



imobiliário



ESPECIAL JANELAS EFICIENTES COM MAIS SEGURANÇA ANTIRROUBO

Janelas eficientes têm papel essencial na melhoria da segurança antirroubo

Instalar janelas eficientes garante não só melhorias energéticas e acústicas, mas também mais segurança na habitação. E a onda de renovação do parque habitacional europeu é uma oportunidade a não perder para tornar as habitações mais sustentáveis, mas também mais seguras **P08**

Preços das casas abrandam subida para 1,8% no 2º trimestre

É uma forte desaceleração face aos 4,3% registados nos primeiros três meses deste ano. Só em junho, as casas valorizaram apenas 0,7% **P02**

Mercado industrial e logístico mais que duplica ocupação no 1º trimestre

Com uma procura que se mantém muito ativa, o setor industrial e logístico assume-se como um dos mais pujantes do corrente ano. É a falta de oferta de novos ativos que está a travar muitas operações no mercado imobiliário português **P04**

NO CORAÇÃO DO BAIRRO
 PARA MELHOR O ACONSELHAR

CENTURY 21®

Preços das casas abrandam subida para 1,8% no 2º trimestre

É uma forte desaceleração face aos 4,3% registados nos primeiros três meses deste ano. Só em junho, as casas valorizaram apenas 0,7%.

Os preços de venda das casas em Portugal (Continental) aumentaram 1,8% no segundo trimestre deste ano, face ao trimestre anterior. É a menor variação trimestral que se regista nos últimos dois anos, segundo apura o Índice de Preços Residenciais, da Confidencial Imobiliário

Este índice que monitoriza a evolução dos preços de transação da habitação mostra que é preciso recuar ao primeiro trimestre de 2021 para encontrar uma variação em cadeia menos robusta que esta, que apresenta um forte abrandamento face aos 4,3% registados no trimestre anterior. Este resultado é reflexo de um ciclo de variações mensais residuais registadas entre abril e junho, período em que os preços das casas registaram variações mensais inferiores a 1%, particularmente de 0,7% em junho.

É a menor variação trimestral que se regista desde 2021

Consequência destas variações mensais, a variação homóloga dos preços tem desacelerado, fixando-se nos 13,6% em junho, menos 3,6% que os 17,2% registados em março, por exemplo, ou menos 5,1% que os 18,7% registados no final de 2022.

Não-residentes pagam mais 70% pelas casas em Lisboa e Porto

No primeiro trimestre deste ano, o preço mediano das casas em Portugal foi de 1.565 euros, uma subida de 7,6% face a igual período do ano passado, mais branda que a do trimestre anterior. Lisboa volta a subir acima do total nacional.



Nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, os compradores com domicílio fiscal fora de Portugal pagam mais cerca de 70% pela habitação do que os compradores nacionais. É o que mostram os últimos números das Estatísticas de Preços da Habitação do Instituto Nacional de Estatística.

Este indicador mostra que os compradores estrangeiros pagavam no primeiro trimestre deste ano um preço mediano de 2.411 euros por metro quadrado por transação de uma habitação, acima dos 2.239 euros do trimestre anterior, e a comparar com os 1.524 euros que os compradores com domicílio fiscal em Portugal pagavam.

Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, o preço mediano das transações feitas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou em 71,8% e 70,2%, respetivamente, o preço das transações feitas por compradores residentes em Portugal. E no caso da AML, este diferencial aumentou face aos 64,3% do trimestre anterior. Na AMP, esta diferença desceu, face aos 75,6% do final do ano passado.

Analisando as 3 sub-regiões com preços medianos de habitação mais elevados do país, nomeadamente o Algarve, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto, verifica-se que estas zonas registaram também os valores mais elevados para os dois tipos de comprador, nacional e estrangeiro. No Algarve, os compradores portugueses pagam cerca de 2.450 euros por metro qua-

drado, 2.251 euros na região de Lisboa e 1.701 euros no Porto. Já os estrangeiros pagam um preço mediano de 3.003 euros no Algarve, 3.832 na região de Lisboa e 2.923 na região do Porto.

Segundo este relatório, no primeiro trimestre deste ano, o preço mediano das casas em Portugal foi de 1.565 euros por metro quadrado, uma subida de 7,6% face a igual período do ano passado, e um abrandamento face aos 10,7% do trimestre anterior.

O preço das casas subiu em 20 sub-regiões NUTS II, particularmente na Lezíria do Tejo (+17,5%), Algarve (+16,6%), Leiria (+15,9%), Cávado (+15,6%) e Área Metropolitana de Lisboa (+15,2%).

14 dos 17 municípios com mais de 100.000 habitantes das áreas metropolitanas registaram taxas de variação homólogas superiores à variação nacional, com Loures a disparar 26,5%. Em Lisboa, os preços medianos subiram 9,2%, o mais baixo do conjunto, mas é a primeira vez desde o início de 2020 que a capital apresenta uma taxa de variação homóloga dos preços superior à do país.

Por oposição, vários dos municípios com mais de 100.000 habitantes (em todo o país) registaram descidas de mais de 10% nos preços medianos, nomeadamente Coimbra (-16,5%), Santa Maria da Feira (-14,0%), Vila Franca de Xira (-11,0%) e Funchal (-10,2%). No município do Porto o valor foi de -6,5%. O município de Lisboa registou um acréscimo +1,2%.

Investimento via Golden Visa sobe 27,5% no semestre

Já foram concedidos 11.181 vistos através da compra de imobiliário, num investimento de mais de 6.300 milhões de euros.

No primeiro semestre deste ano, o investimento captado através da concessão de Vistos Gold, ou Golden Visa, subiu 27,5% face a igual período do ano passado, somando os 403 milhões de euros. Só em junho, foram investidos 79,9 milhões de euros através deste mecanismo, 54,8 milhões dos quais através da aquisição de bens imóveis.

De acordo com as contas feitas pela Lusa, com base em dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, foram atribuídas 861 Autorizações de Residência para Investimento (ARI), das quais 475 no segundo trimestre (116 em abril, 180 em maio e 179 em junho). No que diz respeito aos vistos para familiares agrupados, foram atribuídos 1.191 no 1º semestre.

Desde que o programa foi criado em 2012, o investimento total já ultrapassa os 7.000 milhões de euros. Neste período foram atribuídas 12.396 ARI, das quais 5.366 à China, 1.229 ao Brasil, 713 aos Estados Unidos, 592 à Turquia e 550 à África do Sul. Desde o arranque do programa foram concedidos 11.181 Vistos Gold por via da aquisição de bens imóveis, num total de mais de 6.337 milhões de euros: deste montante, 636,5 milhões de euros dizem respeito à compra para reabilitação urbana, num total de 1.783 golden visa concedidos, cita o Eco.

Neste momento, há mais de 21.000 pedidos relacionados com o regime de Autorização de Residência para Investimento em fase de pré-análise, dos quais 7.802 são pedidos de cidadãos estrangeiros investidores e 13.562 são de pedidos de cidadãos estrangeiros que pretendem beneficiar deste regime através do reagrupamento familiar, de acordo com os dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) fornecidos ao Público.

De recordar que, a 6 de julho, foi aprovada a proposta do Governo que acaba com a atribuição de ARIs através da compra de habitação, uma norma revogatória que faz parte do programa Mais Habitação.



LEASING IMOBILIÁRIO

A economia Portuguesa conta consigo, saiba que pode contar connosco

O investimento das PME's é a base de crescimento da economia nacional. E por esse motivo, queremos que saiba que dispomos das soluções adequadas à continuidade do negócio e incremento de competitividade.

O Leasing é uma excelente alternativa à aquisição de infraestruturas necessárias à atividade.

Leasing Imobiliário é no Millennium.

Saiba mais em millenniumbcp.pt
Banco Comercial Português, S.A.

Millennium
bcp Empresas
aqui consigo

Mercado industrial e logístico mais que duplica ocupação no 1º trimestre

Com uma procura que se mantém muito ativa, o setor industrial e logístico assume-se como um dos mais pujantes do corrente ano. É a falta de oferta de novos ativos que está a travar muitas operações no mercado imobiliário português.

Depois de um ano de 2022 com uma ocupação de espaços recorde, o mercado industrial e logístico foi um dos mais dinâmicos do setor imobiliário neste início de 2023, com cerca de 214.000 metros quadrados colocados neste trimestre, mais que duplicando os resultados de iguais períodos dos últimos dois anos, mostram os números mais recentes do Industrial Prime Index, gerido pela Confidencial Imobiliário.

Neste primeiro trimestre do ano, mais de metade dos espaços industriais e logísticos ocupados situam-se na região de Lisboa, com 112.000 metros quadrados tomados pelas empresas, mais 79% que em igual trimestre de 2022. Os eixos Carnaxide-Alfragide e Palmela-Setúbal mostraram-se especialmente dinâmicos, com aproximadamente 54.000 metros quadrados ocupados cada. No Grande Porto foram ocupados 3.000 metros quadrados (que compararam com os 600 do período homólogo), e na zona Centro (a mais abrangente do país), 52.946 metros quadrados, uma subida de quase 800% face ao ano passado.

Os especialistas já esperavam esta subida da ocupação, devido à procura muito ativa que se regista no nosso país. Mais negócios não são hoje fechados apenas porque há uma grande falta de ativos adequados às necessidades dos ocupantes, principalmente nas áreas mais consolidadas.

Segundo a JLL, este trimestre ficou marcado por uma subida das yields (o prémio de risco) transversal ao mercado e por um aumento das rendas do mercado logístico. Observam-se subidas em grande parte das localizações, lideradas pelo aumento de 15% no eixo Palmela-Setúbal. Segundo a consultora, “os valores do imobiliário, em termos de rendas, preços ou yields, refletem a grande resiliência deste setor. A nota geral é de estabilidade, havendo lugar a ajustes apenas ligeiros e em alguns segmentos, apesar de uma natural quebra de ocupação e vendas, bem como de um sentimento de maior cautela por parte dos investidores e dos consumidores”.

E a consultora explica que “a falta estrutural de oferta que se mantém é uma das justificativas para esta sustentação de valores. O desequilíbrio face à procura é muito acentuado, de tal forma que, mesmo em contexto de menor dinami-



ca de vendas e arrendamento, não há um choque de valores. É preciso, por isso, continuar a investir na criação de nova oferta em todos os segmentos, quer por via da construção de raiz quer da requalificação do parque imobiliário existente”.

Escritórios mais contidos com a conjuntura económica, mas mais dinâmicos em maio

De acordo com o Lisbon Prime Index e o Porto Prime Index, também gerido pela Ci, no primeiro trimestre deste ano, o mercado de escritórios da região de Lisboa somou os cerca de 20.000 metros quadrados colocados, abaixo do padrão médio do primeiro trimestre dos últimos 5 anos. O Porto registou uma performance semelhante, com 8.000 metros quadrados colocados, também abaixo da média dos últimos cinco anos para este mercado.

