



SOLUÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

Nunca o zero valeu tanto

Crédito sujeito a aprovação.
 Banco Comercial Português, S.A. aqui consigo

PUBLICIDADE

imobiliário



Investidores pedem mais previsibilidade para construir para arrendamento

O Hotel Palácio Estoril acolheu a edição mais participada de sempre do Portugal Real Estate Summit a 23 e 24 de setembro. As câmaras de Lisboa e Porto marcaram presença para apresentar aos investidores os seus novos modelos de habitação acessível! **P02**

ESPECIAL JANELAS EFICIENTES:
 CONTRIBUTO PARA A NEUTRALIDADE CARBÓNICA

ANFAJE: “neutralidade carbónica precisa de políticas ativas que envolvam toda a fileira”

Para atingir os objetivos definidos é necessária uma verdadeira “mudança de mentalidade para que a sustentabilidade seja pensada a vários níveis, em todas as fases do projeto”, defende o presidente da ANFAJE **P08**

NO CORAÇÃO DO BAIRRO
 PARA MELHOR O ACONSELHAR

CENTURY 21®

Investidores pedem mais previsibilidade para construir para arrendamento

O Hotel Palácio Estoril acolheu a edição mais participada de sempre do Portugal Real Estate Summit a 23 e 24 de setembro. As câmaras de Lisboa e Porto marcaram presença para apresentar aos investidores os seus novos modelos de habitação acessível.

Terminou esta terça-feira a 8ª edição do Portugal Real Estate Summit, um evento organizado pela Iberian Property, dedicado ao investimento imobiliário, que reuniu cerca de 500 profissionais e investidores imobiliários em dois dias de conferência com a participação de cerca de 60 oradores no Hotel Palácio Estoril. A habitação, a tecnologia ou as melhores oportunidades de investimento do país estiveram em destaque.

A habitação acessível foi um dos principais temas em destaque no evento, em particular o segmento Build to Rent, ou construção para arrendamento, que ainda não existe em Portugal, mas cujo contributo é considerado essencial para equilibrar a oferta de habitação do país.

Fazendo um breve contexto deste mercado em Portugal, os especialistas da Savills e da JLL destacaram que Portugal tem todos os fundamentais para investir em produtos residenciais Build to Rent, que já existe noutros países europeus, nomeadamente escassez de oferta e taxas de esforço muito elevadas.

Gemma Kendall, da JLL, recorda que “temos perguntado aos investidores por que razão não investem em Build to Rent em Portugal, e respondem-nos que é por causa da liquidez”. Por outro lado, a manutenção das rendas e da taxa de esforço em alta faz com que a maior parte dos potenciais inquilinos sejam expatriados, “e os investidores não querem depender só desse mercado. Precisamos de garantir que o mercado local existe”. Seja como for, uma das principais razões para o atraso do investimento neste setor continua a ser o facto de a construção para venda garantir retornos superiores aos da construção para arrendamento. “Isto é verdade não só em Portugal, mas também noutros mercados”, diz a especialista.

Muitos investidores presentes no evento deixaram também claro que a previsibilidade da regulamentação, nomeadamente dos tempos de licenciamento, é uma das principais necessidades para investir neste setor. Durante a conferência, os participantes puderam responder a um breve inquérito sobre o tema através do Wooclap. Questionados sobre o que é necessário para que o Build to Rent seja atrativo para in-



vestir em Portugal, 40% da plateia respondente indicou a estabilidade legislativa, e 35% benefícios fiscais. 9% indicaram o financiamento e 6% a infraestrutura urbana.

Sobre qual o fator mais importante para os inquilinos na hora de escolher um imóvel para arrendamento (BTR), 65% indicaram a localização e a acessibilidade, seguida pelos 27% das opções de contrato flexíveis. A gestão e manutenção profissional foi indicada por 7%.

Paula Sequeira, da Savills, apontou que “o Governo tem ainda muito que fazer ao nível legislativo, nomeadamente questões como o IVA reduzido” na construção. Para que os projetos aconteçam, “temos de mitigar os fatores que os investidores e promotores imobiliários encararam como riscos”.

Lisboa e Porto chamam privados a construir habitação para arrendamento acessível

Os municípios querem ser parceiros dos investidores privados na criação de mais habitação acessível, e estão a desenvolver novos modelos para atrair esse investimento. Lisboa assume o aumento da oferta de habitação como “a nossa máxima prioridade”, avançou a vereadora da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, Filipa Roseta. “Lisboa tem espaço para crescer, queremos

construir 3.000 habitações públicas e temos outras 4.000 para desenvolver com privados”, nomeadamente através do novo modelo de concessão de terrenos, para construção de habitação acessível.

Este modelo disponibiliza terrenos por 90 anos, com projeto aprovado, pronto a construir, com área pré-definida para projetos sociais ou rendas em mercado livre. A promessa é de retornos de longo prazo com as rendas. E Filipa Roseta apelou: “olhem para a Noruega, Suécia, e outros países nórdicos, onde isto funciona. Começaram com menos de 100 unidades, e hoje têm mais de 100.000. Podemos fazer isso aqui também?”.

Pedro Baganha, vereador do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, reconheceu o “problema de acessibilidade na habitação, prin-

cipalmente da classe média. Sabemos que a única solução estrutural é aumentar a oferta, e queremos passar a oferta pública de 2% para 10% nos próximos 6 anos. Mas sabemos que isso não é suficiente”, por isso o município está também a promover modelos de parcerias público-privadas para construção de habitação acessível. “Estamos a trabalhar em 7 projetos importantes”, em zonas como Campanhã ou Contumil, e o município tem um modelo de Build to Rent ativo, baseado em arrendamento e subarrendamento.

“Hoje temos um sentimento mais otimista” no investimento

Ricardo Reis, da Deloitte, traçou nesta conferência um retrato do sentimento global dos investidores imobiliários, com base num inquérito

recente da consultora, mostrando que os acontecimentos dos últimos anos, como o fim da pandemia, o início da guerra na Ucrânia ou a inflação, levaram a que os investidores “arriscassem menos”, mas “estamos agora num ponto de viragem” nessa abordagem. Isto porque há a perceção de que se está a controlar a inflação, e uma expectativa da desida das taxas de juro, mas a cautela deverá manter-se.

“Hoje temos um sentimento mais otimista. Devemos assistir a um aumento do volume de transações, mas também dos retornos”. Considera que os investidores “não estão a sair do imobiliário, e vão continuar a investir em Portugal, mas o refinanciamento é um ponto de pressão que se mantém”. O turismo é um dos segmentos que mais investimento está a atrair, assim como os segmentos alternativos residenciais, como residências sénior ou de estudantes. E recorda que o problema da habitação se deverá manter, não sendo só português, mas também europeu e global.

Economia portuguesa “está bem, mas não é motivo de celebração”

Carlos Costa, antigo governador do Banco de Portugal, foi um dos oradores convidados do Portugal Real Estate Summit, para partilhar a sua visão sobre o estado atual da economia portuguesa, e apontou que “a economia portuguesa fez um bom trabalho de recuperação nos últimos anos. Estamos bem, mas não é motivo para celebrar. Uma situação de saúde é sempre transitória”. Neste momento, é necessário crescer e recuperar, “temos de subir com grande esforço”, nomeadamente “aumentando a produtividade”, com mais educação e formação, sem deixar os talentos sair do país, nomeadamente os jovens: “o problema não são os jovens que saem, mas sim o país que não está a criar oportunidades” para que fiquem. “Precisamos de um ambiente que premeie os esforços e que o investimento seja prioridade, um mercado onde todo o investimento é otimizado”. E não deixou de realçar que o setor imobiliário “é um dos pilares da economia. O capital social depende de pilares como as infraestruturas ou a habitação”, exemplificou.

SOLUÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

Nunca o zero valeu tanto



Crédito sujeito a aprovação.

