaptar a eles", referindo que a mensagem que gostava de partilhar "não é alucinada, tenho os pés bem assentes na terra: temos de ser positivos, é mais um desafio, e temos tido muitos". No entanto, sublinhou que "Lisboa estava a perder interesse como destino de investimento" e que a "APPII tem sido fundamental para dar dados e ajudar dentro da Câmara a alterar este cenário". O administrador da Habitat Invest acredita que "o licenciamento que se pratica nos põe quase a um nível de país de terceiro mundo" e que "o problema da habitação é dramático, é transversal a todos nós: eu não vejo possibilidade de ser ultrapassado. Os portugueses não vão conseguir comprar casas".

> *O setor tem de incluir financiamento, quem vende, quem constrói e quem investe*

Henrique Silva, COO da Norfin, alega que o setor "tem de incluir financiamento, quem vende, quem constrói e quem investe. Tem de ser feito de forma transversal. Desafios trazem mais custos à construção, tudo o que é sustentabilidade envolve mais investimento. Temos de perceber a nova realidade do mercado e temos de encontrar novas formas de ultrapassar estas questões, que esperemos que sejam transitórias".

DR

DR

Investimento no setor hoteleiro europeu valeu 3,5 mil milhões no primeiro trimestre

De acordo com a Savills, este trimestre seguiu a tendência que já se havia registado em 2021, onde foram investidos 16,1 mil milhões de euros no setor hoteleiro europeu.

Segundo a Savills, em 2021, o investimento no setor hoteleiro europeu foi de 16,1 mil milhões de euros, valor que corresponde a um crescimento de 61%, face a 2020. Este crescimento deve-se, em grande parte, pelo aumento da atividade transacional em vários dos principais mercados europeus, como em Espanha, Itália e Reino Unido, países onde os volumes de investimento aumentaram 211%, 122% e 84%, respetivamente.

Esta tendência manteve-se no primeiro trimestre de 2022, sendo que os volumes europeus corresponderam a um investimento de 3,5 mil milhões de euros, um acréscimo de 29,9% face ao primeiro trimestre de 2020, de acordo com a Savills.

Alexandra Gomes, head of research da Savills Portugal, sublinha que "em Portugal, no ano 2021 foram transacionados 297 milhões de euros em ativo hoteleiros, o que representa uma descida de 30% face ao ano 2020 e de 34% comparativamente a 2019, período pré-pandemia. O mercado mantém-se na trajetória de recuperação, com os resultados dos principais KPI a aproximarem-se de valores pré-pandemia, dando força a Portugal como um destino internacional para reconhecidas marcas hoteleiras, atraindo investidores institucionais com perfil core e estratégias de longo prazo".

A consultora imobiliária refere ainda que, ainda que a taxa de variação homóloga tenha sido positiva para o primeiro trimestre deste ano, a mesma traduz-se num abrandamento nos 2º e 4º trimestres de 2021, correspondendo a uma média de 141% de crescimento face ao ano anterior. A Savills outorgou os seguintes resultados, em grande parte, por conta da incerteza dos compradores e fornecedores que se fez sentir em janeiro, por vias da prevalência da Covid-19.

> *2022 parece ser o ano em que a recuperação operacional se tornará mais evidente nos principais mercados europeus*

Comparando à média anual pré-pandémica de 18,9 mil milhões de euros, os volumes de investimento registados em 2021 foram inferiores em 14,8%, indicando uma trajetória positiva para a recuperação do mercado, "apesar destes fatores, 2022 parece ser o ano em que a recuperação operacional se tornará mais evidente nos principais mercados de destino da Europa, à medida que os turistas internacionais regressam, o que foi demonstrado por alguns destinos que já ultrapassaram a performance do período homólogo de 2019. Associada aos fundamentos a longo prazo que impulsionam a procura, esta situação poderá significar que o interesse dos investidores pelos hotéis europeus perdurará, apesar das atuais perspetivas adversas", indica Richard Dawes, director, hotels team, Savills EMEA.