Ainda assim, maio trouxe um novo fôlego na ocupação de escritórios, e foi o melhor mês do ano que em Lisboa, quer no Porto, com subidas mensais de 78% e 108%, respetivamente. Foram colocados 9.900 metros quadrados no mercado de Lisboa neste mês, resultado de 11 operações de arrendamento para ocupação imediata, quatro delas com áreas superiores a 1.000 metros quadrados.

As empresas continuam ativas na procura de espaços, naturalmente com expectativas mais cautelosas

Nesta zona, de janeiro a maio foram ocupados 35.380 metros quadrados de escritórios, 76% abaixo do período homólogo do ano passado. Já no Porto, foram ocupados 8.350 metros quadrados de escritórios, e apenas 32% desta área estava disponível para ocupação imediata, com os restantes 68% a terem sido contratados em regime de pré-arrendamento, uma delas com uma área superior a 5.500 metros quadrados. A Zona Empresarial do Porto foi a mais dinâmica, com 68% da ocupação deste mês.

De janeiro a maio, foram colocados 20.045 metros quadrados no mercado de escritórios do Porto,

decorrer do ano. E mesmo os segmentos mais afetados neste trimestre deverão acelerar, ainda que com potenciais reajustamentos de valor. Por um lado, porque já se identificam sinais de maior estabilidade macroeconómica, confirmando-se a desaceleração da inflação e um menor ritmo de subida dos juros, o que terá impacto na confiança de quem procura imóveis, seja para investimento, arrendamento ou aquisição. Por outro lado, porque não se regista uma perda de competitividade do imobiliário em nenhum dos setores. Segundo a JLL, “este é um setor que se mantém atrativo, inclusive na captação de capital internacional. Falta apenas assegurar a estabilidade fiscal e legislativa, que é um garante muito importante para a confiança dos investidores e para o aumento da oferta”.

Millennium bcp é líder destacado no Leasing Imobiliário

O investimento em imóveis é um dos principais desafios para as empresas, e a locação financeira afirma-se como uma das soluções mais ajustadas de financiamento, em particular para as pequenas e médias empresas. Trata-se de uma solução de enorme flexibilidade na estruturação de condições de aquisição de terrenos e imóveis a construir ou já finalizados, permitindo incorporar no financiamento despesas conexas e impostos, bem como ajustar o plano de rendas às previsões de tesouraria da empresa e até a cenários de sazonalidade. Por outro lado, as naturais exigências de garantia e as taxas de juro praticadas são beneficiadas pela “segurança jurídica” que é conferida ao locador, dada a propriedade do bem que lhe é conferida, sem que isso signifique alterações na forma como o bem é contabilizado pelo locatário.

Tomando como referência a informação da ALF – Associação Portuguesa de Leasing, Factoring, e Renting, em 2022 foram financiados 804 milhões de euros de bens imobiliários, sendo que o Millennium bcp deteve 49% do valor contratado. Este é um valor expressivo, mas enquanto solução privilegiada de apoio ao investimento, a locação financeira deverá continuar a crescer nos próximos anos.

Mercado deverá acelerar até ao final do ano

As perspetivas dos especialistas apontam para uma aceleração da atividade imobiliária no restante

APEMIP
ACADEMIA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO CERTIFICADO

1ª Edição

De 23 a 27 de Outubro

Este curso pretende maximizar a credibilização da profissão de Agente Imobiliário dotando os participantes das ferramentas necessárias para o desenvolvimento idóneo da mesma, abrangendo conhecimentos nas áreas de legislação, planeamento, gestão, negociação, marketing; angariação e ética.

Módulo 1 – Legislação

Módulo 2 – Planeamento de Negócio e Gestão de Tempo

Módulo 3 – Marketing Digital

Módulo 4 – Marketing Pessoal

Módulo 5 – Cliente Vendedor

Módulo 6 – Cliente Comprador

Módulo 7 – Mercado Imobiliário

Módulo 8 – Angariação Exclusivos

Módulo 9 – Técnicas De Negociação

FORMADORES



Pedro Coimbra



António Teixeira



Marco Costa



Pedro Caraméz



Filipe Pereira



José Almeida



Marina Ferreira



Carlos Moura da Costa

CONDIÇÕES DE ACESSO

Ser possuidor de pelo menos, uma das seguintes condições:

- Ter completado o Ciclo Formativo da APEMIP composto pelos cursos de API (Acesso à Profissão de Agente Imobiliário), AGI (Agente Imobiliário) e DPI (Desenvolvimento da Profissão Imobiliária);
- Trabalhar, no mínimo há 3 anos ininterruptos como Agente ou Consultor Imobiliário;
- Ser titular de licença AMI ou prestar serviços a entidade detentora da mesma.

Certifique-se que o seu consultor é CIC!

Inscreva-se já!
www.academiapemip.pt

AS NOSSAS CERTIFICAÇÕES



BANCO DE PORTUGAL



ENTIDADE FORMADORA CERTIFICADA

Depois de um ano a descer, venda de casas subiu 6,4% em maio

“Há efetivamente um sinal de estabilização do mercado, travando o ciclo de perda observado no último ano”, identifica a Confidencial Imobiliário. “Esta recuperação nas vendas sugere a reativação de alguma procura que se encontrava expectante”.



Entre março e maio, terão sido vendidas 33.800 casas em Portugal Continental, mais 6,4% que nos três meses anteriores, entre dezembro de 2022 e fevereiro de 2023, quando foram vendidas 31.800 casas. É um regresso às subidas, depois de um ano de quebras deste indicador.

Os números são estimados pela Confidencial Imobiliário nas projeções feitas a partir do SIR – Sistema de Informação Residencial, que mostra que, depois de um pico de 43.600 casas vendidas no 4º trimestre de 2021, o volume de vendas de habitação foi reduzindo progressivamente, à exceção da variação nula que se registou no 2º trimestre do ano passado. Há 3 trimestres consecutivos que as vendas de habitação desciam trimestralmente, especialmente no 1º trimestre deste ano, quando se venderam 33.100 casas, -9,1% que no período anterior.

Ricardo Guimarães, diretor da Ci, comenta que “apesar de a atividade mais recente continuar 22% abaixo do pico de mercado e de se tratar de um aumento não muito expressivo, há efetivamente um sinal de estabilização do mercado, travando o ciclo de perda observado no último ano, traduzido em reduções trimestrais consecutivas no número de vendas”.

O especialista identifica que “o desempenho económico tem sucessivamente superado as expectativas. Apesar do aumento das taxas de ju-

Entre março e maio, o preço médio de venda das casas foi de 2.130 euros por metro quadrado

ro, a inflação está em clara trajetória de descida. Até ao presente não se verificaram descidas de preços na habitação, pelo que esta recuperação nas vendas sugere a reativação de alguma procura que se encontrava expectante e que terá-se adaptado às novas condições de mercado a nível de financiamento”.

Em maio, os preços de venda das casas apresentavam uma variação mensal de 0,6% e homóloga de 14,1%, mantendo a sua trajetória de subida, ainda que menos acentuada que no início do ano. Entre março e maio, as casas foram vendidas a um preço médio de 2.130 euros por metro quadrado, num preço médio por habitação de 220.947 euros, de acordo com o SIR.

Rendas da habitação sobem 4,6% em junho

Em contexto de abrandamento da inflação, as rendas das casas continuam a subir, e agravam a variação homóloga face a maio. Na variação mensal, as rendas subiram 0,4%.

No mês de junho, as rendas da habitação por metro quadrado em Portugal registaram uma variação homóloga de 4,6%, face a junho do ano passado, um agravamento face à subida de 4,5% registada em maio.

Segundo os números agora divulgados no âmbito do Índice de Preços do Consumidor, do Instituto Nacional de Estatística, todas as regiões do país registaram aumentos das rendas da habitação face a igual mês do ano passado, com destaque para a Região Autónoma da Madeira, que registou a subida mais intensa do conjunto nacional, de 5,1%.

Em termos mensais, o valor médio das rendas de habitação por metro quadrado subiu 0,4%, variação idêntica à que foi registada em maio. Neste caso, o destaque vai para o Norte, que registou uma subida de 0,5%, a mais intensa do conjunto nacional. Nenhuma região registou diminuição do valor médio das rendas de habitação.

O Índice de Preços do Consumidor relativo a junho dá também nota de a inflação diminuiu para 3,4% em junho, menos 0,6% que no mês anterior, uma desaceleração em parte explicada pelo efeito de base resultante do aumento dos preços dos combustíveis que registou em junho do ano passado. Desde março deste ano que a inflação tem vindo a diminuir de forma mais significativa, com o pico a ser atingido em outubro, próximo dos 10%.



APEMIP lança nova certificação para agentes imobiliários

A primeira edição desta certificação CIC para agentes imobiliários decorre de 23 a 27 de outubro, e as inscrições já podem ser feitas no site da Academia APEMIP.



Paulo Caiado, presidente da APEMIP, na 1ª Convenção APEMIP | IMOCIONATE

AAPEMIP lançou a nova certificação CIC de Consultor Imobiliário Certificado, uma certificação exclusiva da associação que tem como principal objetivo a dignificação da profissão de agente imobiliário.

Anunciando este novo curso, Paulo Caiado, presidente da APEMIP, afirmou que o CIC deverá ser “uma referência para a generalidade das pessoas e dos clientes”, maximizando a credibilidade da profissão de agente imobiliário, dotando os participantes das ferramentas necessárias para o desenvolvimento idóneo da mesma, abrangendo conhecimentos nas áreas da legislação, planeamento, gestão, negociação, marketing ou angariação ética. Será lecionada “por um conjunto de formadores que nos parecem bem preparados que podem transmitir um conjunto de conhecimentos que nos parecem adequados”.

“Não queremos continuar a lamentar-nos sobre o nosso regulador ou sobre a regulação da nossa atividade. Chegou a hora de a APEMIP poder ter uma certificação própria”, sem prejuízo de esta, no futuro, ser articulada e compatibilizada com

“Chegou a hora de a APEMIP poder ter uma certificação própria”

nova legislação que avance em relação à mediação imobiliária, explicou ainda Paulo Caiado.

O curso estará disponível para associados e não associados da APEMIP, detentores da licença AMI e agentes imobiliários com um contrato de prestação de serviços e em atividade ativa consecutiva há pelo menos dois anos. A formação presencial tem a duração de uma semana em horário laboral (35 horas). A avaliação sumativa passará por um exame que dará acesso à certificação CIC.

A primeira edição do curso aranca já a 23 e 27 de outubro, e decorre entre as 9h30 e as 17h30. As inscrições podem submetidas no site da Academia APEMIP.

Habitação deve ser mais acessível e sustentável, mas preços vão continuar a subir

Apesar da conjuntura económica mais incerta e das taxas de juro em alta, os especialistas acreditam que o imobiliário vai continuar a valorizar, ainda que de forma mais leve. Ao mesmo tempo, é necessário que a habitação seja mais acessível, e também mais sustentável.