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

Millennium
bcp
aqui consigo

Panorama Altear: Solyd reforça oferta residencial na Alta de Lisboa

Esta é uma das fases de desenvolvimento do projeto imobiliário Altear. Os 45 novos apartamentos já começaram a ser entregues aos moradores este ano e são especialmente vocacionados para famílias portuguesas.

Está a surgir na zona da Alta de Lisboa, no Lumiar, um “novo centro da cidade”, resultado do primeiro projeto imobiliário residencial de grande dimensão desenvolvido pela Solyd Property Developers, o Altear. Este projeto conta com um investimento global de 225 milhões de euros.

Deste projeto de 10 edifícios faz parte o Panorama Altear, que contou com o apoio do Millennium bcp. Composto por 45 apartamentos de tipologias T1 a T5 (distribuídos por 12 pisos), com área de construção privativa entre 65 e 261 metros quadrados, oferecendo generosas varandas e terraços com áreas até 150 metros quadrados. Os novos moradores vão poder usufruir de ginásio exclusivo do condomínio, átrio decorado, estacionamento privativo com pré-instalação para veículos elétricos e arrecadações privativas.

Com este empreendimento “pensado para proporcionar um estilo de vida em harmonia com a natureza”, a Solyd pretende oferecer “bem-estar sem abdicar da centralidade da cidade”, graças às amplas zonas verdes, à proximidade de escolas de referência e comércio. É o que explica em entrevista Gonçalo Cadete, Chief Executive Officer da Solyd.

Lançado comercialmente em julho de 2021, o Panorama Altear encontra-se concluído e os novos apartamentos já começaram a ser en-

tregues aos moradores em março deste ano. O principal público-alvo são as famílias portuguesas, principalmente as que “procuram tranquilidade, paz e um estilo de vida ativo com conforto e qualidade de vida próximos do centro da cidade, com uma boa rede de acessibilidades”, refere o CEO.

Sustentabilidade é “uma das características distintivas”

Com traço do arquiteto Arnaldo Pimentel Barbosa, as principais linhas orientadoras do Panorama Altear são “a sustentabilidade e a harmonia com os espaços verdes envolventes”, recorda Gonçalo Cadete.

Tal como noutros projetos da Solyd, foram privilegiados os materiais sustentáveis e recicláveis, isolamento térmico e acústico de elevada performance, que permite uma redução significativa das necessidades energéticas do edifício. Com painéis solares de elevada eficiência instalados na cobertura, o aquecimento de água com recurso a bombas de calor de elevado desempenho, iluminação dos átrios com recurso a lâmpadas LED de alta eficiência e baixo consumo, são algumas das medidas que contribuem para o conforto e para a certificação energética A de todos os apartamentos.

“O equilíbrio entre a qualidade, a mitigação do impacto ambiental e a sustentabilidade do projeto foram, desde o início, fatores determinantes na definição de todos os processos construtivos, assim como na escolha de materiais e revestimentos, que se pretendem ecológicos e com uma pegada de carbono neutra durante todo o ciclo de vida”, afirma o responsável. Destaca ainda que a eficiência energética dos equipamentos (cozinhas ou climatização, por exemplo) ditou a escolha dos mesmos, “por forma a garantir o mínimo consumo, sem prejuízo do seu desempenho e conforto”.

Millennium bcp foi “parceiro estratégico”

Para Gonçalo Cadete, o apoio do banco Millennium bcp ao desenvolvimento do Panorama Altear “foi de extrema importância”. Como parceiro estratégico, proporcionou as condições para a viabilização do projeto, e reforça que a “colaboração com uma instituição financeira de renome trouxe credibilidade ao empreendimento atraindo investidores e compradores com confiança”.

Com uma área total de mais de 120.000 metros quadrados, o projeto ALTEAR será composto por um total de 10 edifícios, com 536 apartamentos de tipologias T1 a T5, e 27 espaços comerciais.



Transações de habitação crescem 10,4% no 2º trimestre

É a primeira subida homóloga do número de transações que se regista desde o 2º trimestre de 2022, num período em que os preços subiram 7,8%.

Entre abril e junho deste ano, foram transacionadas 37.125 habitações em Portugal, no valor total de 7.900 milhões de euros, o que representa um aumento, face ao mesmo período do ano anterior, de 10,4% e 14,1%, respetivamente. Trata-se do primeiro aumento homólogo do número de transações desde o 2º trimestre de 2022.

De acordo com os números agora divulgados pelo INE, os fogos usados representaram praticamente 80% das transações, num total de 29.630 unidades, mais 10% que o registado em igual período de 2023. As habitações novas representaram 7.495 transações, uma subida de 9,8% face a igual período do ano anterior.

A região Norte concentrou 10.995 transações, 29,6% do total de vendas, mais 1% que no ano passado.

Centro e Alentejo concentraram 5.885 e 1.945 transações. A Grande Lisboa representa 18,9% do total, com 7.031 transações, tal como no período homólogo. A Península de Setúbal representa 9,5% do total, o Algarve 7,6% e Oeste e Vale do Tejo 9,4%.

Em valor, as transações da Grande Lisboa somaram os 2.500 milhões de euros, 32,2% do total, e menos 0,7% que no ano anterior. Na região Norte, o montante das transações chegou a 1.900 milhões de euros, um aumento de 1,3% do seu peso relativo no total nacional.

No trimestre de referência, as aquisições de habitação pelo setor institucional das famílias corresponderam a 31.948 unidades (86,1% do total), as quais perfizeram um total de 6.700 milhões de euros (85,4%

do total), uma subida homóloga de 16,4% no valor gasto.

No 2º trimestre, os compradores com um domicílio fiscal fora do território nacional adquiriram 2.464 alojamentos (6,6% do total), o que representa uma redução homóloga de 2,8%. Os compradores nacionais foram responsáveis por 34.661 transações, mais 11,5% em número que no ano passado, mas uma diminuição do peso relativo, 93,4% do total.

Entre o 1º e o 2º trimestre de 2024, registou-se uma subida de 12,2% no número de transações de alojamentos, em todas as categorias de habitações, 12,5% das habitações novas e 12,2% nas habitações existentes.

No que toca aos preços, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) subiu 7,8% em termos homólogos, mais 0,8% que no trimestre anterior. A ta-



xa de variação dos preços das casas usadas foi de 8,3%, acima da observada nas habitações novas, de 6,6%.

Em relação ao trimestre anterior, os preços subiram 3,9% (variação de 0,6% no trimestre precedente). Por

categoria, os alojamentos existentes registaram um aumento nos preços semelhante ao observado nos alojamentos novos, 3,9% e 3,8%, respetivamente. Já o número de transações subiu 0,8%.

APEMIP ACADEMIA

COMERCIALIZAÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO

Este curso permite o estudo da concessão e a comercialização de produtos de crédito hipotecário.

OBJETIVO ESPECÍFICO:

- Definir os conceitos básicos de finanças relacionados com o crédito.
- Identificar as principais características dos produtos de crédito destinados a consumidores, nomeadamente produtos de crédito hipotecário.
- Caracterizar as regras e o processo de aquisição de imóveis e de registo predial.
- Reconhecer os deveres a cumprir na relação com os consumidores na comercialização de produtos de crédito hipotecário e na sua vigência.
- Caracterizar os mecanismos existentes para prevenir e regularizar situações de incumprimento de contratos de crédito.

7 A 11 DE OUTUBRO	ASSOCIADAS	NÃO ASSOCIADAS
Academia APEMIP - Lisboa	160 €	200 €

INSCREVA-SE JÁ

Consulte toda a informação sobre o curso:

SCAN ME

ENTIDADE FORMADORA CERTIFICADA

BANCO DE PORTUGAL EURO SISTEMA

PATROCINADOR OFICIAL

AS NOSSAS CERTIFICAÇÕES

NOVO CURSO

Municípios pedem mais informações sobre reforço de oferta de habitação pública

Para os municípios, o anúncio de reforço de oferta pública vem ao encontro de uma necessidade urgente, embora ainda desconheçam “como ele se vai materializar”.



