

Habitação e Mobilidade para Atrair e Fixar Residentes



**IIBT PINHAL
INTERIOR**



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**



BEIRA BAIXA
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL



CCP
CONFEDERAÇÃO
DO COMÉRCIO E SERVIÇOS
PORTUGAL

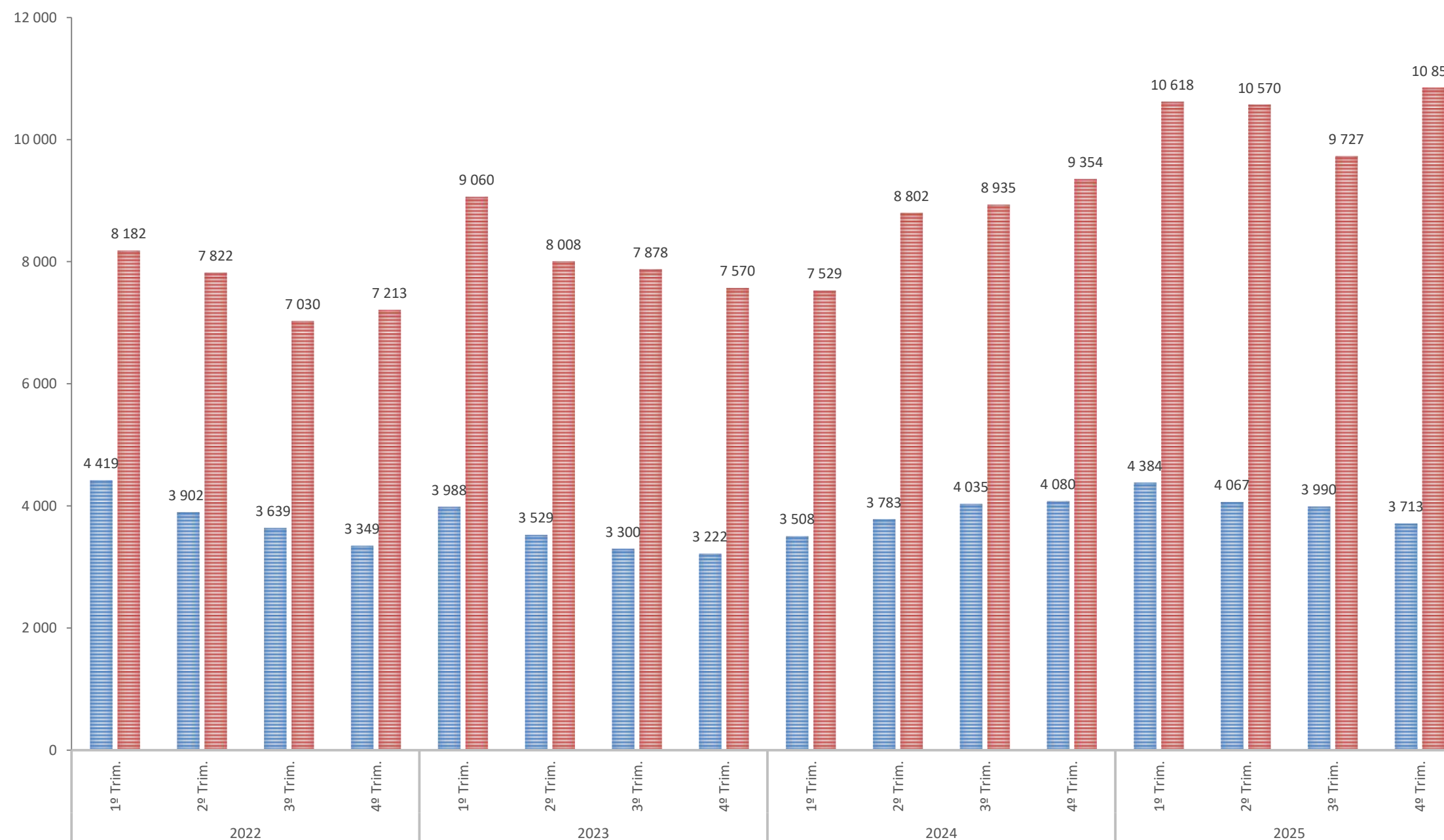
Seminário *Demografia e Economia nos Territórios e na Baixa Densidade*