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Querido renovei o imóvel... com qualidade

Cláudia Guerreiro
Técnica de Verificação de Qualidade do SCE na ADENE – Agência para a Energia

O desafio da descarbonização do parque edificado até 2050, delineado pelo Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC 2050), obriga a uma aceleração na reabilitação dos edifícios existentes. Tendo em conta que em Portugal mais de um milhão de edifícios necessita de reabilitação, há muito trabalho a fazer e por isso não há tempo a perder.

Os requisitos para a melhoria do desempenho energético dos edifícios são definidos pelo atual Decreto-Lei n.º 101-D/2020, e impõe regras bastante ambiciosas no que respeita à construção e renovação dos mesmos. No caso dos edifícios existentes, qualquer renovação na envolvente (paredes, pavimentos, coberturas e envidraçados) e/ou nos sistemas técnicos (ventilação, climatização, aquecimento de águas quentes sanitária, iluminação, etc.) deve cumprir os respetivos requisitos.

No caso de pequenas renovações, é frequente que o proprietário e os próprios fornecedores e instaladores das soluções não estejam conscientes desses requisitos

No caso de pequenas renovações, é frequente que o proprietário e os próprios fornecedores e instaladores das soluções não estejam conscientes desses requisitos. Isso pode levar a renovações sem qualidade e incumprimentos legais que, no limite e em caso de correção, podem implicar um custo adicional ao valor da obra de renovação no edifício.

É aqui que o certificado energético pode ajudar. Sendo uma espécie de "cartão de identidade" do edifício para a eficiência energética e conforto térmico, proporciona informação e orientação aos intervenientes (em especial ao proprietário) sobre as medidas de melhoria mais adequadas e os respetivos requisitos técnicos que as renovações devem respeitar.

A certificação energética é assim o primeiro passo para uma casa mais eficiente e confortável. É efetuada por Peritos Qualificados (PQ), cuja atividade é acompanhada e verificada de forma sistemática, estimulando uma atuação destes técnicos assente no rigor e qualidade, com benefícios para toda a cadeia de valor da construção.

Em Portugal, a verificação de qualidade da atuação dos PQ é feita pela ADENE, enquanto entidade gestora do sistema de certificação energética de edifícios (SCE), em articulação com a Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG).

A ADENE acompanha a ação dos técnicos no terreno e faz uma análise dos dados, cálculos e valores por estes registados no portal SCE, sempre numa atitude de base pedagógica e construtiva, mas que quando necessário, evolui para um caráter mais disciplinar.

Este trabalho é exigente e vem acontecendo há quase 15 anos. Foi pioneiro a nível europeu e constitui uma referência que tem inspirado a Comissão Europeia na atualização da Diretiva Europeia para o Desempenho Energético dos Edifícios. Todos os anos é verificada uma amostra representativa dos cerca de 200 mil certificados emitidos anualmente e daí retiradas conclusões que permitem o estabelecimento de um círculo virtuoso de melhoria que é, já hoje, reconhecido como indispensável pelos próprios técnicos do SCE. Só assim, com uma aposta forte e assumida na qualidade, vamos conseguir fazer uma reabilitação energética do edificado que contribua verdadeiramente para a descarbonização da economia.

PUBLICIDADE

adene
Agência para a Energia

A ADENE como agência nacional para a energia,

com uma missão centrada nas pessoas e a ambição de reforçar o posicionamento de Portugal na descarbonização, é um parceiro ativo da transição energética, fortalecendo parcerias, dinamizando a política pública e estando mais próximo dos cidadãos. Com toda a Energia!

Siga a ADENE News

Portugal foi o primeiro país no mundo a afirmar o compromisso da neutralidade carbónica até 2050. Rumo a esse objetivo, a ADENE tem por missão promover a eficiência energética e hídrica no parque edificado português. Através dos projetos que desenvolve e das ações de sensibilização e informação, contribui ativamente para a mudança nos padrões de consumo e para uma maior literacia energética da sociedade, pois cada cidadão é parte da solução.

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

Aprovações, sobretudo para projetos essenciais, têm de ser mais céleres

No primeiro dia de conferências do SIL, temas como o presente e o futuro das cidades sustentáveis e a habitação acessível foram objetos de escrutínio.

