



Conjuntura da Construção - Principais Indicadores -

**nº 104
setembro/2018**

Contenção dos preços do imobiliário depende do aumento da oferta de construção nova

Ao longo do primeiro semestre de 2018, o volume de transações de habitação atingiu o valor mais elevado dos últimos 10 anos, quando comparado com igual período dos anos anteriores, prevendo-se que as vendas totais do ano constituirão o record da última década.

Assim, até junho, foram efetuadas mais de 86,3 mil transações de imóveis residenciais, com um valor global de 11,6 mil milhões de euros, traduzindo crescimentos de 20% em número e de 30% em valor, face ao período homólogo de 2017. De salientar que este aumento das vendas está a conduzir a um aumento nos preços do imobiliário, com o valor médio por transação a atingir o máximo de toda a série, 134 mil €, subindo 12% face ao período homólogo. A acompanhar a escalada de preços refletida nestes dados, também os valores da avaliação bancária da habitação revelam uma subida de 6,1% no valor médio por m², entre os meses de junho de 2017 e de 2018.

As vendas de imóveis “usados” foram as que mais cresceram, tendo representado, no período em análise, 85% do valor total transacionado e 81% do respetivo número de transações.

Este forte dinamismo do mercado contribuiu para o bom desempenho revelado pelo setor da Construção ao longo dos primeiros seis meses do ano, período durante o qual se registaram crescimentos homólogos de 3,3% no investimento em construção e de 1,6% no VAB do Setor e que contribuíram positivamente para o aumento de 2,2% do PIB.

Por outro lado, os dados conhecidos permitem concluir que apenas 41% do montante total transacionado nos primeiros seis meses de 2018 foi financiado por crédito bancário concedido a particulares, o qual, até junho, atingiu os 4,7 mil milhões de euros. Este montante, embora refletindo uma evolução positiva do recurso ao crédito bancário para aquisição de habitação, +25% em termos homólogos, traduz um peso do crédito bancário no valor das transações muito inferior aos cerca de 70% observados durante a primeira década deste século, período a partir do qual tem vindo a decrescer.

Esta redução, resultante de uma transferência da poupança nacional para o imobiliário, intensificou-se na sequência do acréscimo da procura dos investidores estrangeiros por imóveis residenciais em Portugal.

A consequência mais direta deste aumento da procura tem sido o escalar dos preços da habitação, uma situação muito penalizadora para uma parte significativa da população portuguesa. Para fazer face a tal situação, urge acelerar a construção nova de habitação e a reabilitação nas zonas periféricas das cidades.

Neste sentido, nota-se já algum ajustamento no mercado, que, após anos em mínimos de atividade, começa já a registar aumentos significativos no número de licenças emitidas para construção de novos fogos (+38% até julho) e, paralelamente, no número de fogos novos concluídos (+38% no 1º trimestre do ano), valores ainda assim insuficientes para um nível de procura que se continua a antever elevada.



INDICADORES DA CONJUNTURA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS					
Indicador	2017		2018		
	valor anual	Var. anual (%)	Var. homóloga acumulada (%)		
			Junho	Julho	Agosto
Indicadores Macroeconómicos e Financiamento					
	mil M. (€)	(%)	(%)	(%)	(%)
PIB	193,1	2,7%	2,2	-	-
FBCF - Total	31,2	9,2%	4,7	-	-
FBCF - Construção	15,4	9,2%	3,3	-	-
VAB - Construção	6,8	6,8%	1,6	-	-
Crédito acumulado às empresas de Construção (1)	10,0	-7,0%	-9,7	-5,6	-
Novas Operações de crédito para aquisição de habitação (1)	8,3	42,6%	24,9	26,4	-
Emprego e Desemprego na Construção					
	milhares	(%)	(%)	(%)	(%)
Nº Trabalhadores Construção	307,5	6,1%	0,0	-	-
Nº Desempregados Construção	35,4	-27,9%	-29,8	-	-
Indicadores de Produção do setor da Construção					
	milhares	(%)	(%)	(%)	(%)
Nº de fogos novos licenciados	14,1	24,4%	37,8	38,3	-
Nº de fogos novos concluídos	8,9	25,4%	37,6	-	-
	mil m2	(%)			
Área licenciada para habitação	3.285,0	22,0%	32,7	-	-
Área licenciada não residencial	2.514,9	3,8%	5,7	-	-
	M. (€)	(%)	(%)	(%)	(%)
Valor das Obras Públicas Promovidas	2.869,8	61,7%	-9,0	-7,2	-19,1
Valor dos Contratos de empreitadas de Obras Públicas (inclui ajustes diretos)	1.796,0	54,7%	13,9	11,5	4,0
	mil Ton	(%)			
Consumo de Cimento	2.696,1	13,2%	3,6	4,7	4,2
Valores de Produção do setor da Construção					
	M. (€)	(%)	2018 (P) 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 25 de setembro de 2018

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

INE - Contas Nacionais Trimestrais (2º trimestre de 2018)

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