Castelo Branco

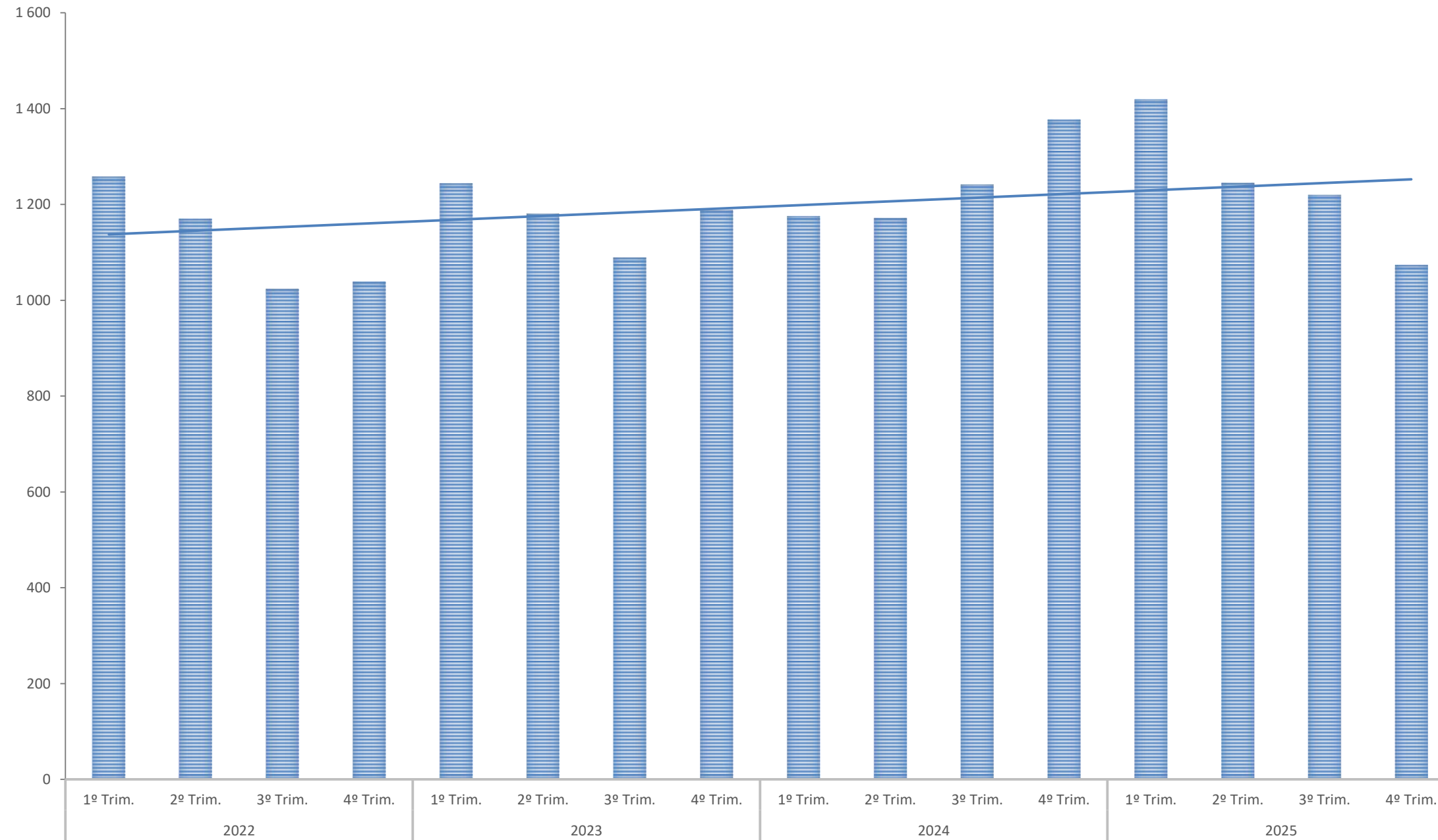
22 e 23 de maio

LICENCIAMENTO DE OBRAS (VALORES TRIMESTRAIS N.º)

■ Construções novas para habitação familiar
 ■ Fogos em construções novas para habitação



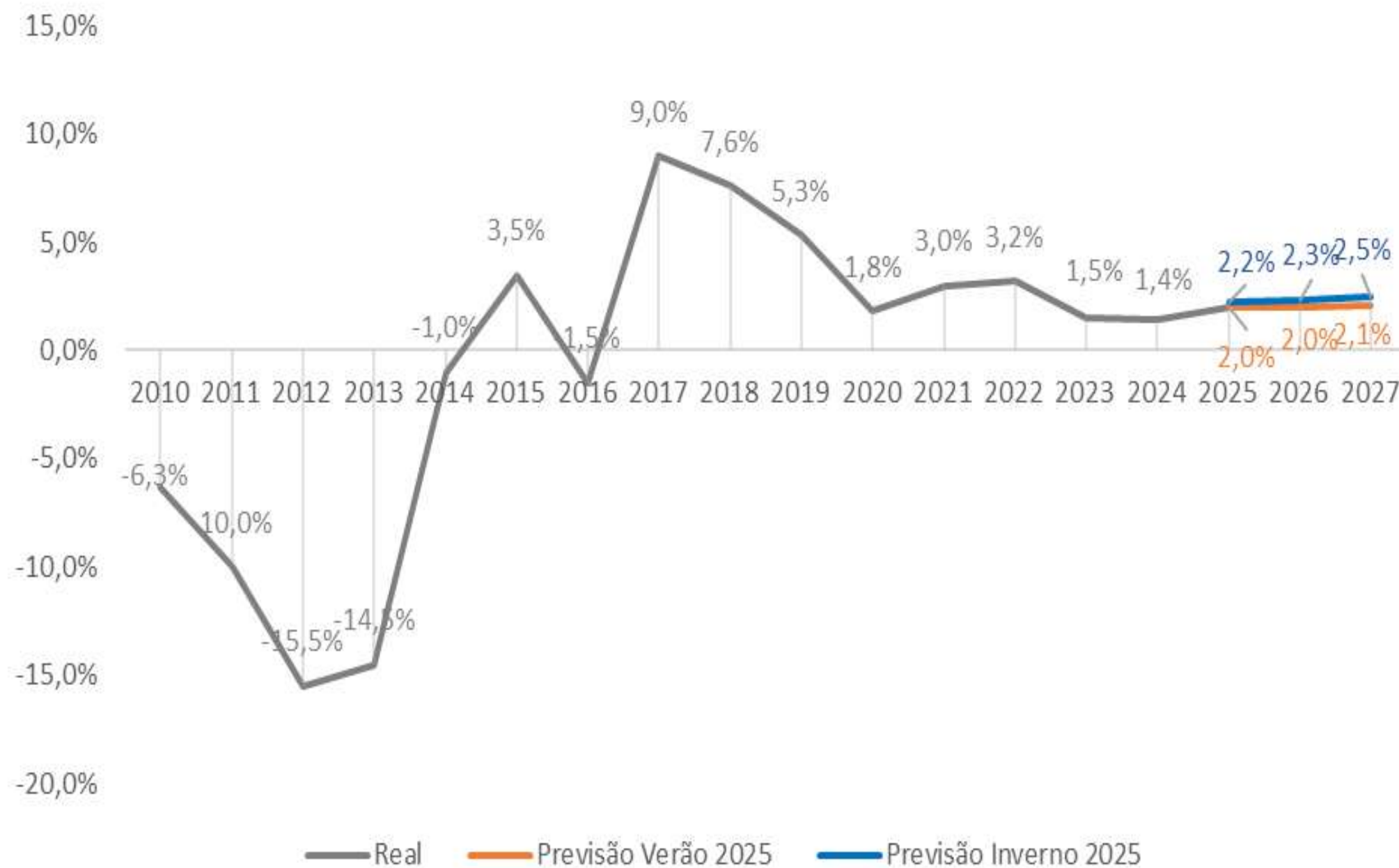
LICENÇAS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (VALORES TRIMESTRAIS Nº)

