

**Conjuntura da Construção  
- Principais Indicadores -****nº 100  
abril/2018****Aumento significativo dos preços da Habitação  
nas principais cidades não reflete a realidade de todo o País**

Após vários anos de acentuada desvalorização dos ativos imobiliários e degradação física do parque edificado existente, o mercado imobiliário tem revelado, nos meses mais recentes, um dinamismo forte, na sequência de uma procura crescente, maioritariamente estrangeira. Nesta sequência, a evolução positiva dos diversos indicadores de preços neste mercado tem sido acentuada, nomeadamente nas principais cidades do País, originando já um ambiente de stress no mercado residencial.

Segundo os dados divulgados pelo INE, os preços de venda da habitação nas principais cidades disparou, crescendo a sua mediana, num ano, 18% em Lisboa e 14% no Porto. Mas, considerando o período de 24 meses para o qual existe informação, o caso de Lisboa é paradigmático: o preço mediano de venda por m2 subiu 30%. Mas também, no caso da Amadora, a evolução é significativa, com uma subida de 25% do preço, indiciando que as zonas limítrofes das grandes cidades começam, também elas, a revelar um perfil igualmente preocupante do nível de preços do imobiliário.

**Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)**

	Lisboa			Porto			Amadora			Portugal		
	Total	Novos	Exist.	Total	Novos	Exist.	Total	Novos	Exist.	Total	Novos	Exist.
I Trim/2016	€ 1.875	€ 2.693	€ 1.768	€ 1.088	€ 1.465	€ 964	€ 827	€ 1.380	€ 801	€ 827	€ 1.380	€ 801
IV Trim/2016	€ 2.065	€ 2.766	€ 1.988	€ 1.111	€ 1.518	€ 1.042	€ 895	€ 1.380	€ 866	€ 866	€ 1.039	€ 833
IV Trim/2017	€ 2.438	€ 3.138	€ 2.381	€ 1.307	€ 1.689	€ 1.205	€ 1.037	€ 1.448	€ 1.018	€ 932	€ 1.064	€ 909
Var. acumulada (%) - 24 meses												
IV Trim 2017 / I Trim 2016(%)	30,0	16,5	34,7	20,1	15,3	25,0	25,4	4,9	27,1	12,3	1,5	15,8

Fonte: INE

Esta evolução dos preços de venda é muito mais moderada se considerada a média nacional, em que o acréscimo foi de 12% em 2 anos, o que demonstra que esta é uma realidade limitada a determinadas zonas das nossas principais cidades. Associada à subida igualmente acentuada dos valores dos arrendamentos, a atual conjuntura do mercado imobiliário veio acentuar as dificuldades no acesso à habitação de uma parte significativa da população nacional, a qual apresenta rendimentos baixos face à média europeia, mas se defronta, atualmente, com preços da habitação cada vez mais próximos dos praticados, em média, nas capitais dos nossos parceiros europeus.

Para mitigar este problema de claro desequilíbrio entre procura e oferta no mercado habitacional torna-se essencial reforçar a oferta de habitação, quer tornando atrativa a disponibilização de fogos existentes e que neste momento ainda não se encontram no mercado (através de incentivos fiscais ou outros), quer dinamizando a construção nova de habitação.

É neste sentido que vem já evoluindo o licenciamento de novos fogos habitacionais, ao crescer, em número 21%, 38% e 24% nos três últimos anos e mais 20% nos dois primeiros meses de 2018. Ainda assim, estes valores arriscam-se a ser insuficientes para satisfazer uma procura tão dinâmica como a atual e que se reveste de uma enorme importância para a nossa economia, mesmo que, pontualmente, origine algumas situações menos consensuais.



INDICADORES DA CONJUNTURA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS					
Indicador	2017		2018		
	valor anual	Var. anual (%)	Var. homóloga acumulada (%)		
			Janeiro	Fevereiro	Março
Indicadores Macroeconómicos e Financiamento					
	mil M. (€)	(%)	(%)	(%)	(%)
PIB	193,1	2,7%	-	-	-
FBCF - Total	31,2	9,0%	-	-	-
FBCF - Construção	15,4	9,2%	-	-	-
VAB - Construção	6,8	6,7%	-	-	-
Crédito acumulado às empresas de Construção (1)	10,0	-7,0%	-5,5	-5,7	-
Novas Operações de crédito para aquisição de habitação (1)	8,3	42,6%	14,6	21,0	-
Emprego e Desemprego na Construção					
	milhares	(%)	(%)	(%)	(%)
Nº Trabalhadores Construção	307,5	6,1%	-	-	-
Nº Desempregados Construção	35,4	-27,9%	-27,5	-27,8	-
Indicadores de Produção do setor da Construção					
	milhares	(%)	(%)	(%)	(%)
Nº de fogos novos licenciados	14,1	23,8%	-0,2	19,6	-
Nº de fogos novos concluídos	8,6	19,0%	-	-	-
	mil m2	(%)			
Área licenciada para habitação	3.260,6	21,1%	6,5	-	-
Área licenciada não residencial	2.514,9	3,8%	54,8	-	-
	M. (€)	(%)	(%)	(%)	(%)
Valor das Obras Públicas Promovidas	2.869,8	61,7%	-57,7	-47,4	-24,9
Valor dos Contratos de empreitadas de Obras Públicas (inclui ajustes diretos)	1.796,0	54,7%	55,8	21,0	5,0
	mil Ton	(%)			
Consumo de Cimento	2.696,1	13,2%	7,5	8,2	-1,1
Valores de Produção do setor da Construção					
	M. (€)	(%)	2018 Var. anual (%)		
Produção Global	11.228,1	5,9%	4,5%		
Edifícios Residenciais	2.910,1	8,0%	7,0%		
Edifícios Não Residenciais	2.940,1	3,7%	2,8%		
Engenharia Civil	5.377,9	6,0%	4,0%		

Nota: Quadro construído com informação disponibilizada até 26 de abril de 2018

(1) em 2017, informação relativa a dezembro (P) Previsão

INE - Contas Nacionais Trimestrais - I+II+III+IV trim. de 2017

Fontes: INE, IEFP, Banco de Portugal, Observatório das Obras Públicas, FEPICOP