DR

"O passado, o presente e o futuro das cidades" e o "Business Plan para uma Cidade Sustentável", foram alguns dos temas em debate no ciclo de sessões do SIL, que decorreu de 12 a 15 deste mês.

Na primeira conferência, na uma mesa-redonda de debate moderada pela jornalista Rita Neves, estiveram presentes Carlos Moedas, presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Rui Moreira, presidente da Câmara Municipal do Porto e Pedro Calado, presidente da Câmara Municipal do Funchal, no debate de ideias.

Questionado por Rita Neves sobre quais os desafios de uma cidade como Lisboa, que sofreu uma transformação brutal na última década, Carlos Moedas, indica que "quando hoje pensamos nas cidades, temos de pensar para além do urbanismo e do imobiliário", sendo que a cidade tem três desafios: "Desafio digital, sustentabilidade e atração de talento. Enquanto presidente da Câmara Municipal de Lisboa devo ter isto em mente sempre", sublinhando que "o físico através do digital pode falar com as pessoas".

Refere que a indústria da construção e do imobiliário, tem um desafio enorme, "como vamos construir essa cidade sustentável", sendo que, para que isso se suceda, "a Câmara tem de dar uma resposta rápida, contribuir para essa sustentabilidade", conferindo à ciência e à tecnologia um papel importante neste quesito: "são uma inspiração para a cidade".

Aquando do ponto sobre a habitação acessível a todos, Carlos Moedas, assume que "não há uma solução mágica para o problema da habitação. Temos que construir mais habitações para aqueles que não têm habitação. Muitas pessoas não conseguem pagar a renda, a chamada renda acessível".

Regras claras e respostas rápidas

"Temos de ter cada vez mais acelerações nas aprovações, sobretudo para projetos que são essenciais". Assim sendo, no que aos licenciamentos diz respeito, o presidente da Câmara Municipal de Lisboa, defende "regras claras e respostas rápidas" assumindo que "não vou desistir" das aprovações nos licenciamentos mais eficientes. Para isso é necessário "trabalhar com as pessoas a montante para que os projetos entrem bem", justificando que "o promotor deve saber, através de uma plataforma digital, que estamos a construir, em que fase está o processo, se está atrasado" e entre outros estados da construção.

Rui Moreira, presidente da Câmara Municipal do Porto, respondendo à mesma questão colocada pela moderadora, atenta para o facto de que "quando olhamos para o que ocorreu nos últimos 30 anos, até cerca de 2010, a cidade do Porto perdeu 30% da sua população, pois perdeu a sua atratividade, a cidade não tinha condições de oferta que justificasse que as pessoas ficassem por lá", referindo que "as cidades sempre viveram ciclos e estes sempre causaram pressões. Hoje há de facto uma maior procura por parte das pessoas para viverem perto do local onde trabalham".

Não há habitações acessíveis

Para Rui Moreira, o "grande novo desafio da cidade" hoje é o facto de haver um "conjunto de pessoas da classe média e de jovens casais que, conforme o seu rendimento, não encontram habitações acessíveis", sendo que a Câmara deve ser "capaz de desenvolver habitações públicas, quer sociais, quer acessíveis". O facto de estarmos hoje "confrontados com um tempo onde o custo da habitação tem crescido vertiginosamente, ao passo que os rendimentos dos portugueses não têm aumentando", o presidente da Câmara Municipal do Porto alega que "esta dicotomia obriga as cidades a fazer grandes investimentos", referindo que "a oferta tem de ser diferenciada, e esse é o papel que as cidades têm tomado nos últimos anos".

> Hoje, em Portugal, o mercado de arrendamento não existe, é um risco para os investidores

Pedro Calado, presidente da Câmara Municipal do Funchal, refere que o "Funchal tem 106 mil habitantes, por isso é uma grande cidade" e que devemos "olhar para a cidade e adaptá-la às pessoas. Perceber para onde nós vamos. Nos últimos 10 anos perdemos cerca de 6% de edifícios e 7% da população. Perdemos 17% entre os 15 e 25 anos", assumindo que no Funchal se está a "apostar seriamente na Reabilitação Urbana: 65 projetos imobiliários no centro do funchal e 85 projetos na cidade".