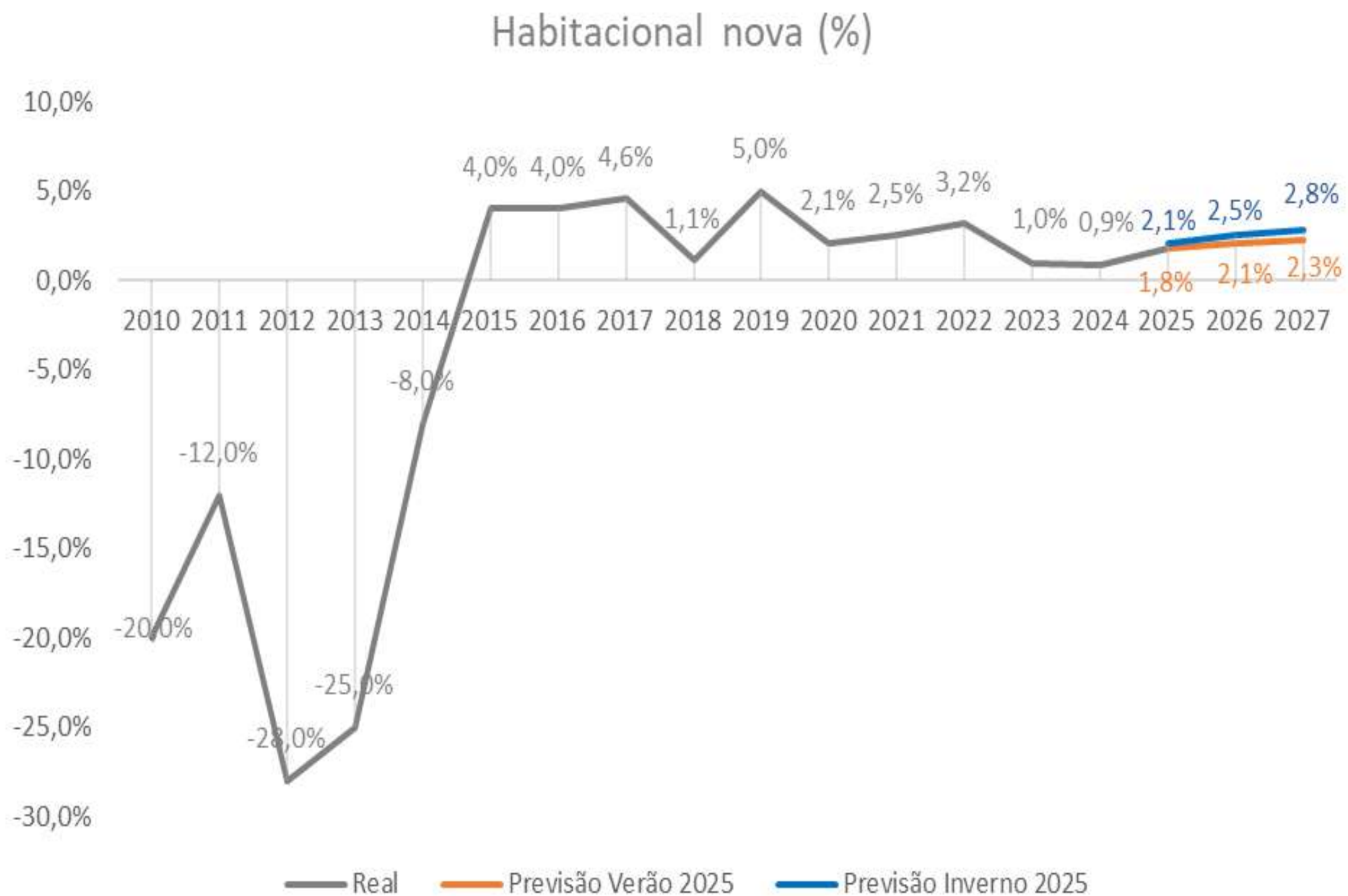


AS NOSSAS PREVISÕES

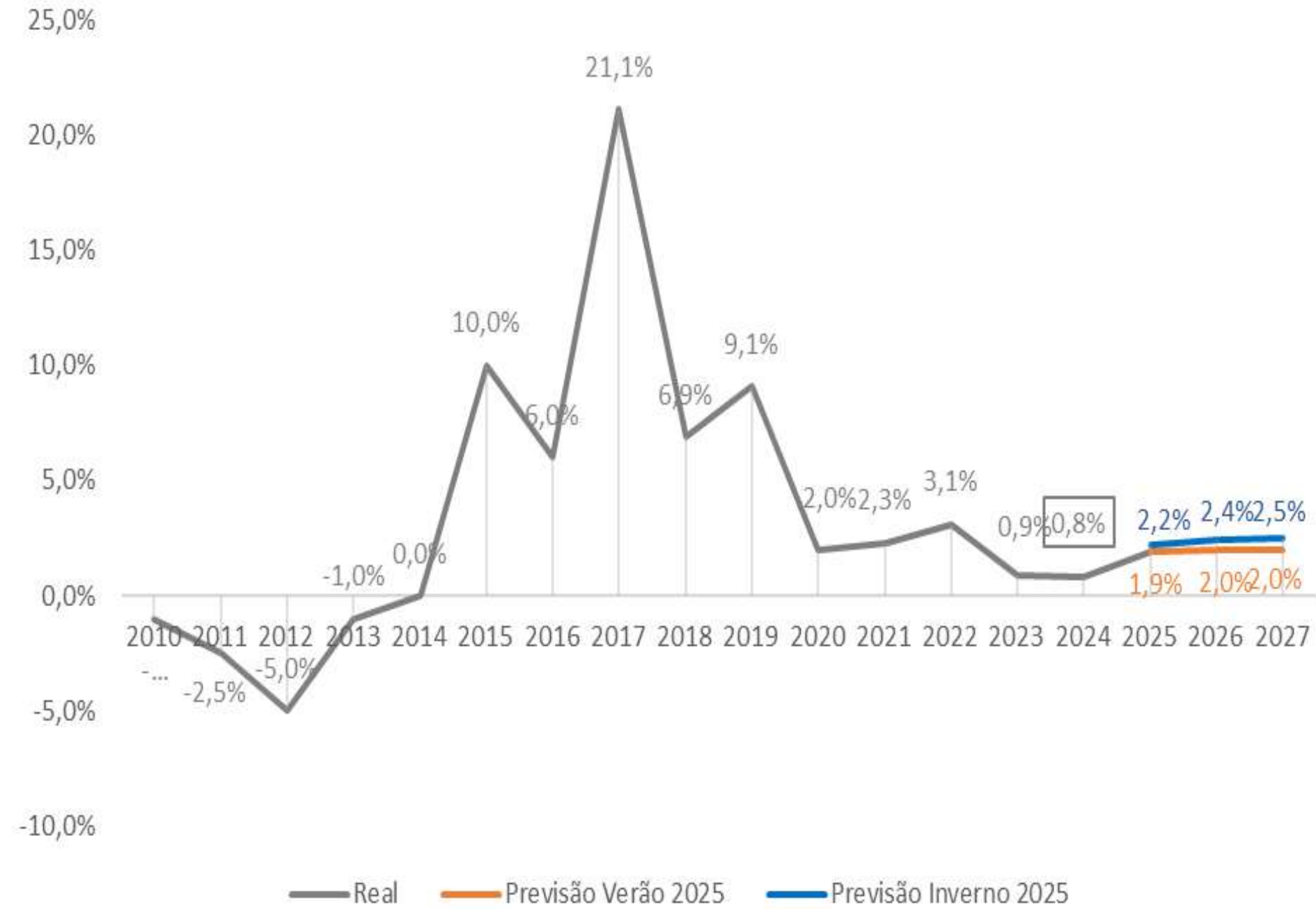
	2024 (efetivo)	2025	2025		2026	2026		2027	2027	
Altura da estimação		dez/24	jul/25		dez/24	jul/25			jul/25	
Residencial nova	3 068	0,90%	1,80%	3 124	0,90%	2,10%	3 189		2,30%	3 263
Residencial reabilitação	6 933	0,80%	1,90%	7 065	1,00%	2,00%	7 206		2,00%	7 350
Não residencial nova	3 319	1,00%	1,40%	3 365	1,10%	1,60%	3 419		1,60%	3 474
Não residencial reabilitação	1 589	1,10%	1,40%	1 612	1,10%	1,60%	1 637		1,50%	1 662
Engenharia civil nova	5 017	3,00%	2,80%	5 158	2,80%	2,70%	5 297		2,70%	5 440
Engenharia civil reabilitação	1 317	1,90%	1,90%	1 342	1,90%	1,80%	1 366		1,80%	1 390
Construção Total - Volume de negócios	21 243	1,40%	2,0%	21 664	1,50%	2,0%	22 114		2,1%	22 579