Na sequência do anúncio do Governo do reforço substancial da oferta pública de habitação, a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) solicitou mais informações sobre a forma como esta medida vai ser concretizada.

Depois de uma reunião do Conselho Diretivo da associação, Luísa Salgueiro, presidente da ANMP, afirmou: “estamos disponíveis, naturalmente, como sempre, para trabalhar com o Governo, junto das populações, para responder com este reforço, mas precisamos agora de conhecer as regras de como tudo isto vai funcionar”.

A também autarca de Matosinhos indicou à agência Lusa, citada pelo Idealista/news, que a associação ainda não recebeu qualquer informação sobre o reforço da habitação pública, anunciado no passado dia 13 de setembro, e destacou a necessidade de os municípios serem in-

formados sobre o plano de execução do Governo.

De recordar que o objetivo anunciado pelo Governo passa por “mais do que duplicar a oferta pública de habitação no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), passando de 26.000 para cerca de 59.000 casas até 2030”.

A ANMP quer perceber “qual o envolvimento dos municípios, qual o financiamento que estará associado a essa medida, se haverá recurso, em princípio, ao financiamento do Banco Europeu de Investimentos, de que forma é que os municípios podem agilizar os processos”, acrescentou Luísa Salgueiro, que não deixou de enfatizar que os municípios estão “todos comprometidos nesta vontade de servir o país com mais habitação pública” e que o anúncio vem ao encontro de uma necessidade urgente, embora ainda desconheçam “como ele se vai materializar”.

Amadora investe 8,7 milhões na reabilitação do Casal da Mira

Serão requalificados 39 edifícios, num total de 760 habitações públicas, que assim terão melhorias de eficiência energética.



O bairro do Casal da Mira, na Amadora, vai ser totalmente reabilitado, num investimento global de 8,7 milhões de euros, iniciativa da Câmara Municipal da Amadora.

Esta intervenção prevê a reabilitação e melhoria da eficiência energética de 39 edifícios, abrangendo um total de 760 fogos de habitação pública. Os principais objetivos desta reabilitação são a redução da pobreza energética e a melhoria das condições de habitabilidade, com especial enfoque na segurança, saúde e bem-estar dos residentes.

Para viabilizar este projeto, a Câmara Municipal da Amadora submeteu uma candidatura ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), no âmbito do Aviso N.º 01/CO2-101/2021, que visa apoiar o acesso à habitação. Ao investimento de 8,7 milhões de euros acresce ainda o valor do IVA.

Situado na Freguesia da Encosta do Sol, o Bairro do Casal da Mira foi construído para realojar famílias provenientes de bairros inscritos no Programa Especial de Realojamento (PER). O processo de realojamento teve início em 2003, com 3.000 residentes. Além de oferecer habitação, o bairro integra um conjunto diversificado de equipamentos sociais e de educação, culturais e desportivos, assim como áreas dedicadas ao comércio e serviços.

A Câmara Municipal da Amadora submeteu uma candidatura ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

Autarquia aprova construção de 48 novas habitações para arrendamento apoiado

Paralelamente, foi também aprovada a construção de 48 fogos de tipologia T1, num valor global de 6,6 milhões de euros (a que acresce o valor do IVA), destinados ao arrendamento apoiado, “com edificação ecológica e sustentável”.

A autarquia tem encarado a habitação como uma prioridade, e a construção de habitação pública municipal para arrendamento apoiado visa responder às várias carências existentes no concelho, contribuindo para o desenvolvimento social e a qualidade de vida dos seus habitantes.

Arquitetos pedem “melhor cultura de ordenamento do território”

A Ordem dos Arquitectos pede “medidas que alterem, de forma estrutural, os fundamentos em que se baseiam os procedimentos em vigor, na gestão do solo”.



Na sequência dos incêndios da última semana, a Ordem dos Arquitectos lançou um comunicado alertando para a “necessidade urgente de melhorar a cultura de ordenamento do território em Portugal”.

Expressando a sua solidariedade para com as famílias e comunidades afetadas, a Ordem apela a que sejam tomadas “medidas que alterem, de forma estrutural, os fundamentos em que se baseiam os procedimentos em vigor, na gestão do solo”, frisou a instituição.

Neste sentido, os arquitetos defendem uma “transformação conceptual” dos atuais instrumentos jurídicos, como a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. “São necessários melhoramentos estruturais, ao invés de ajustes circunstanciais”, reforçam.

Os arquitetos assumem o compromisso de estar do lado das soluções, tal como após os incêndios de 2017, e continuarão a defender, em fóruns como o Conselho Nacional do Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável, que a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem (PNAP), aprovada em 2015, seja significativamente renovada em 2024, “com um incremento em âmbito e competências para que contribua para uma verdadeira reforma no ordenamento do território”, concluem.

Gaia, Porto, Maia e Matosinhos confirmam apoio à Semana da Reabilitação Urbana

A Semana da Reabilitação Urbana do Porto regressa às Caves Ferreira, em Gaia, de 5 a 7 de novembro, para debater temas como os desafios no acesso à habitação.



A Semana da Reabilitação Urbana do Porto tem o apoio confirmado das câmaras municipais de Vila Nova de Gaia, Porto, Maia e Matosinhos. Na edição de 2024, os quatro municípios renovam o seu apoio a esta iniciativa, reafirmando a importância da reabilitação urbana como desígnio comum na oferta de mais habitação e na promoção de cidades mais sustentáveis e inclusivas.

De 5 a 7 de novembro, as Caves Ferreira, em Vila Nova de Gaia, acolhem o ciclo de conferências da Semana da Reabilitação Urbana. Ao longo de três dias estarão em análise alguns dos temas de maior relevo para todos os profissionais, sejam promotores e investidores imobiliários, arquitetos, engenheiros, empresas de construção ou de mediação imobiliária. Uma iniciativa ampla e aberta à cidade, a todos os que a procuram para viver, trabalhar e investir.

Da habitação, à sustentabilidade, passando pela reabilitação urbana e construção, a programação da Semana da Reabilitação Urba-

na contempla ainda grandes debates dedicados aos projetos que prometem impactar as nossas cidades nos próximos anos, à mobilidade urbana, aos desafios e prioridades do turismo, à retenção de talento e captação de investimento, com foco, ainda, no impacto da tecnologia e da inteligência artificial nas nossas casas e quotidiano.

São mais de 20 conferências, envolvendo mais de 100 oradores, distribuídos por dois palcos. Acresce um amplo espaço de exposição e de networking com a presença das empresas que apoiam a Semana da Reabilitação Urbana. Um ponto de encontro preferencial para conhecer os melhores materiais, técnicas, soluções e serviços de construção e de equipamentos disponíveis no mercado.

A Semana da Reabilitação Urbana é um evento de acesso gratuito, mas sujeito a registo/inscrição prévia e que vai estar disponível, online, brevemente, em semanadareabilitacao.com, onde podem ser consultadas todas as informações e novidades sobre o evento.

As Caves Ferreira, em Gaia, voltam a acolher o evento este ano. Habitação, sustentabilidade e licenciamento serão alguns dos pontos em destaque na agenda de conferências

894 jovens já tiveram benefícios fiscais na compra de habitação

A garantia pública nos créditos à habitação para jovens deverá entrar em vigor até ao final deste ano.



A ministra da Juventude e Modernização, Margarida Balseiro Lopes, avançou na última semana que 894 jovens já recorreram aos novos apoios do Estado para a compra de habitação própria e permanente, nomeadamente isenção de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas ou Imposto do Selo.

De recordar que os apoios em causa abrangem jovens com idade até 35 anos, inclusive, e imóveis com valor até 316.772 euros.