Carlos Moedas reforça que "precisamos de mais investimento estrangeiro e português, e de mais empresas". Além disso, reitera que "temos de estar em contacto com as pessoas, saber o que elas querem e precisam", reforçando esse propósito como uma das ideias comum que existe entre as Câmaras presentes. Salienta ainda ser o facto de que não se deve "fazer política contra as pessoas", declarando ser contra o fecho da Avenida da Liberdade aos domingos e feriados.

Mercado de arrendamento não existe

Rui Moreira sustenta que "os investidores querem construir e vender. Hoje, em Portugal, o mercado de arrendamento não existe, é um risco para os investidores", por isso "se queremos reduzir o preço da habitação, sabendo que não podemos intervir nos custos de produção, resta-nos facilitar os processos, por exemplo nos licenciamentos, e disponibilizar recursos municipais. Basicamente, ter políticas que permitam ao mercado ter liquidez".

Na segunda conferência do dia, "Business Plan para uma Cidade Sustentável", Ricardo Gonçalves, presidente da Câmara Municipal de Santarém, refere que "há um grande crescimento na nossa cidade, devido ao que projetámos para a cidade no passado", no entanto "nós queremos talento, como o presidente da autarquia lisboeta referiu, mas neste momento queremos pessoas".

Já Pedro Folgado, presidente da Câmara Municipal de Alenquer, defende que devemos "pensar a cidade e assim melhorar a cidade", referindo que "Alenquer está a ser muito pressionada em termos privados e comerciais, por estar ligada a Lisboa. Há uma grande pressão no território. Temos de ter este cuidado de articular e harmonizar entre os privados. Muita gente procura Alenquer, pois ainda há espaço para ter uma casa com jardim, quintal, enfim, com espaço para construir a sua vida".

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

A inflação *versus* o imobiliário: Uma faca de dois gumes

Paulo Caiado
Presidente da Direção Nacional da APEMIP
www.apemip.pt

A inflação tem implicações que são más para toda a gente, principalmente devido ao aumento do custo de vida. No entanto, quando a inflação sobe, as pessoas que têm poupanças pretendem proteger o seu dinheiro. Como? Investindo no imobiliário, uma vez que é um mercado seguro.

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de inflação homóloga em Portugal chegou aos 7,2% no mês de abril. Esta é a taxa mais elevada desde março de 1993. A subida da inflação traz riscos à economia portuguesa.

Atualmente, assistimos a um clima de instabilidade geopolítica, devido à guerra na Ucrânia, que tem agravado ainda mais o crescimento da inflação, o aumento do combustível e do preço dos materiais, trazendo consequências para todo o mundo.

Esta instabilidade veio acentuar um dos maiores desafios que o setor tem vindo a enfrentar: o aumento do preço da construção. Em março, os custos de construção de habitação nova aumentaram 11,6% face ao mesmo período de 2021, de acordo com o INE.

O aumento do custo das matérias-primas, que se tem agravado e acompanhado pela escassez de mão de obra, são fatores decisivos para o custo final das obras e com repercussões no preço das habitações. Também o atraso no licenciamento de novas construções é um fator com grande impacto.

No entanto, simultaneamente, o valor dos imóveis continua a ter uma componente de grande solidez. Não podemos esquecer que uma parte muito significativa das transações imobiliárias resulta de outra transação imobiliária. É no imobiliário que as pessoas confiam.

Além disso, as pessoas continuam a precisar de um sítio para viver e investir, independentemente dos fenómenos que estejam a acontecer, como a inflação e a subida das taxas de juro.

É certo qua a inflação poderá influenciar a procura para outro tipo de ofertas, mas as necessidades de habitação vão continuar. O mercado continua a ser dinâmico e a oferta diferenciada.

Sabemos que, em parte devido à pandemia, os bancos portugueses nunca na história tiveram tanto dinheiro depositado. Previsivelmente, os donos desse dinheiro vão querer protegê-lo, alocando-o no setor imobiliário para não perder valor. Isto é transversal. Seja um agricultor que tenha acumulado algumas poupanças no banco e que agora precisa de proteger o seu dinheiro, seja um empresário ou investidor, todos precisarão de se esforçar para evitar a desvalorização das suas poupanças.