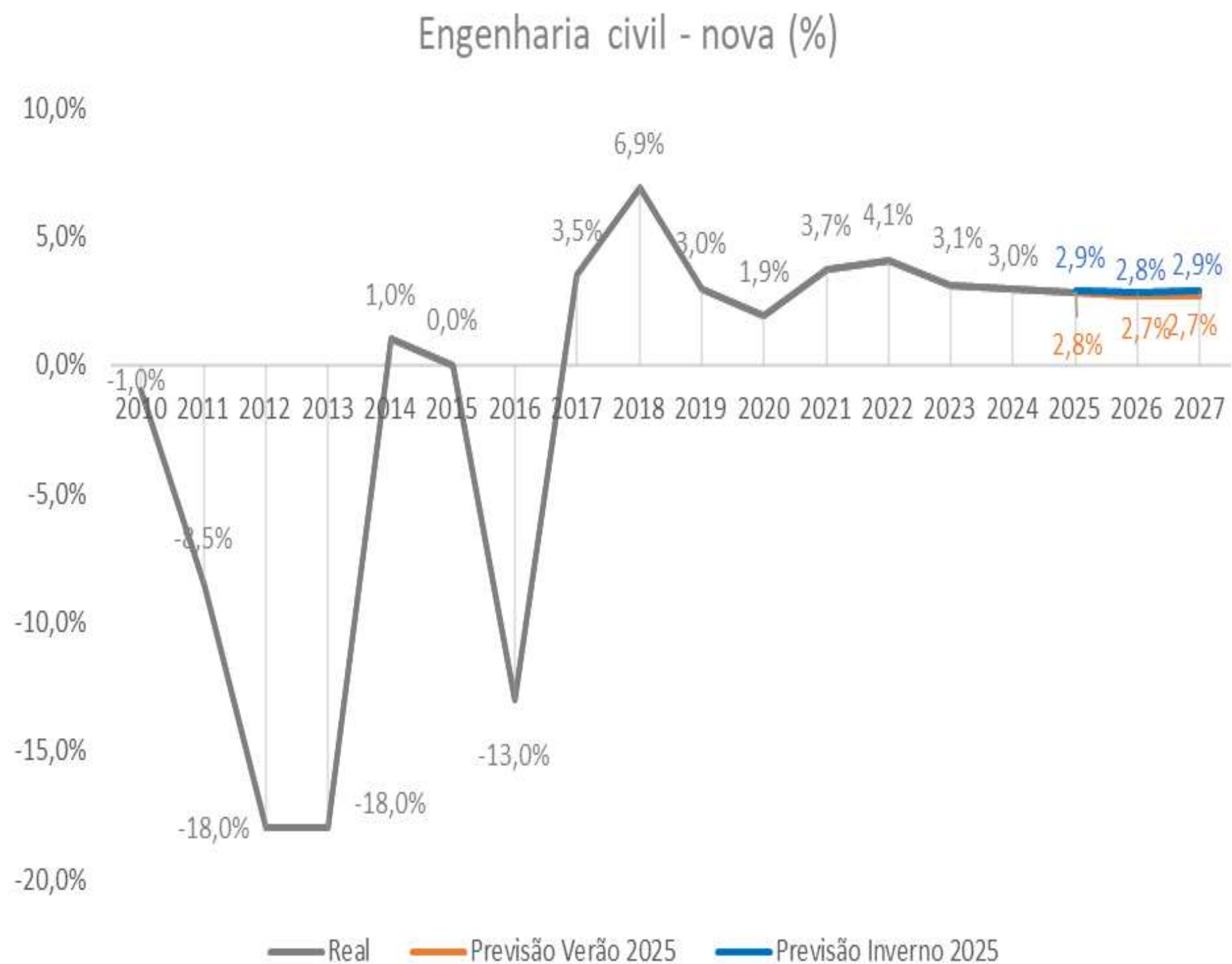
Construção Total - Volume de Negócios

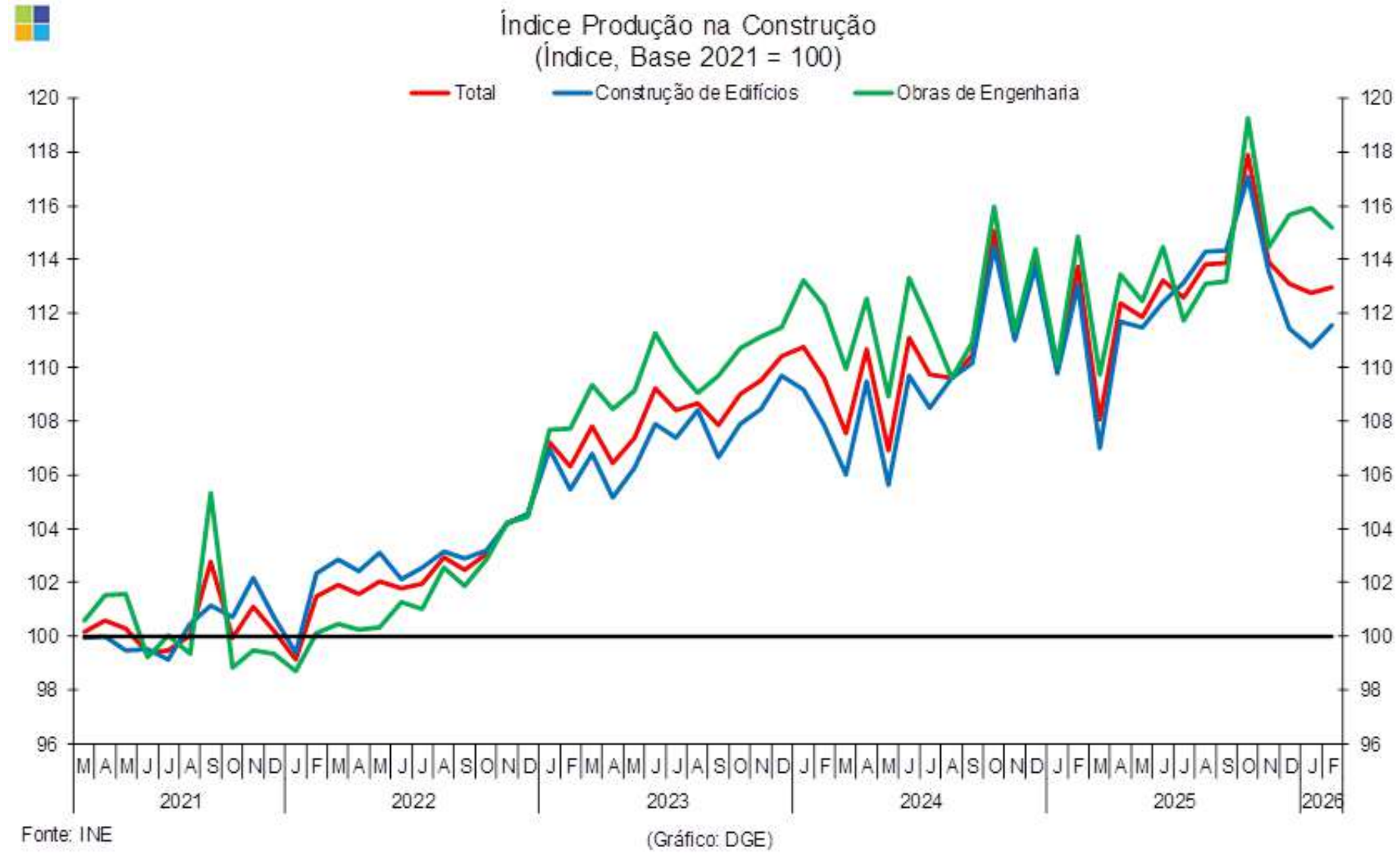