De acordo com a ministra, ainda há atrasos na implementação da garantia pública nos créditos à habitação para jovens, nomeadamente na sua regulamentação. Num parecer que entregou no início deste mês, o Banco de Portugal recomendou que o Governo peça opinião ao Banco Central Europeu sobre a iniciativa, que já deveria estar no terreno desde 1 de agosto, recorda o Observador. A medida estará em vigor até ao final deste ano: “em dezembro estará em pleno funcionamento”. Recorde-se que para aceder a este apoio, os jovens devem ter entre 18 e 35 anos, um rendimento anual de até 82.000 euros, não ser proprietários de imóveis, ter o domicílio fiscal em Portugal e não ter beneficiado anteriormente de garantias públicas. A medida tem um limite máximo de transação de 450.000 euros, com a garantia limitada a 15% do financiamento bancário.

A ministra avançou ainda que, no âmbito do alojamento estudantil, o Governo disponibilizou mais 700 camas no INATEL e em pousadas da juventude para este ano letivo e aprovou uma linha de financiamento de 5,5 milhões de euros para que as instituições de ensino superior possam criar novas condições de alojamento. Até ao dia 16 de setembro, foram confirmadas ou estavam em fase de contratação 662 camas através desta linha de financiamento, superando a média anual de novas camas nos anos anteriores, que foi de 132.

Outra das medidas recentemente anunciadas pelo Governo para a habitação jovem é a remodelação do Porta 65 Jovem, destinado ao apoio ao arrendamento. A ministra reconheceu algum atraso na implementação, mas garantiu que, “a partir da próxima semana, terá já as novas regras” em vigor, cita o Expresso.

Na ocasião, afirmou: “estou a prestar contas do que foi anunciado a 23 de maio”, quando foi apresentado um pacote de medidas para garantir que os “jovens portugueses não terem de emigrar”. Portugal deve ser um “país onde os jovens querem viver, trabalhar, constituir família e construir o seu futuro”, concluiu a ministra.

ANFAJE: “neutralidade carbónica precisa de políticas ativas que envolvam toda a fileira”

Para atingir os objetivos definidos é necessária uma verdadeira “mudança de mentalidade para que a sustentabilidade seja pensada a vários níveis, em todas as fases do projeto”, defende o presidente da ANFAJE.

A neutralidade carbónica, com a qual a Europa se comprometeu, depende da renovação e eficiência energética dos edifícios. Mas para isso, é necessário o envolvimento de toda a fileira da construção numa verdadeira mudança de paradigma, sendo que as janelas eficientes são um dos componentes que mais contribuem para alcançar essas metas.

João Ferreira Gomes, presidente da Associação Nacional dos Fabricantes de Janelas Eficientes (ANFAJE), afirma nesta entrevista ao Público Imobiliário estar convicto de que “a neutralidade carbónica precisa de políticas ativas que envolvam toda a fileira. É um trabalho exigente, que tem de ser feito a vários níveis, e que demora tempo. Nunca cumprimos as metas que estão a ser definidas a nível europeu e assumidas por Portugal sem que existam programas públicos ambiciosos”.

Instalar janelas eficientes permite, desde logo, melhorar substancialmente a eficiência energética de um edifício, pelo maior controlo das perdas e ganhos solares, o que reduz drasticamente as necessidades de climatização, logo, os gastos de energia e as emissões de CO2 daí resultantes. E sendo Portugal um dos países com maior índice de pobreza energética da Europa, tem muitos edifícios a precisar de intervenções de melhoria a este nível, o que os tornará mais eficientes.

O setor das janelas eficientes, em particular, “tem apostado permanentemente na inovação, no lançamento de novos produtos e serviços. Além disso, as empresas continuam a fazer um esforço para otimizar as matérias-primas, nomeadamente no que diz respeito aos perfis das caixilharias, na reciclagem dos materiais e na reutilização das janelas antigas para outros fins”, um esforço que é feito antes da produção e depois da utilização dos produtos em obra.

Segundo João Ferreira Gomes, “o próprio fabrico e a cadeia de produção das janelas também tem o seu contributo para a diminuição da pegada carbónica da construção, porque as empresas estão a apostar crescentemente na redução dos seus custos energéticos e na otimização dos seus processos”.

“É necessária formação e sensibilização, a todos os níveis”

No entanto, para o presidente da ANFAJE, o paradigma da sustentabilidade que já se encontra na fileira das janelas eficientes “não está ainda instalado noutras áreas da fileira da construção, nomeadamente ao nível de quem executa os projetos e na definição dos requisitos dos materiais”, até porque “estamos a falar do setor [construção] mais conservador da economia, as coisas demoram sempre muito tempo a mudar”. Mas reconhece que os desafios da sustentabilidade se somam a outros que este setor já enfrenta, como a necessidade de mais mão-de-obra ou de formação. “Sabemos a dificuldade que é colocar isto em prática”.



Para já, os projetos de topo, mais vanguardistas, devem dar o exemplo, e cumprir todas as novas metas e parâmetros de sustentabilidade ambiental. “Depois, passo a passo, já será visto como natural cumprir todos os requisitos”.

Seja como for, para atingir os objetivos, é necessária uma verdadeira “mudança de mentalidade”, e a

sustentabilidade tem de ser um esforço “a vários níveis, desde os projetos, aos cadernos de encargos, aos programas dos concursos, desde o início e em todas as fases do projeto”. É preciso começar pela formação académica, nas universidades, e “estas temáticas têm de ser incorporadas no paradigma da construção das próximas décadas. Os cadernos de encargos devem logo incluir esses requisitos, para que os empreiteiros, as empresas de construção, os promotores imobiliários e os donos de obra possam ir incorporando tudo isso nos seus investimentos. E as empresas fornecedoras e instaladoras de janelas terão de cumprir com esses requisitos”.

As novas diretivas europeias “terão de ser transportadas, rapidamente, para a legislação nacional. Mas será necessária uma adaptação, acompanhada de formação, sensibilização, promoção, para que todos os intervenientes desta fileira, que são bastante diversificados, possam estar devidamente atualizados”, apela.

ANFAJE defende redução de IVA na instalação de janelas eficientes

A ANFAJE reconhece a importância e utilidade dos programas de apoio à substituição de janelas para melhoria do conforto e da eficiência energética, mas considera que outras medidas seriam necessárias, como a criação de benefícios fiscais em sede de IRS, por exemplo.

Outra das “bandeiras” da associação é a redução do IVA de 23% para 6% na instalação de janelas eficientes, o que, por enquanto, só acontece em projetos de reabilitação urbana incluídos em Área de Reabilitação Urbana (ARU).

E João Ferreira Gomes aponta que esta redução de IVA já existe para a instalação de alguns aparelhos de climatização, “que consomem energia. Como é que eu atinjo a neutralidade carbónica se estou a consumir

mais energia?”, questiona. “Assim, estamos a penalizar o comprador com um imposto, que não vai ao encontro daquilo que deveria ser o objetivo de Portugal, o de contribuir para a redução dos consumos energéticos dos edifícios portugueses”. Alerta também que um imposto mais reduzido é um fator importante para continuar a combater a evasão fiscal nas pequenas obras.

João Ferreira Gomes defende que “a sociedade portuguesa tem de se mobilizar, rapidamente, para que também seja um direito viver numa casa com um mínimo de padrão de conforto. Esperamos que todos os investimentos dos próximos anos sejam feitos e que se possam refletir na melhoria das habitações portuguesas, e que os portugueses tenham a possibilidade de ter alguns apoios, nomeadamente ao nível fiscal, para acelerar esse processo”. Para já, “é necessária uma ambição muito grande por parte do Governo português para colocar o tema na agenda”.