Os mercados de capitais são bastante voláteis, mas o imobiliário tem relevado uma grande estabilidade. Este é um setor que tem superado todos os desafios, desde uma crise financeira a uma pandemia mundial com repercussões sociais e económicas.

Apesar de todos os desafios, a atividade imobiliária continua resistente e a procura continua a ser superior à oferta. O imobiliário é sempre um ativo seguro.

Governo reconhece problema e aponta solução para a subida abrupta dos materiais

Manuel Reis Campos
Presidente da CPCI e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

Num curto espaço de tempo, o Governo, respondeu às pretensões do Setor, reconhecendo o contexto económico e a realidade geopolítica que vivemos.

Logo após a tomada de posse do novo Executivo a AICCOPN apresentou um pacote de medidas para fazer face ao problema da anómala subida dos preços a que temos vindo a assistir, em particular ao nível das matérias-primas, da energia e dos materiais de construção. É certo que ainda se desconhece a redação final do diploma que estabelece o "Regime Excecional de Revisão de Preços" que foi aprovado pelo Conselho de Ministros há poucos dias, mas esta é uma das soluções que integra o pacote de medidas extraordinárias e transitórias que entregámos ao Governo e que está em linha com alguns dos aspetos que considerámos essenciais no atual contexto de elevadas pressões inflacionistas e de permanente incerteza, com que estamos confrontados.

Não deixamos de reconhecer que esta resposta do Governo e do Ministério das Infraestruturas e Habitação é positiva

Não deixamos de reconhecer que esta resposta do Governo e do Ministério das Infraestruturas e Habitação é positiva, vai ao encontro das necessidades das empresas e, também, dos donos de obra que, tal como o tecido empresarial, querem ver os projetos em curso e os investimentos planeados executados, mas constitui, apenas, uma parte da intervenção que é necessária, para ultrapassar os impactos deste fenómeno anómalo e com contornos que continuam, ainda, a ser incertos. Temos a expectativa de ver outras questões resolvidas como é o caso da recuperação do regime da Tentativa de Conciliação Obrigatória, anteriormente previsto no Regime Jurídico das Empreitadas de Obras Públicas, que constituiu um instrumento eficaz de resolução alternativa de litígios durante décadas e que se justifica plenamente no atual contexto. A criação de um fundo público nacional que possibilite às entidades adjudicantes compensar as empresas dos montantes justamente devidos, tal como ocorreu noutros países europeus, é outra medida imprescindível. Estamos a falar de instrumentos que consideramos eficazes e decisivos para que Portugal possa, como é esperado, tirar partido dos recursos comunitários do PRR e do Portugal 2020, colocando-os ao serviço da retoma económica e da melhoria do nosso posicionamento competitivo. Foi dado o primeiro passo, mas é necessário continuar esta caminhada.

PUBLICIDADE

TODA A INFORMAÇÃO JURÍDICA DO IMOBILIÁRIO
www.imojuris.com
20% DESCONTO para assinantes VIDA IMOBILIÁRIA
PARCEIROS:

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público.
Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A.

MARCA R.U.-I.S.

R.U.-I.S. – Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável é uma marca da AICCOPN que se afirma como um símbolo de confiança para todos os intervenientes na reabilitação, empresas, entidades e público em geral.

Conheça o novo site da marca:

+ INFORMAÇÃO
+ CONTEÚDOS
+ FUNCIONALIDADES
+ BALCÃO VIRTUAL

EM DESTAQUE

DIRETÓRIO DE EMPRESAS QUALIFICADAS

Pesquise as Empresas Qualificadas R.U.-I.S. por:

- Área de Atuação,
- Produtos e Serviços disponibilizados,
- Distrito onde desenvolvem a sua atividade.

JUNTOS #SOMOSRUIS

Consulte:
RUIS.AICCOPN.PT

AICCOPN
Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

Cofinanciado por
COMPETE 2020 PORTUGAL 2020 UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional