



O aumento do custo de construção de casas tem sido muito inferior ao verificado no nível de preços da habitação.

IMOBILIÁRIO

Preço da habitação sobe 5 vezes mais do que o da construção

Em quatro anos, entre 2016 e 2019, o índice de preços na habitação cresceu mais de 41%, enquanto o indicador que mede os custos de construção não chegou sequer a avançar, em termos acumulados, 8%.

MARIA JOÃO BABO
mbabo@negocios.pt

O preço das casas em Portugal continuou a subir em 2019, levando a que o aumento acumulado nos últimos quatro anos atingisse os 41,5%. Segundo os dados do Instituto Nacional de

Estatística (INE), o Índice de Preços na Habitação cresceu, entre 2016 e 2019, cinco vezes mais do que o indicador que mede a variação dos custos de construção, que no mesmo período, evoluiu, também em termos acumulados, 7,6%.

O INE divulgou esta segunda-feira que o índice de preços na habitação em 2019 cresceu 9,6%, menos do que os 10,3% registados em 2018. Apesar dos preços das casas terem já começado a dar al-



Custos de construção têm crescimentos que não são comparáveis à recente evolução dos preços do imobiliário.

MANUEL REIS CAMPOS
Presidente da CPCI

guns sinais de estabilização ainda antes do surto do novo coronavírus, a evolução deste indicador em 2020 irá depender dos impactos que a pandemia terá em termos económicos.

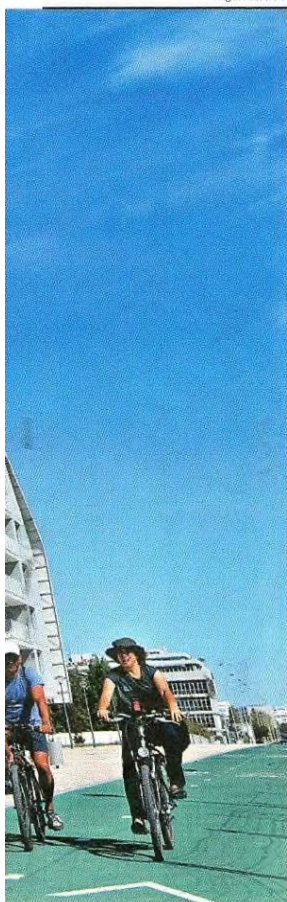
Ainda assim, os dados de 2019 permitem concluir que, nos últimos quatro anos, no caso dos preços das casas novas o crescimento ultrapassou os 26%, enquanto nos da habitação existente a subida aproximou-se dos 47%. Variações muito diferentes tiveram as

rubricas que compõem o índice que mede os custos de construção de habitação nova, já que entre 2016 e 2019 o preço dos materiais aumentou apenas 4,3% e o da mão de obra 12,7%.

Ao Negócios, Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), salientou que apesar destes dois indicadores parecerem similares “estão pouco ou nada relacionados”. É que o custo da construção, ex-



Miguel Baltazar



ÍNDICE DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

Variações homólogas (exceto 2016-2019 que é variação total)

Em quatro anos, o custo da construção de novas casas subiu 7,6%, impulsionado pela evolução do custo da mão de obra, que tem crescido mais do que o dos materiais.

	2016	2017	2018	2019	2016-2019
Materiais	1%	1,3%	1,3%	0,6%	4,3%
Mão de obra	1,5%	2,5%	3,7%	4,5%	12,7%
Total	1,2%	1,8%	2,3%	2,1%	7,6%

Fonte: INE

ÍNDICE DE PREÇOS NA HABITAÇÃO

Variações homólogas (exceto 2016-2019 que é variação total)

Desde 2016 até 2019 o índice de preços na habitação aumentou mais de 40%. Os preços subiram mais na habitação existente do que na nova.

	2016	2017	2018	2019	2016-2019
Casas existentes	8,7%	10,4%	11%	10,1%	46,7%
Casas novas	3,3%	5,6%	7,5%	7,6%	26,2%
Total nacional	7,1%	9,2%	10,3%	9,6%	41,5%

Fonte: INE

4,3

MATERIAIS

O custo com materiais de construção subiu, em quatro anos, em termos acumulados, 4,3%.

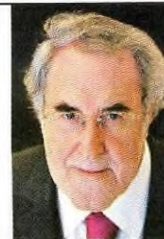
46,7

HABITAÇÃO

O preço da habitação existente aumentou, entre 2016 e 2019, um total de 46,7%.

PERGUNTAS A REIS CAMPOS

Presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário



Falta de mão de obra tem sido constrangimento

Para o presidente da CPCI, em declarações antes do surto do novo coronavírus ter aumentado ao ponto de ser declarado o Estado de Emergência em Portugal, o custo e o valor da construção podem ser interdependentes, mas “não são a mesma coisa”.

Que peso tem tido o aumento dos custos de construção na evolução dos preços do imobiliário?

O índice que mede a variação dos custos de construção de habitação nova regista um total acumulado, nos últimos quatro anos, de apenas 7,6%, uma variação muito inferior à verificada ao nível dos preços da habitação. O custo da construção e o valor da construção são, seguramente, interdependentes, eventualmente até podem ser coincidentes, mas não são, de todo, a mesma coisa.

O que justifica que os custos com a mão de obra tenham subido, nos últimos quatro anos, quase 13%?

Isso reflete a tendência geral de subida dos salários, que se regista nos últimos anos, mas a falta de mão de obra qualificada é um constrangimento assinalado, no nosso último Inquérito à situação do setor, por 74% das empresas. É necessário reajustar a formação profissional para dar resposta às necessidades das empresas e do mercado do trabalho. A formação profissional, ao longo dos últimos anos, evoluiu em contraciclo e quando as empresas têm necessidades não há oferta de técnicos para as colmatar.

“

Se é de redução do valor da construção que falamos o que é preciso é cortar nos impostos e na instabilidade do mercado.

”

A formação tem de acompanhar a economia, sob pena de as empresas portuguesas serem ultrapassadas por empresas de outros países.

É possível tornar a habitação mais acessível?

É possível encontrar mecanismos e definir políticas públicas que possam facilitar o acesso à habitação e estabilizar os preços do imobiliário, e temos defendido várias medidas, como eliminar o AIMI e a tributação dos stocks de habitação detidos para venda por parte das empresas do setor, disponibilizar instrumentos de financiamento para a reabilitação. Se é de redução do valor da construção que estamos a falar, então o que é preciso é cortar nos impostos, na burocracia e nos custos do licenciamento, na instabilidade do mercado. ■

pliou, não é mais do que a soma dos valores necessários para a concretização de um determinado projeto, seja ele de reabilitação ou de construção nova, sendo este “um número objetivo que depende, sobretudo, de questões técnicas e dos preços dos recursos utilizados, sejam eles materiais de construção, terrenos, mão de obra, entre outros”.

Já o valor da habitação “é um conceito subjetivo e que se reporta ao preço de mercado”, ou seja, em que estão presentes “fatores como a oferta disponível, o nível das taxas de juro, a pesada carga fiscal incidente sobre o imobiliário e, como é evidente, a situação económica e as preferências dos potenciais compradores”.

Custo da construção com pouca margem para descer
Manuel Reis Campos considera que se no caso do preço da habitação “é possível encontrar mecanismos e definir políticas públicas

que possam facilitar o acesso à habitação e estabilizar os preços do imobiliário”, reduzir o custo da construção “é outra questão”. “Queremos construir habitação com materiais de menor qualidade? Vamos ignorar os desafios da sustentabilidade, da eficiência energética e construir casas que não cumprem padrões adequados?”, questiona. Em seu entender, “é evidente que não, antes pelo contrário”.

O presidente da CPCI reconhece que existe margem para ganhos de produtividade e para a incorporação de novas tecnologias e soluções, o que poderá ter um reflexo significativo na redução de custos, mas defende que “os custos de construção devem ser equilibrados, da mesma forma que os impostos”.

Segundo o responsável, “não se registam grandes crescimentos

das margens praticadas pelas empresas de construção, que permanecem muito aquém do que seria expectável e até desejável”. É que, frisa, “os custos com os materiais, e de acordo com os dados do INE, não têm registado uma inflação muito diferente da verificada para a generalidade da economia”. No acumulado dos últimos quatro anos, a variação do custo com os materiais de construção foi de um total de 4,3%, sendo que só em 2019 o acréscimo registado pelo INE ficou-se pelos 0,6%.

Já no caso da mão de obra, explica o presidente da CPCI, “reflete, como é natural, a tendência geral de subida dos salários, que se regista nos últimos anos”, sendo que a falta de mão de obra qualificada tem sido um constrangimento apontado pela maioria das empresas do setor. Entre 2016 e 2019, este custo cresceu 12,7%, tendo no ano passado sido registada a maior subida destes quatro anos, de 4,5%. ■