BENE PVC

SMART WINDOWS SOLUTIONS



- PRODUTOS ECOPULS
- PRODUÇÃO CERTIFICADA
- RECICLAGEM EM PRODUÇÃO
- RECOLHA DE MATERIAIS EM PVC
- SISTEMA DE EXTRUSÃO (40 a 75 % RECICLADO)

DESCUBRA OS NOSSOS SERVIÇOS

WWW.BENEPVC.COM



NEUTRALIDADE CARBÓNICA

Apostamos na produção sustentável, permitindo aos nossos produtos um desempenho e um papel muito relevante na sustentabilidade. Melhorando a eficiência energética dos edifícios, habitações, reduzindo emissões de CO2 e promovendo o uso de materiais recicláveis.



ECONOMIA CIRCULAR

Na BenePVC pretendemos continuar a aumentar a proporção de material reciclado nos nossos sistemas de perfis para alcançar uma produção + sustentável, garantindo assim uma maior conservação de recursos e uma maior eficiência produtiva.



“ Não fazemos promessas em vão. O compromisso com a sustentabilidade produtiva e a economia circular são vividos ativamente na **BENEPVC - Smart Window Solutions** ”



Rua do Barreiro, N° 45 | Benedita



+351 262 926 027



www.benepvc.com
info@benepvc.com



DESEMPENHO ENERGÉTICO EFICIENTE



MARQUE A SUA PEGADA ECOLÓGICA
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL
COM A **BENEPVC**



@BENEPVC

Janelas eficientes: um contributo indispensável para uma construção mais sustentável

Pela sua relevância e impacto deste elemento, “todos os programas de apoio à reabilitação de edifícios, devem incluir medidas de substituição de janelas antigas por novas janelas mais eficientes”.

Tal como na maioria dos países da União Europeia, o reforço das exigências ambientais, em Portugal, nomeadamente no que respeita à qualidade da construção e aos níveis de conforto térmico e acústico dos edifícios, continua a ser indispensável para garantir projetos mais eficientes e sustentáveis. Instalar janelas eficientes é uma das intervenções mais importantes neste aspeto.

A ANFAJE recorda que inúmeros arquitetos e projetistas, bem como um crescente número de promotores imobiliários, têm tido um papel determinante no desenvolvimento de uma arquitetura por vezes chamada de “energicamente consciente”, construída com os conhecimentos técnicos adequados na escolha dos materiais de construção, tendo em conta a análise do

seu ciclo de vida e respetivos impactos no meio ambiente, a durabilidade, o custo de manutenção e reposição, o desempenho energético ou a qualidade do ar interior. “Cada vez mais, existe uma maior consciencialização da necessidade de projetar e construir edifícios que tenham em conta o desempenho ambiental e energético dos vários materiais aplicados e relativamente aos métodos e processos construtivos, bem como as necessárias e importantes poupanças financeiras”, segundo a associação.

No que respeita às janelas eficientes, a ANFAJE destaca “o contributo indispensável deste importante elemento construtivo na melhoria da envolvente passiva de qualquer edifício”. Até porque a aposta na instalação de janelas de elevado desempenho térmico e acústico, energeti-

camente eficientes, “é indispensável para uma construção mais sustentável pelo que todos os programas de apoio à reabilitação de edifícios, devem incluir medidas de substituição de janelas antigas por novas janelas mais eficientes”, apela.

A execução de medidas de apoio, além de permitirem aumentar o conforto térmico e acústico e a eficiência energética dos edifícios, são ao mesmo tempo, “indispensáveis para garantir o crescimento e aumentar a competitividade das empresas, a criação de novas oportunidades de negócio e a manutenção dos postos de trabalho”.

A Eurowindoor (Confederação Europeia das Associações do Sector das Janelas Eficientes, da qual a ANFAJE é membro) defende que mais conforto e mais eficiência energética devem ser ainda complementadas



com o necessário combate à Pobreza Energética, indicador que arrasta Portugal para a “cauda” da Europa. Nesse sentido, “devem ser definidos requisitos técnicos exigentes, relativos ao desempenho energético dos edifícios, para assegurar que a instalação de novas janelas eficientes permite assegurar o aumento do conforto (indispensável para melhorar a má qualidade construtiva dos edifícios portugueses), a redução da fatura energética e a redução das emissões de CO2, dando assim o seu indispensável contributo para o alcance da neutralidade carbónica da União Europeia e para o com-

bate ativo às alterações climáticas”, defende a ANFAJE.

E conclui: “é fácil perceber que o investimento na instalação de novas janelas eficientes é um investimento seguro, com retorno financeiro garantido (através da redução do valor das faturas energéticas e melhoria dos ativos imobiliários), com consequências muito positivas na melhoria da qualidade da construção, no aumento dos fatores de sustentabilidade, no combate à Pobreza Energética, às alterações climáticas e no alcance da neutralidade carbónica (cumprindo o objetivo europeu de 2050)”.

aluplast®

energeto® neo

design meets technology

Como imaginas a janela do futuro? Em aluplast fazemos uma e outra vez a mesma pergunta. É por isso que o ano passado investimos em desenvolver uma nova plataforma. Nasceu uma nova linha que integra os desejos dos nossos clientes e a nossa vocação por oferecer soluções excepcionalmente eficientes. O resultado: energeto® neo :

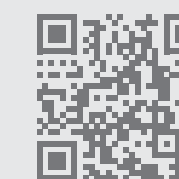
- + Desenho moderno e intemporal.
- + Linhas simples e janelas de alta qualidade.
- + Janelas de produção industrial e soluções arquitetónicas e personalizadas em uma só plataforma.

energeto® neo - design meets technology

As inovadoras tecnologias energeto garantem o mais alto nível de isolamento térmico, segurança e conforto

Pode obter mais informações em:

www.energeto.net/neo



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

Aluplast segue rumo para um futuro mais sustentável com plataforma Neo

A empresa pretende não só “redefinir os padrões de eficiência energética e produtividade através de inovações tecnológicas”, mas também “estabelecer um novo paradigma na indústria”.

A Aluplast assume-se “firmemente posicionada em direção a um futuro sustentável, onde a eficiência energética e o respeito pelo ambiente são pilares fundamentais da sua filosofia”. A plataforma Neo, para a criação de portas e janelas de alto desempenho da Aluplast, representa “um passo decisivo nesta direção”, centrando-se em dois aspetos fundamentais: a redução do uso de materiais e a eliminação daqueles que não são compatíveis com as exigências de sustentabilidade.

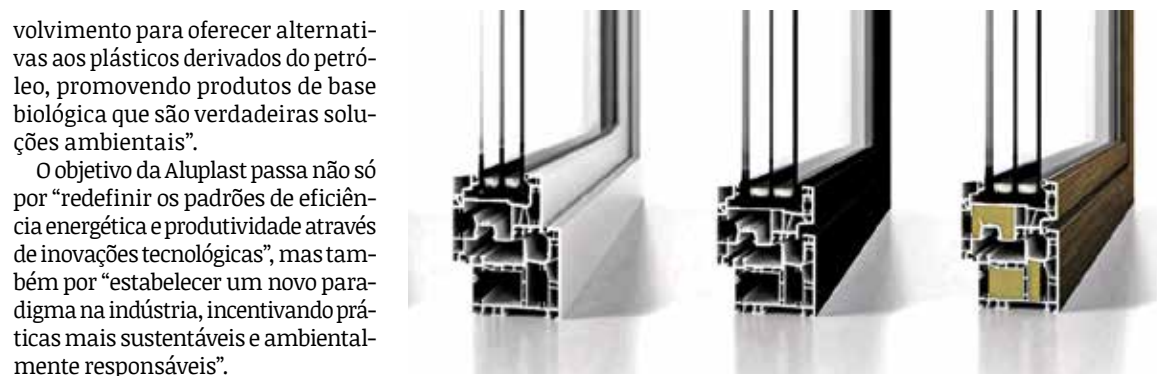
Uma plataforma mais amiga do ambiente

A Aluplast conta que começou por ser o desenvolvimento de um novo produto evoluiu acabou por se transformar numa plataforma de portas e janelas personalizadas mais flexível, versátil e compatível, com baixa complexidade no fabrico de caixilharias e grande facilidade de transporte e montagem final no local, sem sacrificar a estética e a funcionalidade.

“A abordagem inovadora da plataforma Neo da Aluplast incorpora o Powerdur Inside, a tecnologia que se destaca pela substituição de elementos metálicos por materiais mais leves, reduzindo significativamente a pegada de carbono dos seus produtos. A tecnologia Bonding Inside, inspirada em técnicas de colagem comprovadas há décadas nas indústrias automóvel e aeronáutica, garante durabilidade, segurança antirroubo e eficiência energética para a construção de armários nesta plataforma”, explica a empresa.

Por outro lado, a seleção meticulosa dos materiais “é outro aspeto fundamental para a Aluplast e a utilização de materiais reciclados no interior dos nossos perfis, graças aos avanços nas técnicas de extrusão, garante a economia circular e uma redução da procura de matérias-primas naturais, sem sacrificar o excelente desempenho dos sistemas”.

Além disso, o departamento de I&D&I da Aluplast assume-se “na vanguarda da investigação e desen-



volvimento para oferecer alternativas aos plásticos derivados do petróleo, promovendo produtos de base biológica que são verdadeiras soluções ambientais”.

O objetivo da Aluplast passa não só por “redefinir os padrões de eficiência energética e produtividade através de inovações tecnológicas”, mas também por “estabelecer um novo paradigma na indústria, incentivando práticas mais sustentáveis e ambientalmente responsáveis”.

“Na natureza nada se cria, nada se perde, tudo se transforma”. E as janelas também

A ANFAJE considera que dar impulso à Economia Circular “desafia toda a fileira da construção a aplicar a teoria dos três ‘R’”, e as janelas não são exceção.

Dinamizar a chamada Economia Circular, para combater as alterações climáticas e garantir condições de sustentabilidade para as gerações futuras, é uma exigência (e urgência) presente. A boa gestão dos recursos depende disso, e a ANFAJE recorda a Lei de Lavoisier: “na natureza nada se cria, nada se perde, tudo se transforma”.

A Europa quer atingir a neutralidade carbónica, em 2050, através da definição de novos planos e diretivas. Para isso, foi criado o programa “Renovation Wave”, cujo principal objetivo é duplicar a taxa anual de edifícios reabilitados em toda a União Europeia. Reabilitação com foco no aumento da resiliência dos edifícios face às alterações climáticas, uma maior preocupação com a qualidade dos projetos de arquitetura, incorporando princípios da

Economia Circular e sustentabilidade. Neste quadro, as janelas eficientes reforçam o seu contributo indispensável para alcançar os objetivos e metas definidas a nível europeu, uma vez que permitem melhorar o conforto, o desempenho energético e reduzir as emissões de CO2, aumentando a poupança energética e a qualidade da construção.

A ANFAJE alerta que “a consciencialização de que todos temos de agir para um ‘planeta sustentável e mais verde’, exige de facto, um grande impulso da Economia Circular, desafiando toda a fileira da construção, a aplicar a teoria dos três ‘R’ da proteção ambiental (reutilizar, reciclar e reduzir)”.

Este desafio aplica-se também ao setor das janelas. Nos projetos de reabilitação, a decisão mais frequente é a de substituir as janelas

existentes por novas janelas mais eficientes. E as janelas antigas podem ser reutilizadas para novos usos: para mobiliário, divisórias, prateleiras, portas de armários, estufas e jardins verticais, etc. “Novos modelos de negócio podem e devem ser criados com base neste novo paradigma”, defende a ANFAJE.

A reciclagem é outro dos pontos importantes, sobretudo o tratamento dos resíduos. O vidro tem uma capacidade inesgotável de incorporação na produção de novo material, mas os perfis das janelas também podem ser reciclados. “A gestão dos resíduos resultantes da produção das janelas e da sua instalação em obra é igualmente indispensável para atingir excelentes resultados ao nível da reciclagem”.

As janelas eficientes ajudam a reduzir as emissões de CO2 dos edifí-



cios ao longo do seu ciclo de vida. Mas, além disso, “o fabrico das janelas eficientes é, já hoje, realizado através de processos otimizados que reduzem os consumos energéticos e os desperdícios, diminuindo o seu impacto ambiental”.

A associação garante que “o setor das janelas eficientes está já a pôr em prática uma estratégia de gestão assente na Economia Circular. A maioria destas empresas começa a ter uma maior consciencialização da necessidade de projetar e fabricar produtos ecológicos, recicláveis ou com componentes de ele-

vada percentagem de matéria-prima reciclada”.

O esforço permanente em oferecer produtos cada vez mais eficientes, inteligentes e sustentáveis, leva as empresas do setor a investir no contínuo avanço tecnológico e na inovação. “Congratulamo-nos com o facto da maioria das empresas associadas da ANFAJE estar, há muitos anos, empenhada no caminho da sustentabilidade dos seus produtos, conseguindo obter as mais exigentes Declarações Ambientais de Produtos (DAP) e certificações voluntárias de qualidade”, conclui a ANFAJE.

SAINT-GOBAIN

Plus®
climalit
 SAINT-GOBAIN

Soluções de vidro duplo de elevado desempenho

ORAÉ®
climalit
 SAINT-GOBAIN

Soluções de vidro duplo com pegada de carbono mais reduzida

Soluções de vidro duplo com capas que têm como vidro base o Oraé® composto por 70% de vidro reciclado (casco).

Venda de imóveis de ultra luxo subiu 66% nos últimos anos

Foi no Dubai, Nova Iorque e Hong Kong que se venderam mais casas de ultra luxo no segundo trimestre deste ano, um mercado fortemente impulsionado pelo aumento do património global.



JONATHAN BORBA, PEXELS

Nos últimos 5 anos, as vendas de imóveis de ultra luxo, ou *super-prime*, cresceram 66% em todo o mundo, revela o Global Super-Prime Intelligence Report, um relatório que analisa 11 mercados globais nos quais a Knight Frank está presente.

Entre abril e junho foram vendidas, a nível mundial, 463 propriedades por valores superiores a 10 milhões de dólares, um número ligeiramente abaixo quando comparado com as 476 vendas registadas no trimestre anterior.

O Dubai foi o mercado com maior número de vendas no segundo trimestre, embora as 85 vendas registadas indiquem um abrandamento em relação ao pico verificado no terceiro trimestre de 2023, com 131 transações. Nova Iorque surge em segundo lugar, com 72 vendas, o número mais elevado dois últimos dois anos. O forte desempenho de Hong Kong, em terceiro lugar, com 61 transações, sugere uma reviravolta no mercado local, após vários

trimestres de abrandamento.

Os valores totais das vendas *super-prime* atingiram 33,4 mil milhões de dólares nos 12 meses até junho de 2024. Os valores de vendas anuais estabeleceram-se num intervalo entre 32 mil milhões e 34 mil milhões de dólares desde o quarto trimestre de 2022, impulsionados pela atividade verificada em período pandémico, quando os valores totais atingiram um pico de quase 44 mil milhões de dólares no final de 2021.

O motor deste crescimento do mercado *ultra-prime* tem sido o aumento do património global nos últimos anos. O Wealth Report da Knight Frank revela que o número de indivíduos com um património líquido de 30 milhões de dólares ou mais (UHNWI) a nível mundial cresceu 19% nos últimos anos.

Liam Bailey, diretor global de pesquisa da Knight Frank, explica que “a criação substancial de riqueza tem apoiado o crescimento do

mercado global de mercado global de vendas *super-prime*. A transformação de mercados como Dubai, Palm Beach e Miami mais do que compensou o abrandamento desacelerado registada em alguns mercados mais maduros. Com a descida das taxas os volumes totais de transações são de transações deverão aumentar até 2025”.

Francisco Quintela, CEO da Quintela e Penalva, parceiro em Portugal da Knight Frank, sublinha que “o cliente está cada vez mais exigente, procura projetos de grande qualidade e distintivos. Muitas vezes, os clientes procuram propriedades únicas com características muito específicas e que estão fora do mercado. Para acompanhar esta tendência e garantir que oferecemos as melhores soluções, a nossa equipa Private oferece um serviço personalizado e à medida das necessidades dos clientes, comprados ou proprietários, de elevado envolvimento financeiro”.

Taxa de juro do crédito à habitação desce para 4,417% em agosto

Em agosto, a parcela relativa a juros representou 60% da prestação média, mais 3% do que em agosto do ano passado. O capital médio em dívida subiu para 66.874 euros



FREEMPK.COM

Em agosto, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação voltou a descer, para 4,417%, uma descida de 7 pontos base face a julho (4,487%). De acordo com os números agora divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística, acumula-se, assim, uma descida de 24 pontos base desde o máximo atingido em janeiro deste ano, de 4,657%.

Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro passou de 3,713% em julho para 3,665% em agosto. Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu para 4,377%, menos 7,1 pontos base do que em julho. Nos contratos celebrados nos últimos meses, esta taxa de juro desceu 5,2 pontos base para 3,639%.

No que diz respeito à prestação média do total dos contratos, esta fixou-se em 404 euros, um euro menos do que em julho de 2024 e 25 euros acima do registado em agosto de 2023, o que traduz uma variação mensal de -0,2%.

Em agosto, a parcela relativa a juros representou 60% da prestação média, o que compara com 57% em agosto de 2023. 40% diz respeito a capital amortizado. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses,

o valor médio da prestação subiu 6 euros face ao mês anterior, para 617 euros, o que corresponde a uma descida de 1,0% face ao mesmo mês do ano anterior.

Ainda de acordo com o INE, o capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 345 euros, para 66.874 euros em agosto. No caso dos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi de 128.791 euros, mais 1.250 euros do que em julho.

A prestação média do total dos contratos fixou-se em 404 euros, um euro menos do que em julho e 25 euros acima do registado em agosto do ano passado

Habitação acessível: uma solução em três passos



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

A crise habitacional em Portugal afeta, já sabemos, diretamente a vida de milhões de portugueses. Por isso, este é um tema que tenho revisitado nos últimos anos. Contudo, e apesar da sua relevância as medidas postas em prática até hoje foram insuficientes para o resolver. Quando falamos de habitação, o verdadeiro desafio que enfrentamos é o do acesso à habitação, como venho alertando, e este é, essencialmente, um problema de oferta. Estamos a construir cada vez menos casas, e menos casas que os portugueses possam pagar, o que se vem agravando ano após ano.

Os promotores e investidores estão prontos para construir mais habitações, no entanto, enfrentam um problema estrutural: a soma dos custos de construção, taxas e encargos tornam a equação inviável. O resultado final é um valor que ultrapassa a capacidade financeira dos portugueses. Se queremos, de facto, mais casas acessíveis, o caminho começa por reduzir os custos que encarecem a construção.

Na minha perspetiva, o primeiro passo reside na redução da carga fiscal, que é hoje uma das mais elevadas da Europa. A carga fiscal que incide sobre a construção é esmagadora e afeta diretamente o preço das habitações. O Governo deu um primeiro passo ao isentar os jovens do pagamento de IMT e Imposto de Selo, medidas que já produziram resultados positivos, mas que não chegam. Precisamos de um alívio fiscal direto em toda a construção nova, começando pela redução do IVA, que atualmente é cobrado à taxa máxima. Tomemos como exemplo, países vizinhos como Espanha, França e Itália, onde IVA aplicado à construção é consideravelmente mais baixo. Em Portugal, essa carga fiscal faz-se sentir diretamente no valor

“Se queremos, de facto, mais casas acessíveis, o caminho começa por reduzir os custos que encarecem a construção. O primeiro passo reside na redução da carga fiscal”

do imóvel, encarecendo ainda mais o preço final das habitações para os portugueses.

Como segundo passo, defendo que devemos resolver o problema crónico dos licenciamentos. Em Portugal, os processos de licenciamento são longos, burocráticos e ineficientes. Note-se que, cada ano que uma habitação está retida num processo de licenciamento é menos uma casa disponível no mercado. E quando há poucas casas e muita procura, naturalmente os preços aumentam, transformando a habitação num bem escasso e caro, quase como um diamante. Precisamos de processos de licenciamento mais céleres e desburocratizados. Só assim conseguiremos libertar o mercado e permitir que mais habitações sejam construídas num tempo e custo que possa responder à procura.

Por fim, é fundamental aumentar a disponibilidade de solo público para construção. O terreno é a matéria-prima da construção, vital para promotores e investidores imobiliários, e, atualmente, estamos a viver a sua escassez. O Estado, com o seu vasto património, tem um papel essencial a desempenhar. É crucial que disponibilize terrenos públicos para a construção de habitação acessível e, ao mesmo tempo, que se efetive a reconversão de solos inutilizados, como, por exemplo, os destinados a escritórios, reconvertendo-os para uso habitacional. O Governo já está a trabalhar nesta linha, mas é necessário acelerar este processo para que se torne uma realidade prática e exequível.

Resumo desta forma simples, o que apelidei de resolução para o problema da habitação acessível em Portugal em três passos, porque, de facto, é simples, devemos focar nestes três pilares: redução da carga fiscal na construção, aceleração dos licenciamentos e aumento da oferta de terrenos para construção.

Destá forma conseguiremos criar as condições necessárias para construir mais casas que os portugueses possam pagar. Se falharmos nestas áreas, continuaremos a assistir à degradação da capacidade de acesso à habitação, e isso será, sem dúvida, um grande retrocesso do futuro do nosso país.

Sou uma consumidora híbrida



Vera Roquette Geraldés
Associada WIRE, Head of Business Development & Client Care da CBRE

Vamos voltar à década de 90: como era conectarmo-nos à internet? Ligar o modem, esperar que acabe de fazer *aquele* som estridente e confiar que ninguém usa o telefone fixo. E assim, devagar, começámos a ligar-nos a todo o mundo, mudando a forma de explorar, de vender e de comprar. Como é que nós, consumidores, podíamos não ser hoje mais exigentes do que éramos? A necessidade foi criada e não voltamos atrás.

Com os avanços tecnológicos e através da transparência proporcionada pela internet e redes sociais, como consumidores podemos ser mais exigentes e de uma forma global, conseguimos chegar a todo o mundo. Procuramos os produtos que queremos, estudamos e analisamos as empresas que os produzem e escolhemos aquelas que melhor nos percebem e nos ajudam a ter o que está mais alinhado com os nossos princípios e exigências. Hoje valorizamos aspetos que antes não influenciavam a forma como consumíamos, como a sustentabilidade, a ética e a responsabilidade social. Esta tendência vai manter-se e é provável que sejamos mais leais a marcas que utilizam materiais, métodos de produção e embalagens mais sustentáveis e responsáveis, mesmo que signifique pagar um preço mais alto. As marcas percebem este movimento e tem havido um esforço evidente de muitas para atingir metas e objetivos “ESG” (Environmental, Social e Governance) levando o consumidor a aproximar-se, criando uma ligação com a marca. Sendo mais conscientes dos nossos direitos (e deveres), como consumidores temos a capacidade de influenciar as empresas através de recomendações, reclamações ou avaliações nas redes sociais que vão depender da nossa *experiência* - outra palavra-chave no presente e no futuro.

Entre 2019 e 2023 a taxa de penetração do comércio *online* em Portugal aumentou de 5,2% para 9,8%, mas sabemos que o comércio físico continua a ser atrativo para muitos de nós, apenas de uma forma diferente. Os retalhistas estão, não só a investir em tecnologia e nas suas plataformas de distribuição, mas também a redesenhar os seus

“O retalho passou a ser 'omnicanal', (phygital), sendo possível integrar e oferecer a mesma experiência em todos os canais de vendas, dando a opção ao cliente para consumir como e onde preferir”

espaços físicos, tornando-os locais de experiências únicas e até de eventos para a comunidade. As lojas passaram a ser o lugar onde testamos produtos, vemos, tocamos, cheiramos, interagimos com os valores da marca, e não necessariamente apenas o local onde vamos para fazer compras. Não é uma moda. É um novo paradigma. Uma tendência - aparentemente - irreversível.

O retalho passou a ser “omnicanal”, um “mix” de *online* e físico (*phygital*), sendo possível integrar e oferecer a mesma experiência em todos os canais de vendas, dando a opção ao cliente para consumir como e onde preferir.

No mercado imobiliário a tecnologia permite criar experiências mais interativas e imersivas e as visitas podem ser preparadas como nunca antes. Os potenciais compradores ou arrendatários conseguem ver, personalizar, fazer o “trabalho de casa” com algum detalhe e realismo e depois visitar com um pré-juízo já feito, confirmando, ou não, o que tinham idealizado. E inteligência artificial e a IoT (Internet of Things) permitem analisar dados, padrões e tendências ajudando também investidores na tomada de decisões estratégicas.

A experiência - seja ela física, *online* ou uma fusão das duas - aliada à rapidez, conveniência, personalização e eficiência faz com que não queiramos voltar ao passado. Tornámo-nos “consumidores híbridos”.

Preparar-se para 2025



Francisco Campilho

Presidente da Comissão Executiva da VICTORIA Seguros
[/franciscocampilho](#)

Como tenho vindo a referir nesta altura do ano, considero que setembro simboliza o início de um novo ciclo de atividades, em paralelo ao recomeço de cada ano letivo. De facto, a partir deste mês, já estamos a começar a virar a nossa atenção para 2025. O ano em curso parece estar definido, embora devemos estar preparados para um aumento da frequência de surpresas, e teremos agora a oportunidade de planear as atividades dos próximos meses. Nos últimos anos, e sobretudo desde a pandemia, o horizonte de previsibilidade reduziu-se consideravelmente. Durante a pausa desta coluna em julho e agosto, foram várias as chamadas de atenção que fui tendo para factos concretos que terão impacto nas várias áreas de atividade e, em particular, no setor da promoção e do investimento imobiliário.

A inflação e as taxas de juro. No caso da construção e de acordo com o INE, em julho de 2024, o preço dos materiais continuou a descer, com uma variação de -0,5% em relação ao ano anterior. Os dias das quebras nas cadeias logísticas parecem ter ficado para trás. No entanto, o custo da mão de obra continuou a subir, aumentando 9,1% em julho. O aumento do custo das novas habitações está assim estimado em 3,6%. No entanto, parece haver um consenso dos dois lados do Atlântico quanto ao controlo da inflação, que se aproxima da estabilização nos 2%, e à consequente evolução das taxas de juro. As recentes reduções das taxas de juro das diretoras dos bancos centrais e o seu impacto imediato nas taxas de referência dos empréstimos bancários, apesar da prudência recomendada quanto a alterações futuras, representam uma redução significativa do custo de financiamento dos projetos imobiliários e da aquisição de habitação, contribuindo assim para um maior dinamismo do mercado e, não esqueçamos, para a valorização dos imóveis.

Rendas. O aumento das rendas tem sido muito noticiado, sobretudo em comparação com outros países que apresentam taxas de crescimento muito mais baixas. Nesta situação, os proprietários são quase sempre apresentados de forma negativa. O que a situação reflete, no entanto, é um mercado onde a procura excede a oferta e onde, apesar dos rendimentos “elevados”, a oferta não está a aumentar. As razões para este facto são múltiplas: desde um contexto de grande incerteza regulamentar até intervenções que limitam a iniciativa privada... Se o mercado pudesse funcionar livremente, rendimentos elevados levariam a um aumento do investimento e da oferta, e a uma consequente redução da rentabilidade e das rendas.

As condições económicas começam a favorecer um aumento da atividade para aliviar a pressão que se tem sentido no mercado imobiliário. É pois cada vez mais urgente estabilizar o ambiente regulatório e dar maior visibilidade futura aos investidores que, entre outros intervenientes, são parte essencial da solução.

A importância de saber analisar o mercado imobiliário e evitar “achismos”



Patrícia Barão
 Vice-Presidente da APEMIP

O mercado imobiliário é um dos pilares da economia nacional e tem um impacto direto na vida das pessoas, seja na compra de habitação própria, na decisão de investimento ou no que pode ser uma avaliação de património. No entanto, navegar neste setor, com base em suposições ou interpretações erradas dos dados pode gerar equívocos graves, tanto para o consumidor final como para os investidores e agentes económicos.

Na última semana, o Instituto Nacional de Estatística (INE) revelou que o preço das casas subiu 7,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior, registando um aumento mensal de 0,9%, segundo dados da Confidencial Imobiliário, com um preço médio de 2.456 euros/m². À primeira vista, este aumento pode sugerir uma continuidade do crescimento, mas é fundamental que esses números sejam interpretados com cuidado, tendo em consideração as especificidades de cada região e segmento do mercado.

Quando falamos de um aumento global de cerca de 8% no mercado residencial, estamos a considerar uma média nacional, que muitas vezes não reflete as realidades distintas entre regiões. As grandes cidades como Lisboa e Porto, por exemplo, apresentam comportamentos de mercado significativamente diferentes das regiões do interior ou de cidades de média dimensão, como Coimbra e Évora. Numa análise superficial, poderíamos concluir que o mercado imobiliário continua a valorizar de forma homogénea, mas os números

têm de ser interpretados à luz das dinâmicas regionais.

É fácil cair no erro de generalizar a partir de experiências individuais ou de informações pontuais, criando uma perceção distorcida da realidade. Um comprador que tenha observado aumentos expressivos nos preços de imóveis em Lisboa, por exemplo, pode assumir que todo o mercado imobiliário do país está em franca ascensão. Da mesma forma, um investidor que tenha encontrado dificuldades em vender imóveis, numa cidade onde a procura é bastante inferior à oferta, pode ter uma visão pessimista, ignorando os sinais de crescimento noutras regiões.

Esses “achismos” podem conduzir a decisões precipitadas, como a compra de imóveis em locais menos adequados ou a venda apressada, numa altura em que os preços poderiam valorizar. É por isso que é vital recorrer a fontes de informação sérias e confiáveis e interpretar os dados com base numa análise cuidadosa das diferentes variáveis que compõem o mercado.

Numa era em que a informação circula rapidamente, é essencial saber distinguir entre dados de fontes confiáveis e opiniões subjetivas ou não fundamentadas. No mercado imobiliário, onde os números e tendências têm impacto direto nas decisões financeiras, a importância de se basear em informação fidedigna é crucial.

Os dados fornecidos por organismos como o INE, por consultoras especializadas ou por estudos independentes são essenciais para que compradores e investidores possam tomar decisões informadas. Esses dados são muitas vezes acompanhados de análises profundas, que ajudam a interpretar os números no seu devido contexto.

Tomar decisões no mercado imobiliário com base em “achismos” ou sem uma interpretação correta dos dados pode ter consequências sérias.

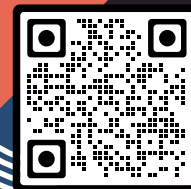
“É fácil cair no erro de generalizar a partir de experiências individuais ou de informações pontuais”

PUBLICIDADE



DIREITO IMOBILIÁRIO

PÓS-GRADUAÇÃO 8ª EDIÇÃO 2024/2025
posgraduacoesdireito.sede@ucp.pt



Parceiro



Iniciativa