Com o atual contexto económico, é ainda mais desafiante construir habitação acessível que seja sustentável. Mas tem de ser este o caminho, e a câmara de Lisboa garante que é possível, e que está a responder “com o pé no acelerador”.

É o que afirma a vereadora da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, Filipa Roseta, participando na 1ª Convenção APEMIP | IMOCIONATE, que decorreu a 4 de julho no CCB, em Lisboa, para debater os principais desafios e o futuro do mercado imobiliário. Para a autarca, conciliar a acessibilidade da habitação com a sustentabilidade não é fácil, mas é um desafio assumido pela autarquia: “a nossa Carta Municipal de Habitação vai levar estes desafios ao limite, porque queremos habitação acessível com grande eficiência energética. Construir mais habitação, só faz sentido nesta linha”.

E Filipa Roseta garantiu que “é possível, sim, pois temos um orçamento camarário de mais de 200 milhões de euros, que compara com os 14 milhões de há 10 anos. A habitação é a nossa primeira prioridade, e tem de ser necessariamente conjugada com a eficiência energética, é um e o mesmo desafio”. Recordou neste evento que a autarquia já assinou com o IHRU um contrato de financiamento de 800 milhões de euros, dos quais 500 milhões de euros provêm do PRR e cerca de 300 milhões de euros do orçamento municipal.

O desafio é idêntico na Madeira. Pedro Calado, presidente da Câmara Municipal do Funchal, foi também convidado neste evento, testemunhando que também nesta região se sente a pressão dos preços na habitação. “Temos de adaptar o nosso parque habitacional a uma nova necessidade energética, e só este ano investimos cerca de 2 milhões de euros na remodelação total de dois bairros”. Considera que “pior que a falta de oferta de habitação são os rendimentos baixos das famílias. A habitação disparou muito acima da capacidade das famílias”.

O que é certo é que “não podemos adiar mais o caminho da sustentabilidade”, acredita o investigador Manuel Collares Pereira, e “temos de olhar para o setor do imobiliário de uma forma séria, porque 41%



A 1ª Convenção APEMIP | IMOCIONATE decorreu a 4 de julho

das emissões de CO2 vêm dos edifícios”. Está certo de que “existem hoje muitas soluções técnicas para isto, sobretudo para o comportamento energético dos edifícios”, e dá o exemplo da sua empresa, a Vanguard Properties, que “não vai investir de forma que não seja sustentável”.

Admitindo a necessidade absoluta de ter uma economia mais sustentável, Roberto Colomer, diretor geral da UCI Portugal e presidente da EMF, é cético quanto às metas europeias: “os desafios de aplicabilidade são enormes”, assim como “a enorme quantidade de dinheiro necessária para atingir estes objetivos. Tenho muitas dúvidas de que seja fácil atingir este objetivo. Terá de ser através de um trabalho conjunto entre o setor público e o privado”.

Contexto incerto ainda não trava valorização do imobiliário

Apesar do atual contexto de taxas de juro em alta, e depois de recordes de valorização em 2022 e com um crescimento homólogo dos preços de 14% até maio, o mercado da habitação português continua a mostrar-se resiliente, e as expectativas dos especialistas são de manutenção da valorização, ain-

da que a um ritmo menos intenso.

Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, lembrou que existe hoje “muito pouco volume de oferta e grande nível de procura, a par de baixos rendimentos das famílias portuguesas”, o que tem resultado numa “grande taxa de valorização da habitação, porque o mercado deixou de ser só Lisboa, e passou a ser mais diversificado”, com as maiores subidas a registarem-se nas cidades médias do país.

O número de vendas de habitação vinha abrandando nos últimos meses, mas a verdade é que voltaram a subir nos últimos três meses, “um espelho de uma alteração do sentimento de mercado”, já que “o principal fator impulsionador do investimento é a expectativa de não desvalorizar, e hoje temos o consenso de que o imobiliário não vai desvalorizar. Era um receio que existia”, nomeadamente durante a pandemia, mas que não se comprovou.

Não há como negar o contexto económico desafiante dos tempos que correm. Participando numa das mesas redondas de debate deste dia de conferência, e dando a sua perspetiva para a economia portuguesa nos próximos meses, o professor e economista João Du-

que destacou a “grande alteração do enquadramento” devido à subida das taxas de juro para controlar a inflação, o que faz antever um abrandamento das economias a nível europeu, mas Portugal deverá continuar com uma boa performance, muito graças aos recordes que o setor do turismo continua a bater. Assim, a nossa economia deverá crescer cerca de 2,5% até ao final do ano. E, segundo prevê, “pode haver efetivamente uma redução pelo menos das taxas de valorização do património, o que não significa desvalorização”.

Ainda assim, as taxas de juro entraram num ciclo positivo e não deverão baixar em breve, muito menos voltar ao período negativo do último ano. Para António Ramalho, gestor e consultor internacional, esta subida “era inevitável”, apesar de ter sido anormalmente rápida. E o facto de a inflação já estar a ser controlada “não quer dizer que as taxas de juro desçam, acho que vão manter-se nestes níveis durante um longo período de tempo. Podemos contar com taxas de juro de curto prazo no mínimo de 2,5%”. Apesar do contexto, António Ramalho mostra-se confiante no setor imobiliário, que considera “extraordinariamente bem sucedido em Portugal”, sem prever qual-

“Queremos habitação acessível com grande eficiência energética”. Para a CML, “construir mais habitação, só faz sentido nesta linha”

quer crise de crédito à habitação. “Se não aconteceu durante a troika, seguramente não vai acontecer agora”.

Marina Gonçalves reitera “trabalho de parceria” com o setor imobiliário

A ministra da Habitação, Marina Gonçalves, esteve também presente nesta convenção, e não deixou de salientar a importância do “trabalho de parceria” entre o Governo e o setor para melhorar a situação da habitação no país. A sua presença foi “mais um passo neste trabalho de parceria e de comunidade que temos de fazer em prol de um setor tão importante como o do imobiliário e da habitação”. Deixou “uma mensagem de reforço da importância deste trabalho de diálogo e parceria para promovermos política pública, porque o setor que representam é fundamental para estas políticas de habitação, e contamos também convosco neste trabalho. Não estamos, de todo, em polos opostos, trabalhamos para o mesmo, e devemos focar-nos nas parcerias e naquilo que podemos desenvolver em conjunto. Queremos continuar a discutir com o setor e a estar presentes, num diálogo aberto e franco”, conclui a ministra.

Janelas eficientes têm papel essencial na melhoria da segurança antirroubo

Instalar janelas eficientes garante não só melhorias energéticas e acústicas, mas também mais segurança na habitação. E a onda de renovação do parque habitacional europeu é uma oportunidade a não perder para tornar as habitações mais sustentáveis, mas também mais seguras.

As janelas são o ponto mais frágil de um edifício, a nível térmico, acústico e também de intrusão. Mas a tecnologia que hoje existe já permite muito bons níveis de conforto e de segurança, por isso é essencial a substituição de janelas antigas por janelas eficientes, especialmente aproveitando o movimento de renovação do parque edificado português que se aproxima, em resposta às metas de descarbonização definidas pela União Europeia.

A substituição de janelas “não é apenas boa para melhorar as condições térmicas e acústicas de uma casa, com o mesmo investimento podemos conseguir também segurança anti-intrusão. É fundamental considerar a substituição de janelas quando se faz hoje um investimento na habitação”, defende João Ferreira Gomes, presidente da ANFAJE – Associação Nacional dos Fabricantes de Janelas Eficientes.

Para o presidente da associação, “as pessoas já têm noção da necessidade de substituir janelas más, e devem agora ter também atenção ao fator da segurança, que deve estar associado à térmica e à acústica. A população já tem alguma sensibilidade em relação às necessidades de segurança antirroubo das portas ou fechaduras da habitação, e conhece as portas blindadas, por exemplo, mas ainda há muito desconhecimento sobre o papel que uma janela eficiente pode ter na questão da segurança antirroubo”. Exemplifica que ainda não existem “janelas blindadas”, mas “temos de ter janelas que impeçam os assaltantes de entrar rapidamente em casa, nomeadamente em moradias térreas, onde grandes janelas corridas podem ser muito fáceis de penetrar”. Especialmente se tivermos em conta que a maior parte das habitações do país são moradias. “É necessário garantir que, além do clássico aviso ‘cuidado com o cão’ também temos efetivamente uma janela eficiente com segurança antirroubo”.

Investimento em janelas eficientes não deve esquecer acústica ou segurança

João Ferreira Gomes recorda que, no momento atual, a renovação das habitações ganha grande importância já que existem vários apoios comunitários para obras em casa, além da real e urgente necessidade



João Ferreira Gomes, presidente da ANFAJE

de renovação e de maior eficiência energética. Mas estes apoios focam-se essencialmente no conforto térmico e na eficiência energética, há que não esquecer a acústica e também a segurança antirroubo nesta que é uma oportunidade única de reabilitação das nossas habitações: “já que o investimento vai ser feito, que inclua logo todas estas melhorias”.

Na substituição de uma janela hoje em dia, devem ser tidos em consideração a melhoria do conforto térmico, nos momentos mais quentes e mais frios do ano, a melhoria do ruído que entra em casa, nomeadamente de tráfego, mas também a proteção da casa em caso de tentativa de intrusão. Segundo o responsável, “atualmente, a maioria das janelas eficientes que se produzem e instalam já têm um nível de eficácia bastante elevado quanto à segurança antirroubo”, por isso o investimento não é muito superior ao da instalação de uma janela termicamente eficiente, por exemplo.

As empresas portuguesas “estão perfeitamente preparadas” para responder a esta necessidade, se-

gundo a ANFAJE. Há que procurar soluções como ferragens específicas antirroubo, com vários pontos de fecho e classificações RC1 a RC3; ou vidro laminado, um exemplo de solução antirroubo, também acusticamente mais eficiente, que é muito difícil de quebrar. Tudo isto para desencorajar o oportunismo e ganhar tempo, já que “os ladrões tendem a escolher a solução mais fácil e mais rápida, com janelas mais fáceis de arrombar. Com janelas eficientes, estamos, no fundo, a ganhar tempo para proteger a nossa casa, no caso de ela ter sido escolhida”.

Antes de instalar um sistema de alarme (mais comum), “é fundamental garantir que a casa tem um conjunto de boas janelas eficientes, para que quem vai assaltar não tenha a vida facilitada”. João Ferreira Gomes exemplifica que “janelas antigas, de correr, com vidro simples, como as que temos na maior parte dos nossos edifícios em Portugal, não são muito difíceis de penetrar, mesmo que o alarme toque, o ladrão já pode estar lá dentro, mas se a casa tiver também janelas eficientes, será muito mais difícil entrar.

Setor das janelas eficientes vai reforçar comunicação sobre a segurança

João Ferreira Gomes recorda que “o setor tem estado muito focado na temática da eficiência energética, até porque os apoios concedidos no âmbito dos programas públicos têm sido nesse âmbito, e a segurança antirroubo, e também a acústica, têm ficado um pouco de lado”. Mas garante que este setor vai reforçar a sensibilização e “cada vez mais comunicará esta temática, explicando o porquê da necessidade de substituir janelas de má qualidade, e vai focar-se não só na questão da térmica e da acústica, mas também na questão da segurança antirroubo”.

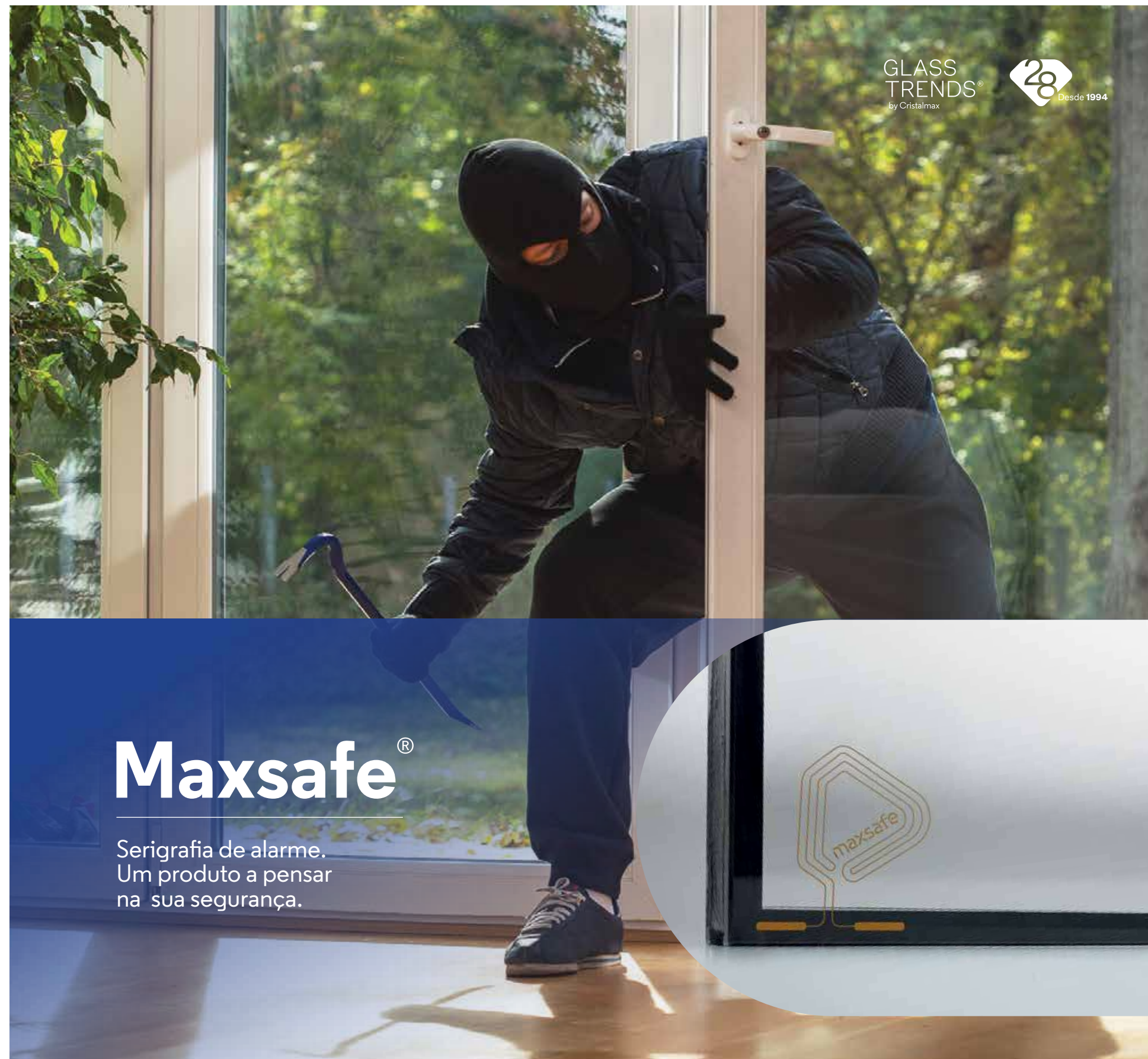
Esclarece que “não se trata de ‘vender medo’, mas sim de tentarmos efetivamente que, já que 3,5 milhões de casas em Portugal têm janelas ineficientes, que o investimento na substituição dessas janelas seja feito já com soluções que contemplem também soluções antirroubo”. Por isso mesmo, “os cidadãos devem solicitar às empresas do setor janelas com sistemas

“Com janelas eficientes, estamos, no fundo, a ganhar tempo para proteger a nossa casa, no caso de ela ter sido escolhida”

de ferragem, pontos de fecho, fechaduras mais seguras, que possam dar à janela uma maior robustez na questão da segurança antirroubo”.

Associação apela ao trabalho conjunto com as seguradoras

João Ferreira Gomes acredita que há também trabalho a fazer com as seguradoras, já que quem tem janelas eficientes e com segurança antirroubo instaladas não tem desagravamento da apólice do seu seguro da casa. Segundo o responsável, este tipo de desagravamento já se aplica em países do Norte da Europa, como o Reino Unido, por exemplo. “Isto acontecerá certamente por desconhecimento das seguradoras, e esperamos que em breve estejam atentas a esta questão e que, em conjunto [ANFAJE], possamos chegar a uma solução que permita desagravar as apólices dos seguros. Apelamos a que as seguradoras desenvolvam comunicação conosco, para que os seus clientes tenham este benefício. É por aí que devemos começar”.



Maxsafe®

Serigrafia de alarme. Um produto a pensar na sua segurança.

CRISTALmax
indústria de vidros - industrie du verre - glass industry

→ cristalmax.pt

Sede - Murte de
Zona Industrial de Murte de
3060-372 Murte de - Portugal
T: +351 231 209 510 E: geral@cristalmax.pt



Rotofer apresenta tecnologias inteligentes, seguras e melhoradas da marca Roto para habitação

As pessoas desejam sentir-se seguras nas suas casas, contra roubos e contra os riscos relativos a crianças ou pessoas que necessitam de cuidados contínuos. A marca Roto apresenta soluções de ferragens que melhoram consideravelmente o nível de segurança de janelas e portas em edifícios residenciais, aplicadas sempre a pensar no design da moradia.

Roto NX é um novo sistema de ferragem oscilo batente para janelas e portas de varanda com uma montagem fácil e rápida, um elevado conforto de manuseamento e funcionalidade, e máxima resistência à corrosão. Este sistema é indicado para todos os perfis de PVC, madeira e alumínio, permite uma proteção antirroubo de classe RC2 inclusive com as janelas em posição oscilo batente com uma abertura de

65mm. Estando a janela fechada aumenta para RC3, graças aos seus elementos de fecho de segurança NX de aço. Em combinação com os elementos de fecho em forma de cogumelo, a proteção anti perfuração e a manete com chave, estes três elementos TiltSafe garantem um nível de segurança adaptado aos tempos atuais, além de várias vantagens. Mais informação em <https://rotofer.pt/lp/roto-nx/>.



Roto NX

Para janelas de correr aconselhamos a gama Roto Patio Inowa, uma ferragem inteligente para sistemas deslizantes hermeticamente fechados e seguros. Roto Patio Inowa representa uma tecnologia de correr completamente nova para portas e janelas de correr feitas de madeira, PVC, alumínio e madeira-alumínio. A ferragem é ideal para pequenos e grandes formatos com um peso de folha de até 400kg.

O movimento de fecho inovador perpendicular ao perfil do aro e as funções Soft especialmente desenvolvidas, tornam os elementos deslizantes particularmente fáceis de operar. A tecnologia oculta também permite perfis finos com um design moderno.

Com segurança antirroubo de acordo com a classe de resistência RC2 devido às ferragens perimetrais com pontos de bloqueio ativos. Fe-

cho seguro graças aos pontos de fecho na barra vertical em formato de cogumelo (V). Mais informação em <https://rotofer.pt/lp/roto-patio-inowa/>

A Rotofer oferece ferragens para diversas áreas como o aço, alumínio, madeira e PVC, aconselhando e acompanhado sempre o cliente

rotofer



RotoPatio Inowa

A importância da segurança nas janelas eficientes

A segurança antirroubo nas janelas eficientes é de extrema importância para proteger as casas ou estabelecimentos contra a intrusão e garantir a segurança dos seus ocupantes.

A ANFAJE – Associação Nacional dos Fabricantes de Janelas Eficientes reúne nesta lista algumas razões pelas quais a segurança antirroubo nas janelas eficientes é essencial:

Prevenção de intrusões: janelas eficientes e seguras desencorajam prevaricadores e dificultam tentativas de intrusão. Quando os prevaricadores percebem que as janelas têm um maior nível de segurança e que são difíceis de danificar, podem acabar por desistir e procurar alvos mais fáceis. A segurança nas janelas eficientes ajuda a ganhar tempo. Esse tempo é precioso para reduzir significativamente o risco de intrusões e roubos.

Proteção contra danos e lesões: janelas eficientes e seguras também oferecem proteção contra danos causados por eventos adversos, como tempestades, ventos fortes ou

atos de vandalismo. Elas são desenhadas e fabricadas com componentes de ferragem que permitem resistir a impactos e minimizar a possibilidade de quebra ou estilhaçamento, reduzindo assim o risco de ferimentos e danos materiais em caso de incidentes.

Tranquilidade e segurança: ter janelas eficientes e seguras proporciona uma sensação de tranquilidade e segurança. Os ocupantes das habitações e estabelecimentos podem descansar, sabendo que as suas casas ou locais de trabalho estão bem protegidos com medidas de segurança preventivas, o que contribui para um ambiente mais tranquilo e confortável.

Integração com sistemas de segurança: as janelas eficientes e seguras também podem ser integradas com sistemas de segurança, como alarmes, câmaras de vigilância e sen-

sores de movimento. Essa integração fortalece a proteção da habitação, criando uma camada adicional de segurança e deteção de intrusos.

Porém, é importante realçar que a segurança é um sistema holístico e abrangente, sendo que a instalação de janelas eficientes é apenas uma parte. Além da escolha de medidas de segurança adicionais na escolha da melhor solução de janelas eficientes, é importante considerar outras precauções, como: reforçar as portas de entrada e fechaduras, instalar sistemas de segurança integrados, reforçar a iluminação externa e praticar uma vigilância permanente. Consultar empresas fabricantes, especialistas na produção e instalação de janelas eficientes pode ajudar a identificar as melhores soluções para cada necessidade específica.



CLIMALIT ECOLÓGICO



DESEMPENHO E SUSTENTABILIDADE
VIDRO CLIMALIT® ECOLÓGICO

Climalit® Ecológico | Solução de vidros duplos Oraé® amigos do ambiente



* Considerando espessura do vidro de 4 mm

O primeiro passo para proteger a nossa casa é escolher portas e janelas de qualidade

As férias são um período de desconexão que pode ser perturbado se não tiver uma boa proteção antirroubo em casa. Ter um sistema de segurança eficaz é a melhor forma de sair de casa durante alguns dias com a máxima tranquilidade.

Atualmente, existem muitos sistemas para dissuadir potenciais intrusos, mas por vezes esquecemos que o primeiro passo para proteger a nossa casa é escolher portas e janelas de qualidade e resistentes.

Escolher boas janelas e portas é uma decisão fundamental que terá impacto não só no seu nível de isolamento térmico e acústico, mas também na sua segurança e resistência ao arrombamento.

As vantagens do PVC em relação a outros materiais são infinitas e, por isso, o PVC é uma opção cada vez mais valorizada pelos profissionais do setor. Quer esteja à procura de designs inovadores, produtos sustentáveis, soluções inteligentes ou janelas resistentes e seguras, com os caixilhos em PVC da REHAU

todas estas possibilidades estão ao seu alcance.

O elevado desempenho do PVC, que é um material não condutor, garante um isolamento térmico e acústico superior, sem o custo acrescido dos materiais isolantes. Estas características traduzem-se em poupanças significativas nos custos de aquecimento e arrefecimento, bem como na redução do ruído exterior, melhorando assim a qualidade de vida e o conforto. No caso das janelas REHAU GENEIO, por exemplo, é possível obter uma poupança de energia até 76%. Para além disso, graças ao material composto de fibra de vidro-PVC RAU-FIPRO®X, é possível criar janelas de maiores dimensões e maiores áreas envidraçadas sem a necessidade de refor-

ços metálicos, o que amplia consideravelmente as possibilidades de construção.

As soluções em PVC da REHAU são altamente duráveis, resistentes e foram concebidas e fabricadas para proporcionar uma proteção ótima contra intrusões indesejadas, dando aos proprietários tranquilidade e garantia de integridade das habitações. Graças à sua sólida construção e à utilização de tecnologia de ponta, as janelas REHAU em PVC oferecem uma maior resistência às tentativas de arrombamento, proporcionando um nível de segurança adicional às habitações e edifícios.

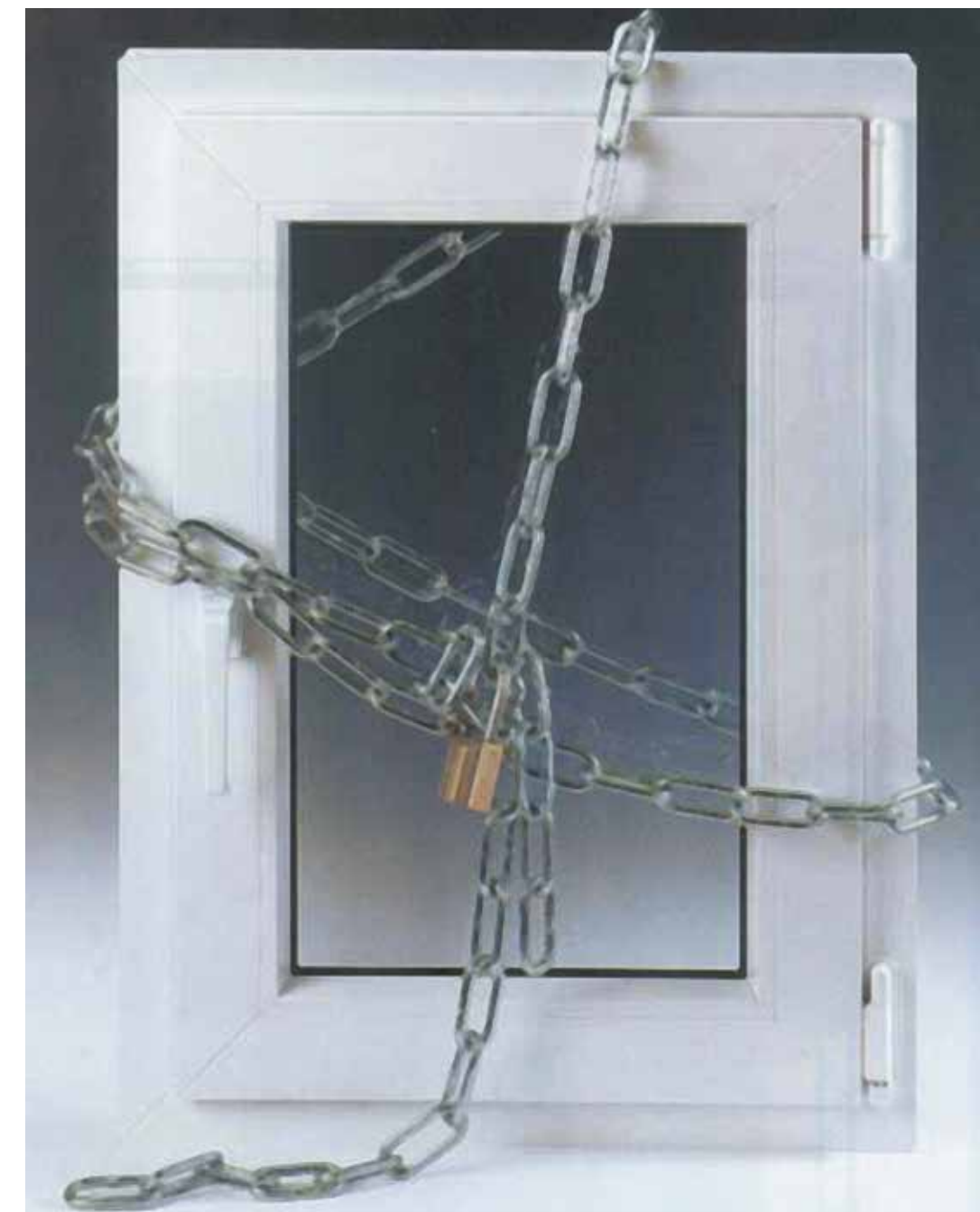
Além disso, a REHAU coloca à disposição dos seus utilizadores o Smart Guard, um sistema de proteção inteligente, único no merca-

do, que previne os assaltos e dissuade os potenciais ladrões antes que estes causem qualquer dano à habitação. O Smart Guard é instalado de forma muito simples e discreta nos sistemas GENEIO ou SYNEGO da REHAU e, graças aos seus sensores inteligentes, deteta qualquer movimento que ocorra no exterior da casa, emitindo sinais óticos e acústicos para dissuadir os intrusos.

A REHAU, que conta com mais de 70 anos de experiência na transformação de polímeros, posiciona-se como líder no setor, oferecendo janelas e portas em PVC que a mais elevada qualidade e as melhores propriedades de isolamento são fundamentais para desfrutar de uma casa segura, eficiente e confortável.



A ferragem UNI-JET “GU” comercializada pela Cruzfer, está na vanguarda das soluções técnicas de segurança à intrusão, cumprindo o exigido pela norma europeia EN 1627 - classe de resistência RC1 a RC6.



As janelas são o ponto mais fraco da segurança da casa (mais de 40% dos assaltos são efectuados através das janelas).

Existem ferragens que melhoram a resistência à intrusão, a ferragem UNI-JET RC2/RC3 “G-U” permite incrementar a resistência à intrusão de acordo com a norma EN 1627.

Os roletes de aço em forma de “cogumelo” com elementos de fecho SE, roseta antifuração, manete de segurança e vidro P4A, permitem o incremento de segurança.

Para mais informações consultar Dep. Técnico

www.cruzfer.pt | comercial@cruzfer.pt

PUBLICIDADE



Luz exterior, conforto interior



Série S70, perfil 70 com 6 câmaras e vidro que poupa energia 4-16ar-4i glas com factor de transmissão térmica Ug = 1.1.

Venda em lojas



Grande Stock em diferentes medidas



Alta Qualidade ao melhor preço



Fabricação sob medida



Tecnologia ao serviço do cliente.



Soluções de vidro com mais segurança? Sim, a Saint-Gobain explica!

As janelas ou vãos envidraçados de grandes dimensões são uma realidade. Além das características acústicas e térmicas, as soluções em vidro contribuem para a segurança dos edifícios.

O critério que torna os vidros de segurança essenciais na construção está associado ao facto de proporcionarem conforto e tranquilidade às pessoas que utilizam os espaços. Assim, uma solução segura em vidro contribui para o bem-estar dos utilizadores, deixando-os confortáveis seja com o nível de intrusão, seja com a segurança física associada a quebras acidentais causadas por embates no vidro.

As soluções de vidro com características de segurança são os vidros temperados e os vidros laminados.

Os vidros temperados, em caso de quebra, fragmentam-se em numerosos pequenos pedaços, de bordos geralmente não afiados,

reduzindo fortemente os riscos de ferimentos. Este tipo de vidros é submetido a um tratamento térmico que aumenta a sua resistência mecânica.

Os vidros laminados são compostos por 2 vidros monolíticos (simples) unidos um ao outro através de uma ou mais películas (PVB) muito finas. Esta película retarda a intrusão pois é extremamente difícil de romper, e por outro lado, evita ferimentos graves no caso de quebra acidental, uma vez que os pedaços de vidro permanecem junto à película.

Estas soluções são transparentes e não comprometem a entrada de luz, sendo ainda possível serem combinadas - vidro temperado laminado, o que aumen-

ta ainda mais a característica de segurança da solução.

São várias as soluções Climalit® da Saint-Gobain Glass que respondem a estas necessidades, sendo a gama Saint-Gobain Glass Stadip a adequada para as situações que descrevemos anteriormente, podendo ser combinada com o Saint-Gobain Glass Cool-Lite® para controlo solar, Saint-Gobain Glass Panitherm para isolamento térmico reforçado e/ou Saint-Gobain Glass Stadip Silence® com características acústicas.

Alinhado com o propósito Making The World A Better Home, a Saint-Gobain trabalha diariamente para disponibilizar ao mercado as melhores soluções para as pessoas e para o planeta.



Janelas eficientes.

CAIXIAVE+



SEGURANÇA



ISOLAMENTO ACÚSTICO



ISOLAMENTO TÉRMICO



100% RECICLÁVEIS



POUPANÇA ENERGÉTICA



SUSTENTÁVEIS

www.caixiavegroup.com

CONTACTE-NOS

caixiave@caixiave.pt

n.º azul

808 20 21 18

REHAU
EcoPuls

Competência
Sustentável



Engineering progress
Enhancing lives

REHAU, o futuro das janelas eficientes.

Garantir a eficiência energética das habitações implica necessariamente a instalação de janelas eficientes. Os sistemas REHAU com a classificação energética A+ oferecem versatilidade, design e máximo desempenho.

www.rehau.pt/janelas

CLASS+
A EFICIÊNCIA TEM CLASSE

REHAU

A tranquilidade de se sentir seguro com janelas My Window

As janelas apresentam alguns riscos à segurança, pois fornecem acesso visual ao interior da casa, podendo despertar o desejo de potenciais invasores. Por outro lado, podem ser violadas, caso não estejam devidamente equipadas.

É importante ter em conta que, se uma janela não foi pensada de raiz para ser um elemento de segurança, então não podemos assumir que a simples adição de recursos lhe garantirá a eficácia necessária. Bastam apenas dez segundos para abrir uma janela inadequadamente protegida.

Na My Window, a segurança é uma prioridade. Ao equipar as janelas com recursos de segurança adequados, é possível evitar até 90% das intrusões.

Para abordarmos com êxito projetos de renovação ou obra nova, onde o requisito segurança é uma prioridade, exploramos os distintos níveis de segurança definidos na norma EN 1627, referente à resistência ao roubo, que passam pela escolha correta dos seguintes elementos: vidro, ferragem e a instalação da janela.

Em relação ao vidro, não basta dizer que é um vidro laminado. Há que cumprir a norma EN 356, que

classifica os distintos níveis de segurança, desde P1A até P8B.

Relativamente à ferragem, para além dos múltiplos pontos de fecho anti arrombamento que podemos incluir no perímetro da janela, placa anti perfuração na zona do puxador, entre outros, podemos explorar a introdução de equipamentos eletrónicos, tais como os contatos magnéticos para sistemas de alarme, ocultos na própria janela.

Por fim, mas de extrema importância, está a instalação da janela. Uma janela mal instalada pode ser facilmente violada. É fundamental utilizar os corretos materiais de fixação e na quantidade adequada, tendo em conta a dimensão de cada elemento.

Mantendo a nossa postura honesta no aconselhamento dos nossos clientes, importa frisar que o consumidor final, ao comprar uma janela altamente segura, adquire tempo e não inviolabilidade. O tem-

po é vital para nos protegermos de um ataque, dificultarmos ou atrasarmos a entrada de estranhos. Estatísticas revelam que, na maioria das vezes, o ladrão desiste se não consegue invadir uma casa em cinco minutos.

Frequentemente, os consumidores optam por aplicar grades uma vez que estas impedem uma aproximação à janela. No entanto, existe uma linha ténue entre tornar uma casa realmente segura e criar a aparência de viver numa prisão. Para muitas pessoas, as grades ultrapassam esta fronteira. Não podemos também descurar que as grades são um grande problema no que se refere à segurança contra incêndio.

Na My Window, os nossos especialistas ajudam os clientes na escolha da melhor solução de segurança, mantendo as casas como espaços agradáveis, sem a necessidade de nos sentirmos enclausurados.



Quais os diferentes níveis de segurança de uma janela?

Existem seis níveis de segurança para definir a resistência do vidro perante o impacto, os quais definem classes de resistência.

O nível 1 de segurança (Classe RC 1) diz respeito à segurança básica, ou seja, à resistência em caso de risco de impacto, sendo adequado para janelas localizadas em pisos muito elevados, com acesso mais difícil e não para zonas de passagem ou zonas térreas de uma casa (moradias, por exemplo). Esta componente apenas protege as habitações contra as tentativas de assalto que usam o arrombamento (ataque físico humano, como pontapés e pancadas ou ferramentas de pequeno porte).

O nível 2 de segurança (Classe RC 2) diz respeito à resistência contra tentativas de intrusão e atos de vandalismo com a utilização de ferramentas simples. Estes casos requerem janelas que possam resistir a impactos repetidos, retardando a abertura ou dissuadindo os invasores. A Classe RC 2 é adequada em janelas e/ou portas localizadas em pisos com acessos a terraços, jardins ou varandas. As soluções de ferragem com Classe RC 2 garantem uma melhor proteção contra a utilização de ferramentas simples, como cha-

ves de parafusos, alicates, cunhas ou pequenas serras manuais.

Já no nível 3 de segurança (Classe RC 3), os vidros têm um maior tempo de resistência, no caso de o arrombamento, ser feito com recurso a um pé-de-cabra ou ferramentas manuais como chaves-de-parafusos, martelos ou berbequins mecânicos. Nesta classe, as soluções de ferragem são mais indicadas para janelas e/ou portas situadas em pisos térreos com acesso para a rua, pois garantem uma melhor proteção antirroubo contra o uso de ferramentas pesadas, como alavancas.

As classes RC 4, RC 5 e RC 6 aplicam-se a portas e portões e, consoante a sua classe, resistem a assaltos com recurso a ferramentas elétricas com baterias portáteis (RC 4), a ferramentas de alta potência (RC 5) e a utilização de chaves falsas e ferramentas de manipulação.

Níveis de segurança dos vidros

Para garantir que os vidros têm o

nível 2 é necessário realizar vários testes em laboratórios notificados, de acordo com a norma europeia EN-356, que permite a classificação de resistência ao ataque manual, definindo dois grupos de classificação (A e B). A classificação do grupo A diz respeito à resistência do vidro ao choque repetido de um corpo duro lançado a várias alturas (P1 A, P2 A, P3 A, P4 A e P5 A), enquanto a classificação do grupo B diz respeito à resistência ao ataque com um martelo (P6 B, P7 B e P8 B). Embora os testes sejam diferentes, as classificações obtidas nos grupos A e B podem ser vistas como consecutivas quanto ao grau de proteção oferecido.

As janelas e/ou portas eficientes que necessitam de proteção antirroubo dependem principalmente da sua localização nos edifícios. As classes de resistência antirroubo de cada janela permitem escolher a solução mais adequada para cada situação, sendo essencial solicitar o apoio de um fabricante e instalador especializado.



Janela Classe A+ em Alumínio ou PVC deslizante com soleira plana, reforço de pontos de fecho, contato magnético oculto para alarme e vidro laminado de segurança. Isolante, Silenciosa, Segura e Elegante.

Encontre a janela perfeita para si.

As janelas e as portas estão intimamente ligadas à segurança da sua casa. O reforço da segurança permite não só proteger os seus bens e aqueles que lhe são mais queridos, mas também garantir-lhe a tranquilidade que todos desejamos.

Na My Window, oferecemos uma variedade de opções para garantir que a segurança seja uma prioridade nas suas janelas e portas.

Visite-nos e conheça as várias soluções de janelas eficientes para a sua casa ou projeto.

> mywindow.pt



Vida nova na sua casa.

Showroom
Av. dos Moinhos, 12B
Alfragide, Lisboa

Telefone
212 319 630
Email
info@mywindow.pt

ADERENTE PIONEIRO



PARCEIRO



Como ter uma janela antirroubo?

As janelas e portas são o elemento mais fraco da fachada de qualquer edifício. É um dos elementos que liga os espaços exteriores aos espaços interiores, pelo que uma grande parte dos assaltantes opta por tentar arrombá-las para ter acesso à habitação, pois como diz o antigo ditado português, “a ocasião faz o ladrão”.

Segundo estatísticas, em mais de 80% das situações, os assaltantes invadem as casas através das janelas ou pela porta do terraço e não pela porta principal, sendo que quase 70% dos roubos feitos, são conseguidos através da utilização de ferramentas simples que forçam e destroem as janelas.

Porém, as janelas eficientes podem e devem ser usadas na proteção preventiva da habitação. Segundo a ANFAJE, uma janela anti-intrusão oferece maior resistência e segurança contra invasões e tentativas de assalto e, como as janelas são compostas por diferentes componentes (perfis da caixilharia, ferragens e vidros). A ANFAJE apresenta seis pontos fundamentais para garantir uma escolha informada, sobre cada um dos elementos que determinará a proteção total oferecida pela janela eficiente:

Perfis da caixilharia: os perfis da caixilharia devem ter características e um desenho que possa adicionar mais segurança antirroubo, sobretudo quando os assaltantes utilizam alavancas para forçar as folhas móveis das janelas. Verificar este ponto, sendo que existem diferenças consoante o material dos perfis (alumínio, madeira ou PVC);

Vidro laminado: a utilização de vidro laminado é indispensável. Este é composto por dois panos de vidro, ligados entre si, por uma ou mais películas intercalares de polivinil butiral (PVB). Este tipo de vidro, com a aparência de um único, faz com que os fragmentos de vidro adiram à película, sendo mais difícil de quebrar e, mesmo que seja quebrado, dificulta e atrasa a entrada do invasor, ajudando a ganhar tempo e oferecendo maior segurança. Uma boa forma de aumentar a resistência dos vidros e o seu nível de segurança é aumentar o número e a espessura dos vidros e das películas PVB;

Ferragens: a janela eficiente deve estar dotada de elementos de ferragem que permitam garantir um maior nível de segurança (fechos adicionais no perímetro da janela ajustáveis na pressão, manetes fixas ou variáveis com dispositivo de segurança, manetes com chave, limitador de abertura e de função). É ainda importante, verificar se as ferragens das suas janelas estão em boas condições e aquando da compra de novas janelas eficientes prefira

Quase 70% dos roubos feitos, são conseguidos através da utilização de ferramentas simples que forçam e destroem as janelas



ra soluções que garantam um maior nível de segurança;

Sensor de alarme inteligente: é instalado na janela para que esta dispare vários sinais óticos e sonoros sempre que for aberta ou sofrer uma tentativa de arrombamento, sem prejudicar a estética da janela. Isto pode assustar e desencorajar os potenciais intrusos e alertar os vizinhos ou as autoridades locais sobre a tentativa de roubo;

Sistema de alarme: as janelas podem ser integradas nos sistemas inteligentes de domótica ligados a alarmes, complementando a sua capacidade de segurança antirroubo;

Película de segurança: aplicar uma película de segurança na face interior do vidro pode tornar as janelas existentes mais resistentes a quebras e intrusões. A película forma uma camada protetora que ajuda a evitar que o vidro se estilhaçe facilmente, protegendo contra a quebra espontânea e sísmica, o impacto, a queda acidental, a explosão e a intrusão. As películas devem ser testadas e aprovadas de acordo com a norma EN 356 e têm como vantagem o facto de poderem ser colocadas nas janelas sem ser necessário substituí-las por novas janelas eficientes;

O objetivo fundamental é dificultar a entrada de um invasor. É recomendável avaliar as necessidades específicas da habitação e consultar profissionais especializados para obter orientações mais detalhadas e adequadas a cada situação



Grades de segurança: instalar grades de segurança nas janelas pode ser uma opção eficaz para prevenir arrombamentos. Existem diferentes tipos de grades disponíveis, desde grades fixas até grades removíveis.

É importante salientar que, embora a escolha destes elementos possa aumentar a segurança antirroubo das suas janelas, nenhuma janela é 100% à prova de roubo. O objetivo fundamental é dificultar e demorar a entrada de um inva-

sor. Neste sentido, é recomendável avaliar as necessidades específicas da sua habitação e consultar profissionais especializados para obter orientações mais detalhadas e adequadas a cada situação. Além disso, é indispensável solicitar a ficha técnica da janela onde deve estar indicado o nível de segurança, sendo recomendado que seja pelo menos de Classe RC2 (de acordo com a norma europeia EN 1627 que define a capacidade de resistência à intrusão por meio de testes específicos).

Descubra o vidro perfeito para as suas novas janelas com Guardian Sun®

Isola do frio e do calor + Poupa energia + Protege do ruído e oferece segurança

Mais informações sobre a importância do vidro nas suas janelas em www.guardiansun.pt

GUARDIAN GLASS
See what's possible™

Mais de 11.000 casas em construção nova foram licenciadas até abril

Apesar da descida do número de projetos licenciados pelas câmaras, o número de fogos em construção nova aumentou. As vendas de casas contraíram, e os preços mantiveram a tendência de valorização.



Nos primeiros quatro meses deste ano, o número de licenças emitidas pelos municípios para novos fogos em construção nova subiu 4,5% para 11.063, que compararam com os 10.589 fogos licenciados em igual período do ano passado.

De acordo com a Conjuntura da Construção, divulgada pela AICCOPN, nesse mesmo período o número de licenças emitidas pelos municípios para obras de edificação e reabilitação desceu -12,2% face a igual período do ano passado.

Em paralelo, no primeiro trimestre deste ano, apesar de uma contração no número de vendas, as casas mantiveram a sua tendência de valorização. De acordo com o Índice de Preços da Habitação do INE, os preços das casas subiram 8,7% em termos homólogos e 1,3% face ao trimestre anterior. Neste período, foram transacionadas 34.493 casas, num montante global de 6.857 milhões de euros, uma descida de -20,8% em número e de 15,2% em valor face ao ano passado.

Entre janeiro e abril, o número de licenciamentos desceu -12,2%, mas a construção nova manteve-se dinâmica

Na comparação com o último trimestre de 2022, o número de vendas desceu -10,4% e o valor global das transações -6,9%.

Ainda assim, o montante do novo crédito à habitação concedido pelas instituições financeiras até abril somou os 5.802 milhões de euros, uma subida de 5,8% em termos homólogos. Já o stock de crédito de empresas de construção detido pelas instituições financeiras em maio estava -5,9% abaixo de igual mês de 2022.

Maior parte das empresas do setor indica estabilização ou aumento da atividade

De acordo com o Inquérito à Situação do Setor, da AICCOPN, 54% das empresas da construção dão nota de uma estabilização da sua atividade no 1º trimestre do ano, uma redução de 8% face aos 62% do período anterior. Em compensação, 30% assinaram um crescimento da sua atividade, mais 6% que no trimestre anterior. Apenas 16% sinalizou um decréscimo na atividade.

Mantêm-se como principais constrangimentos à atividade das empresas de construção a falta de mão-de-obra especializada (indicada por 67% das empresas inquiridas) e o aumento dos preços das matérias-primas, energia e materiais (51%), ainda que os custos preocupem menos agora do que no trimestre anterior. A concorrência excessiva ou os preços anormalmente baixos são indicados por 36% dos inquiridos, seguidos pelo preço base dos concursos demasiado baixos (30%).

Mercado das obras públicas cresce significativamente até maio

Entre janeiro e maio, os concursos de obras públicas promovidos subiram 78% em volume, e os contratos de obras públicas celebrados 47%.

Os primeiros cinco meses deste ano foram de franco crescimento para o mercado das obras públicas em Portugal. Até maio, o montante total de concursos de empreitadas de obras públicas promovidos ascendeu a 2.655 milhões de euros, valor que corresponde a uma subida significativa de 78%, face aos 1.489 milhões de euros apurados em igual período do ano passado.

De acordo com o Barómetro das Obras Públicas, da AICCOPN, entre janeiro e maio, os contratos de empreitadas celebrados e reportados no Portal Base, no âmbito de concursos públicos, somaram os 809 milhões de euros. Trata-se de uma subida de 47% em termos homólogos.

Por outro lado, os contratos de empreitadas de obras públicas celebrados em resultado de Ajustes Diretos e Consultas Prévias somaram os 231 milhões de euros até maio, o que corresponde a uma variação de 45% face ao apurado entre janeiro e maio de 2022.

Até maio, os contratos de obras públicas celebrados e reportados no Portal Base subiram 47% para os 809 milhões de euros

No período em análise, o volume total de contratos celebrados fixou-se nos 1.110 milhões de euros, um aumento de 47% face ao montante apurado no mesmo período do ano anterior, segundo a AICCOPN.



Custos de construção de habitação subiram 2,8%

Os preços dos materiais de construção desceram -0,7% em maio, a primeira vez desde julho de 2014.

Construir habitação nova continua a ficar mais caro. Os custos de construção terão subido cerca de 2,8% em maio, face a igual mês do ano passado, ainda assim um abrandamento de 0,4% face à subida homóloga registada no mês anterior.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, que divulga o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, em maio os preços dos materiais de construção desceram pela primeira vez nos últimos 9 anos (desde julho de 2014 que não desciam na variação homóloga), -0,7%, acentuando o abrandamento face ao mês anterior, quando registou uma variação nula. Em maio do ano passado, os preços dos materiais de construção registavam uma subida homóloga de 19,5%.

O cimento e o betão pronto foram os materiais que mais caros ficaram face a maio do ano passado, com subidas homólogas dos preços de mais de 20% e 15%, respetivamente. Também a madeira e derivados subiram mais de 15%. Por outro lado, aço para betão e perfisados pesados e ligeiros, chapa de aço macio e galvanizada, registaram uma descida significativa dos preços de cerca de 30%.

Já o custo da mão-de-obra subiu 7,7%, pouco abaixo da variação de 7,9% de abril, contribuindo assim com 3,2% para a formação da taxa de variação homóloga.

Por outro lado, na variação mensal, os preços de construção de habitação nova mantiveram-se estáveis. Os materiais desceram -0,4% e a mão-de-obra subiu 0,4%, em linha com os meses anteriores.

Pode a Inteligência Artificial ajudar a colocar mais habitação nova em Portugal?



Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
presidente@appii.pt

Foi lançado no final da semana passada o Google Bard, chatbot de IA da Google que "fala" português e vem fazer frente ao ChatGPT. Tenho acompanhado esta temática e como esta evolução tecnológica pode afetar a nossa vida.

Neste momento não sei responder à pergunta provocatória que coloquei no título. Mas acredito que esta tecnologia vai ajudar a processar mais informação, de forma radicalmente mais rápida, e ajudar a criar novos produtos e soluções para o imobiliário. Decidi colocar algumas perguntas, partilho aqui a resposta - tal como me foi dada - pelo Google Bard no dia de ontem (18 de Julho de 2023).

Pergunta: Porque não se constroem mais casas em Portugal?
Resposta: "Existem vários motivos pelos quais não se constroem mais casas em Portugal. Alguns dos principais motivos incluem:

- Dificuldade de obtenção de licenças de construção. O processo de obtenção de licenças de construção em Portugal é muitas vezes longo e burocrático, o que desencoraja os promotores imobiliários de construir novas casas.
- Aumento dos custos de construção. Os custos de construção de casas em Portugal têm aumentado nos últimos anos, devido ao aumento do custo dos materiais de construção, da mão-de-obra e dos impostos.
- Falta de terrenos disponíveis para construção. A falta de terrenos disponíveis para construção é um problema crescente em Portugal, especialmente nas grandes cidades.
- Aumento da procura de casas. A procura de casas em Portugal tem aumentado nos últimos anos, devido ao crescimento da economia e à imigração.

Estes fatores têm contribuído para o aumento do preço das casas em

Portugal, o que torna mais difícil para as famílias de baixos rendimentos ter acesso a uma casa própria".

Pergunta seguinte: O que é necessário fazer para se construírem mais casas em Portugal? Resposta:

"Existem várias coisas que podem ser feitas para se construírem mais casas em Portugal. Algumas das medidas mais importantes incluem:

- Simplificar o processo de obtenção de licenças de construção. O processo de obtenção de licenças de construção em Portugal é muitas vezes longo e burocrático, o que desencoraja os promotores imobiliários de construir novas casas. O Governo pode simplificar este processo, tornando-o mais eficiente e transparente.
- Reduzir os custos de construção. Os custos de construção de casas em Portugal têm aumentado nos últimos anos, devido ao aumento do custo dos materiais de construção, da mão-de-obra e dos impostos. O Governo pode reduzir estes custos, oferecendo incentivos fiscais aos promotores imobiliários e aos particulares que construam novas casas.
- Disponibilizar mais terrenos para construção. A falta de terrenos disponíveis para construção é um problema crescente em Portugal,

especialmente nas grandes cidades. O Governo pode disponibilizar mais terrenos para construção, através de parcerias com privados ou através da construção de terrenos públicos.

• Promover a construção de casas a preços acessíveis. O Governo pode promover a construção de casas a preços acessíveis, oferecendo incentivos fiscais aos promotores imobiliários que construam casas a preços acessíveis. O Governo também pode criar programas de habitação social, que ofereçam casas a preços acessíveis a famílias de baixos rendimentos.

Estas medidas podem ajudar a aumentar a oferta de casas em Portugal, o que vai contribuir para reduzir o preço das casas e tornar mais fácil para as famílias de baixos rendimentos ter acesso a uma casa própria".

Esta ferramenta de IA sintetizou o problema da habitação em 4 pontos e conseguiu traçar soluções. Os fatores que originam a crise habitacional estão bem identificados, de tal forma que uma ferramenta como esta rapidamente os identifica. Mas como se ultrapassa esta crise? Urge colocar mãos à obra e resolver este que é talvez o maior problema social, económico e político do nosso país.



CONHEÇA MAIS



DE TARALAY

Todas as funcionalidades, sem complexos

Os pavimentos Taralay combinam design com as mais altas funcionalidades. Isto permite-nos uma grande versatilidade de utilização, tanto em espaços profissionais como pessoais.

- Bacteriostático e virídica
- Produto Sustentável
- Facilidade de Manutenção
- Resistência Abrasão

Gerflor
theflooringgroup

A digitalização de um setor cada vez mais verde



Paula Roque
Associada
WIRE Portugal e
Managing Partner
da Revigrés

A transição digital para a Construção 4.0 e a Sustentabilidade colocam desafios exigentes às empresas do setor da construção e do imobiliário.

A transformação digital a que estamos a assistir de forma gradual permitirá, às empresas do setor, enormes ganhos ao nível da eficiência dos processos. Por um lado, facilita o acesso à informação de negócio e a mobilidade na gestão do projeto e, por outro, permite responder com mais rapidez à dinâmica do mercado, aumentando assim a sua rentabilidade.

Esta digitalização reflete-se, não só ao nível de sistemas e processos, mas sobretudo na utilização de novos processos construtivos. A Metodologia BIM (Building Information Modeling), no âmbito da qual os vários agentes envolvidos num projeto trabalham em modelos 3D interativos numa lógica colaborativa, ganha um relevo cada vez maior, contribuindo para a projeção, conclusão e manutenção de edifícios de forma mais rápida, económica e sustentável.

A este nível, está previsto que, a partir de 2025, os profissionais sejam obrigados a submeter os seus projetos de acordo com esta metodologia numa plataforma de licenciamento urbanístico digital nacional. Assim, é imperativo para o setor “apanhar o comboio” do BIM.

De destacar ainda as ferramentas digitais como os simuladores online com recurso à Realidade Virtual ou à Realidade Aumentada, cuja tecnologia – em constante evolução – se revela de extrema relevância para a tomada de decisão de consumidores e investidores.

“Sustentabilidade, descarbonização e eficiência energética são prementes num contexto em que as preocupações ambientais orientam a escolha dos consumidores”

Os temas da sustentabilidade, descarbonização e eficiência energética são também prementes num contexto em que as preocupações ambientais orientam, cada vez mais, a escolha dos consumidores.

A opção por materiais de origem natural que não contêm plásticos e, em simultâneo, de elevada resistência e durabilidade, contribui para a qualidade do ar no interior dos edifícios, para prolongar o seu ciclo de vida e reduzir o impacto ambiental da sua construção, remodelação e demolição e, consequentemente, para a descarbonização das cidades.

De salientar também as Declarações Ambientais de Produto (DAPs/EPDs) que atestam o impacto dos materiais na saúde humana, ecossistemas e consumo de recursos materiais e energéticos e garantem o cumprimento dos requisitos de sistemas de certificação da construção sustentável de âmbito internacional, como o BREEAM e LEED, contribuindo para a valorização ambiental e económica dos edifícios.

Por último, a implementação de sistemas de domótica e de gestão de energia inteligentes nas habitações é uma tendência crescente que tem como resultado a obtenção de ganhos significativos ao nível da eficiência energética.

A sustentabilidade passa não só pelo que as empresas do setor podem fazer para dar resposta às necessidades e exigências do mercado, mas também pelas medidas que implementam para reduzir o impacto ambiental da sua atividade.

A eficiente gestão dos recursos e a sua valorização para a promoção de uma economia circular, a utilização de energias renováveis, como o solar e o hidrogénio verde, ou a gestão das emissões de CO2 tendo em vista o cumprimento das metas de neutralidade carbónica, refletem-se em projetos de apoio ao clima que é necessário as empresas implementarem e que é urgente incentivar através de políticas públicas e de instrumentos de financiamento verde, essenciais para impulsionar a transição energética e construir uma economia sustentável.

Todas as maratonas começam com um passo... Neste caso, com dois



Carlos Suárez
Administrador da
VICTORIA Seguros
carlos-m-suarez

Já dizia Alexander Pope, no seu célebre *Ensaio sobre a Crítica*, que errar é humano. Do meu ponto de vista, equivocar-se não costuma ser um problema... Não corrigir a tempo é que, habitualmente, desemboca nalgum tipo de desafinação.

Poder-se-á dizer, claro, que a correção de rumo do partido no Governo em matéria do plano de intervenção “Mais Habitação” não é suficiente, que as propostas da oposição não foram devidamente avaliadas e que as alterações à Proposta de Lei 71/XV/1, agora em votação na especialidade, não vão ao encontro do pretendido... mas, na minha opinião, há, pelo menos, duas retificações que apontam no sentido certo.

Assim, diria eu, é possível identificar como uma boa alteração a incorporação, no âmbito dos apoios à promoção de habitação para arrendamento acessível, das entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário. Recorde-se que, na primeira versão apresentada, se identificavam como beneficiários do referido apoio às cooperativas de habitação e construção, as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil – em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social incluía o arrendamento para habitação e a gestão de património – os municípios, as Misericórdias, IPSS, etc... deixando de fora os promotores e investidores imobiliários. Assim, também eles passam a poder beneficiar da linha de financiamento e da cedência de terrenos e edifícios públicos.

Por outra parte, e por falar em cedências, também deve ser interpretado como um avanço positivo a correção correspondente ao prazo e natureza da afetação do património imobiliário público (cedência do direito de superfície). Se na proposta

“O que me parece ser mais importante, neste momento, é que se consiga avançar qualquer coisa”

original se asseverava que não seria permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários e que o prazo máximo da transmissão era de noventa anos, a posição agora adotada admite a transmissibilidade do direito de superfície e a extensão, mediante acordo entre as partes, do prazo de cessão. Naturalmente, esta nova proposta pressupõe a afetação dos fogos à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível e o direito de preferência dos municípios e o IHRU na aquisição dos fogos promovidos, em caso de venda.

Os pontos anteriores poderão ser interpretados como alterações pouco significativas ao programa Mais Habitação, nomeadamente quando comparados com outros assuntos porventura mais quentes (como as exigências em matéria de alojamento local, o arrendamento coercivo, a fiscalidade insuficiente ou o cálculo de apoio às rendas), mas todas as maratonas começam com um passo... e, neste caso, até se começa com dois. Não serei eu quem diga que está tudo certo com a Proposta de Lei 71/XV/1 – bem longe disso –, nem que as iniciativas de alteração legislativa da oposição não merecem bastante mais consideração e maior cabimento em sede de discussão parlamentar, mas que ela está melhor com as alterações supramencionadas – oferecidas pelo partido do Governo após o debate público – isso, não tenho dúvidas que está.

No fim do dia, o que me parece ser mais importante, neste momento, é que se consiga avançar qualquer coisa – mesmo com um mínimo comum denominador e não com consensos totais (convém não esquecer que o Governo está alicerçado na sua maioria) –, numa matéria que preocupa, já há demasiado tempo, a demasiados portugueses. As alterações à Proposta de Lei 71/XV/1 não são perfeitas, concordo, mas, às vezes, creio eu, é preferível o possível ao pretendido.

Muito melhor escrito por Voltaire... *“le mieux est l'ennemi du bien.”*

O todo é maior do que a soma das partes



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

Ficaremos hoje a conhecer em detalhe o Programa Arrendar para Subarrendar (PAS), que vai contar com as mediadoras imobiliárias para ajudar a dinamizar a angariação de casas e responder à falta de habitação. Queremos, claro, que corra bem, e por isso é também nossa expectativa que muitas das medidas do pacote “Mais Habitação” possam efetivamente dar o contributo necessário para o aumento da oferta. Mas acreditamos que é importante ter alguns pressupostos em conta.

Em primeiro lugar, o de que a generalidade das pessoas tem imóveis e não os arrenda por algum motivo. A nossa convicção é de que a maioria dos proprietários tem os seus imóveis arrendados, e tem-nos pelo simples facto de que não pode deixar de ter. E porque a rentabilidade que pode auferir de determinado imóvel é essencial para a sua vida, para os seus rendimentos, portanto acreditamos que, quem tem imóveis e não os arrenda, representa um segmento residual do mercado. Ora, simultaneamente, em relação aos proprietários que têm casas e não as arrendam, seja por que motivo for, mas em particular porque têm um conforto financeiro que lhes permite não o fazer, temos a maior dúvida de que estejam disponíveis para as arrendar ao Estado. Acreditamos que estamos perante uma oportunidade única para avaliar a real representatividade destes casos.

Concordamos totalmente com a ministra da Habitação quando diz que será importante ter, nem que seja, “uma casa”, pois percebemos que todos os contributos valem, é verdade, mas eventualmente “uma” é

pouco, naquilo que é de facto o imperativo de encontrar soluções. Vemos de forma positiva esta decisão, mas é necessário ter consciência de que, previsivelmente, toda a relevância será contida por todos estes factos atrás referidos.

“Temos expectativa de que o Governo queira contar com a generalidade do setor, e encontra obviamente na APEMIP o interlocutor privilegiado que lhe permite fazê-lo, de modo a que, ao ter todo um setor envolvido nesse objetivo, o resultado seja o melhor possível”

Também por isso, temos expectativa de que o Governo queira contar com a generalidade do setor, e encontra obviamente na APEMIP o interlocutor privilegiado que lhe permite fazê-lo, de modo a que, ao ter todo um setor envolvido nesse objetivo, o resultado seja o melhor possível.

Votação do “Mais Habitação” é aguardada com expectativa



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

O setor aguarda com expectativa a votação final global na Assembleia da República dos diplomas que integram o pacote “Mais Habitação” agendada para hoje, dia 19.

Entre as várias alterações, retificações e ajustes que as propostas de lei já sofreram, desde que foram anunciadas em fevereiro, fruto, não só das propostas dos diversos partidos políticos com assento parlamentar, como também, dos contributos das entidades ouvidas neste processo, desconhece-se, ainda, com rigor, qual a redação final dos diplomas que serão submetidos à referida votação, mas, podemos já adiantar que se registaram algumas melhorias ao texto inicial. Porém, parece que se mantêm alguns problemas que identificámos em sede de consulta pública e que se prendem, fundamentalmente, com o enquadramento fiscal da construção e do imobiliário, designadamente no que toca ao IVA reduzido, para a construção nova e para a reabilitação urbana, à eliminação do AIMI (imposto que reverte para o Estado), à redução de três para um ano do prazo de alienação dos imóveis adquiridos para revenda.

“O aumento da oferta de habitações em Portugal, terá de passar, necessariamente, pela aprovação de verdadeiros incentivos ao investimento privado”

Como temos afirmado, o aumento da oferta de habitações em Portugal, terá de passar, necessariamente, pela aprovação de verdadeiros incentivos ao investimento privado, quer no que se refere à construção nova, quer no que respeita à reabilitação urbana, pelo que se exige uma redução dos impostos e das taxas incidentes sobre a construção e o imobiliário.

Já no que se refere à matéria da reforma e simplificação dos licenciamentos e do ordenamento do território, o chamado “simplex do urbanismo”, que de facto, contém muitas soluções positivas, capazes de conferir aos procedimentos maior celeridade e simplificação, conforme evidenciámos no parecer da associação enviado ao parlamento, é necessário encontrar um equilíbrio entre a simplificação administrativa e a garantia da qualidade técnica e construtiva, uma vez que, o diploma reduz significativamente a participação/validação da administração central e local nos processos de licenciamento, passando a haver um risco acrescido para os investidores, que se torna agravado pela vastidão dos requisitos técnicos e urbanísticos e que se encontram dispersos por inúmeros diplomas legais.

O país precisa de uma verdadeira política da habitação capaz de responder às necessidades do cidadão comum e dos jovens, pelo que é essencial aprovar instrumentos legais que efetivamente promovam o desenvolvimento económico e social e a tão desejada integração e coesão social.



CATOLICA
FACULDADE DE DIREITO

ESCOLA DE LISBOA

PARCEIRO

INICIATIVA

VI IMOJURIS

VI VIDA IMOBILIÁRIA

**DIREITO
IMOBILIÁRIO**

NECESSITA FAZER OBRAS EM CASA?



SAIBA PORQUE DEVE CONTRATAR EMPRESAS QUALIFICADAS R.U.-I.S.

- Respeitam o Código de Conduta Empresarial e o Regulamento R.U.-I.S..
- Cumprem os requisitos legais para o exercício da sua atividade.
- Promovem a formação e a segurança dos seus trabalhadores.
- Recorrem a práticas sustentáveis, protegendo o ambiente.
- Apresentam soluções inteligentes e inovadoras.

R.U.- I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável
Uma marca AICCOPN. Um Símbolo de Confiança.

SAIBA MAIS EM 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