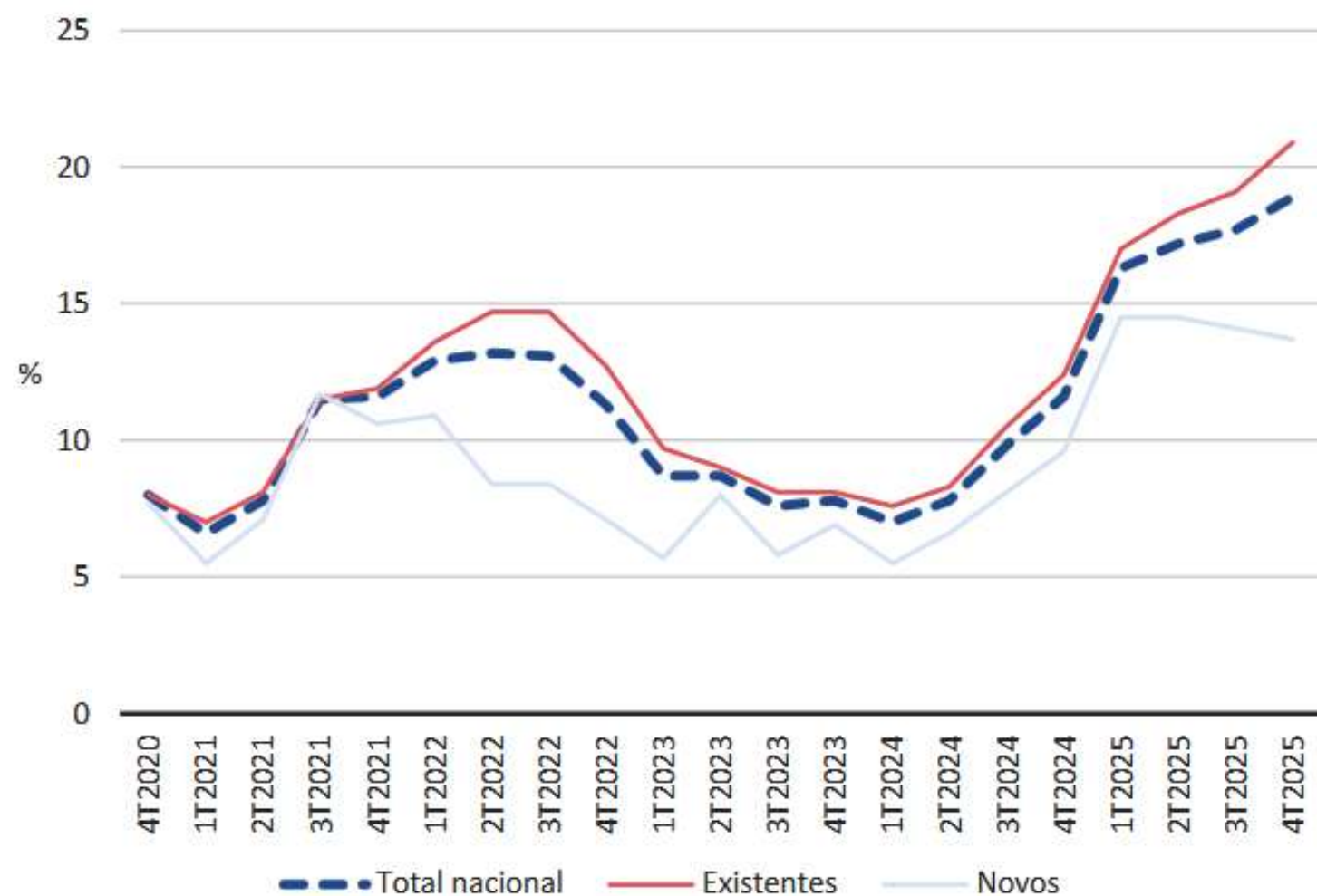
Construção Residencial - Reabilitação (%)



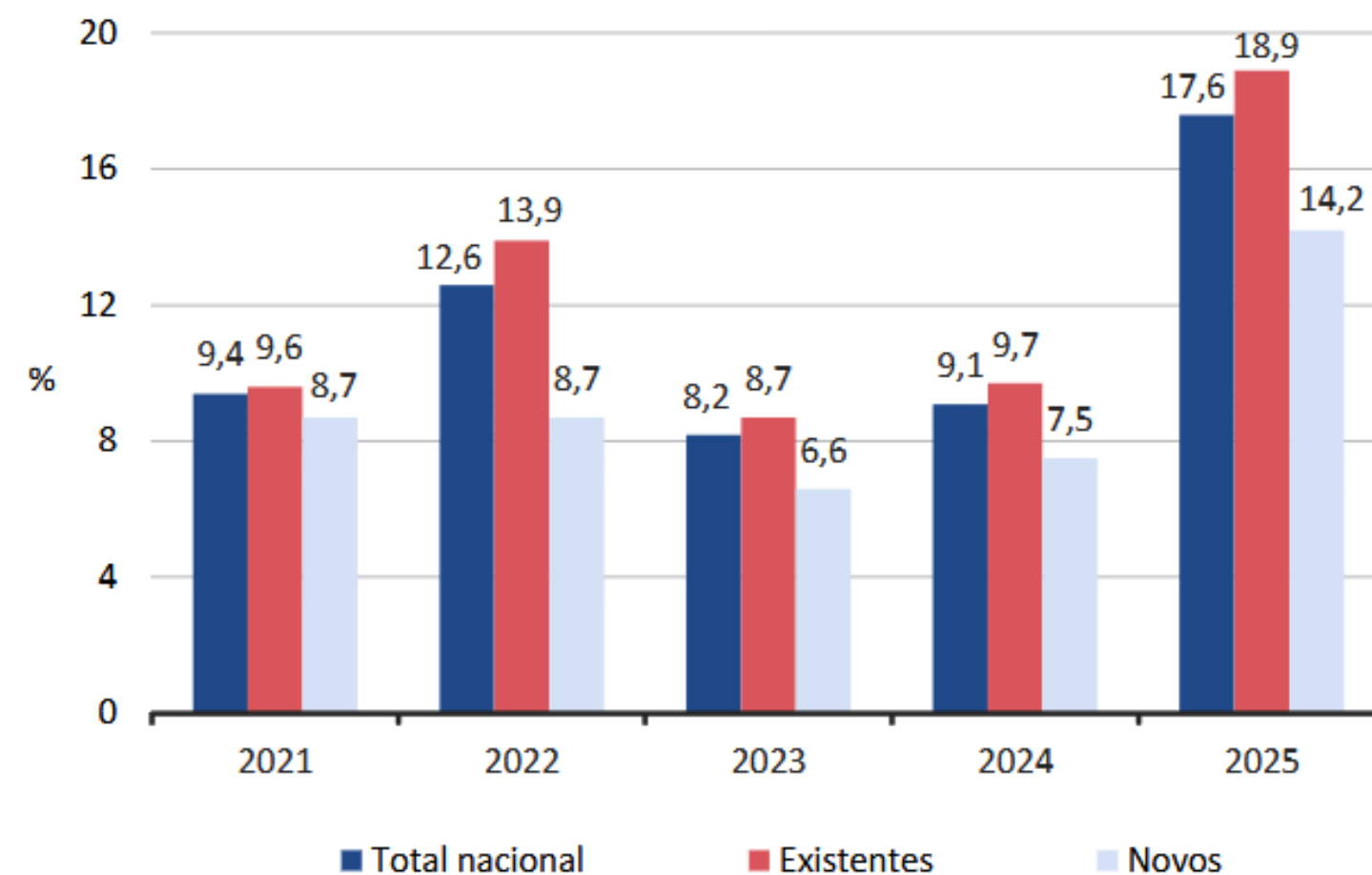




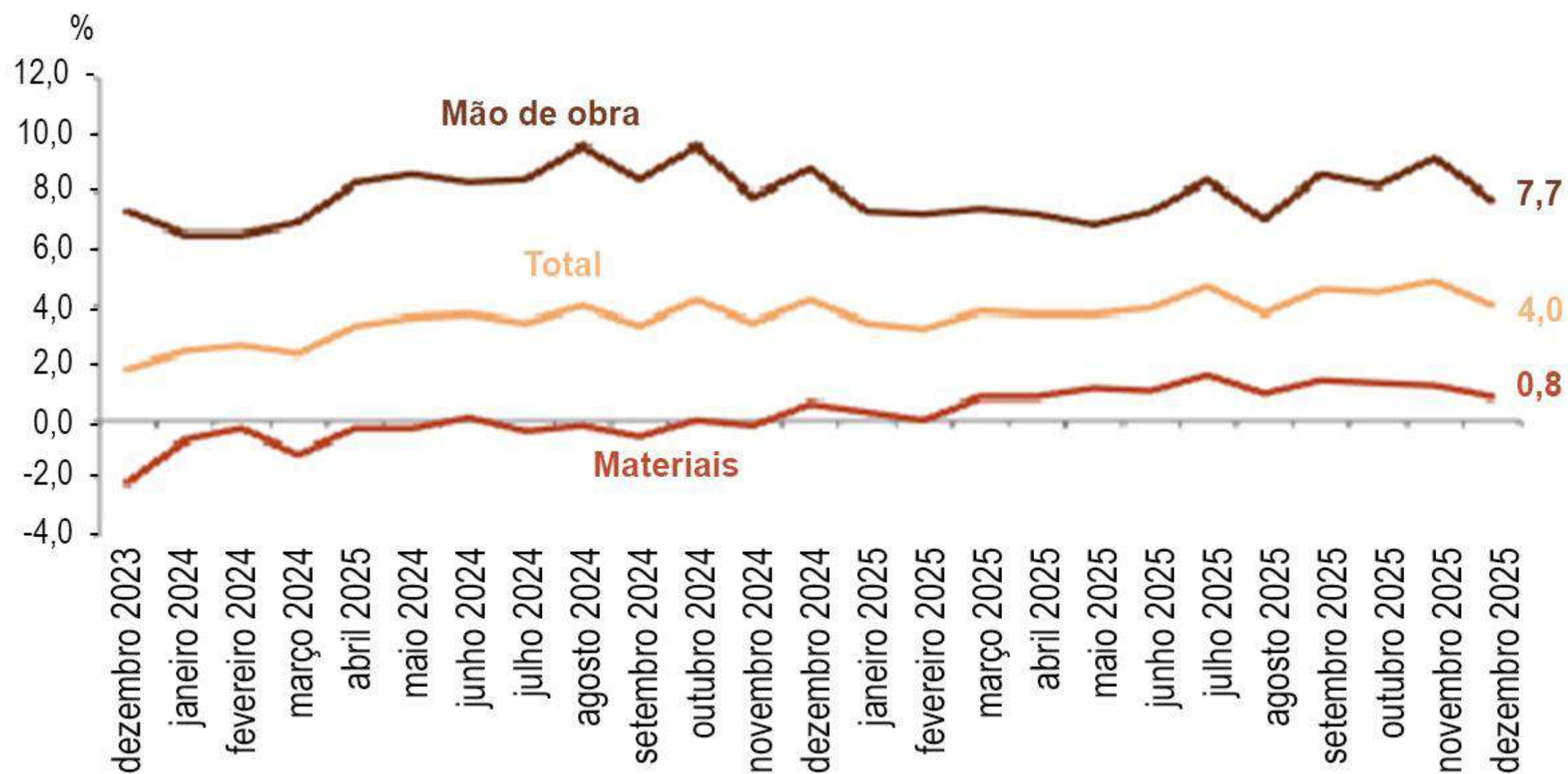
ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA, 4T2020 – 4T2025



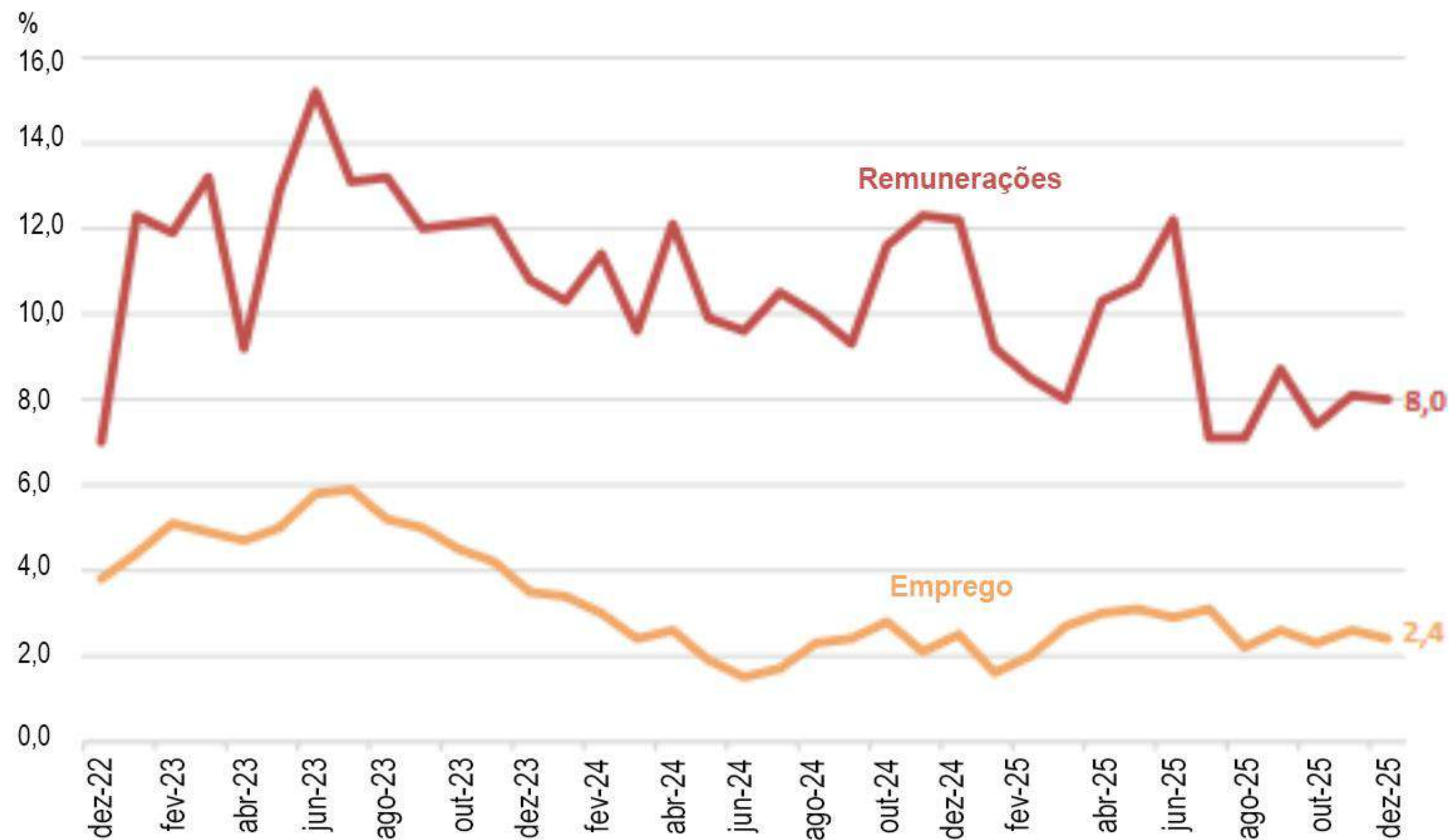
ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO MÉDIA ANUAL, 2021 – 2025



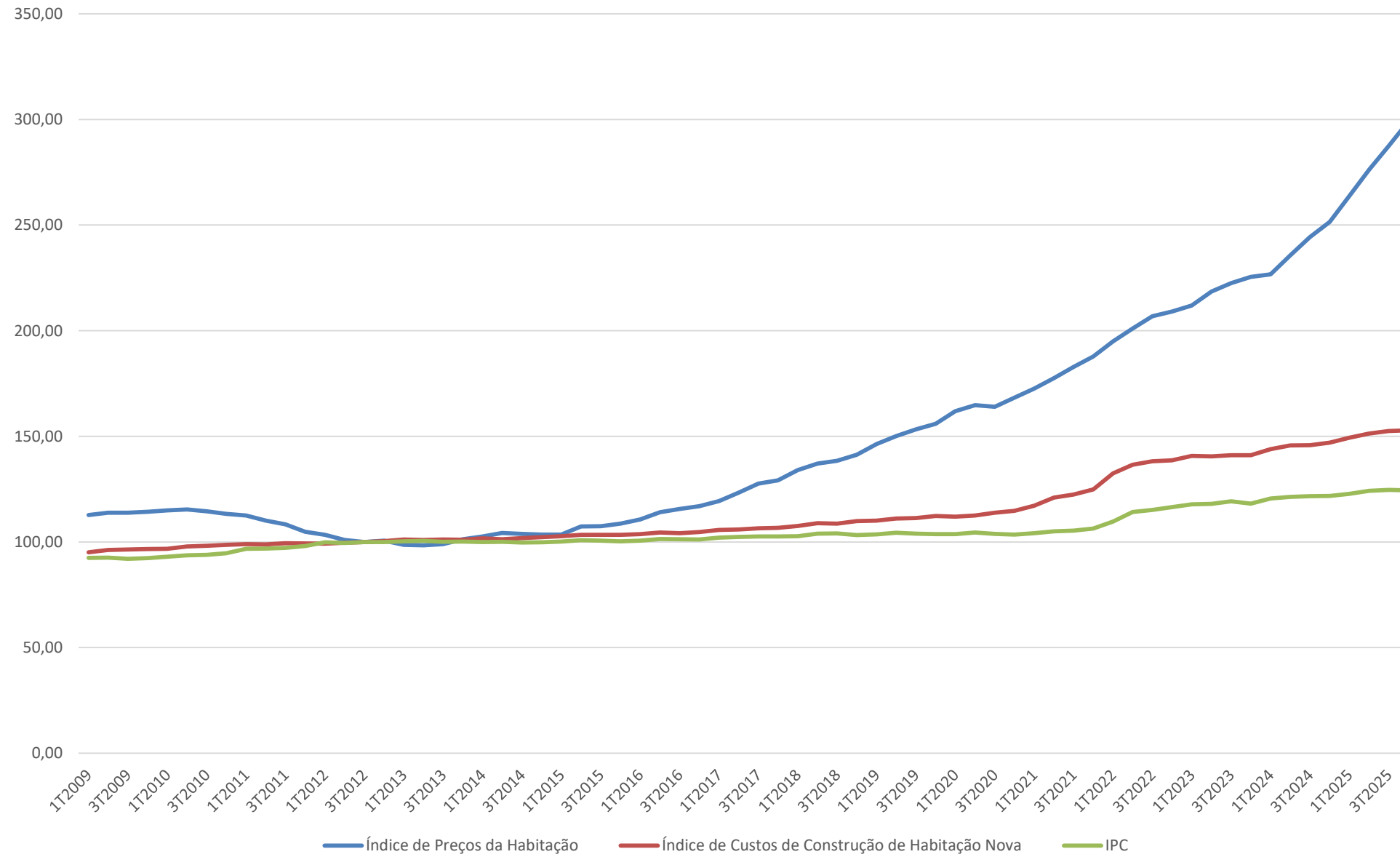
Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (variação homóloga)



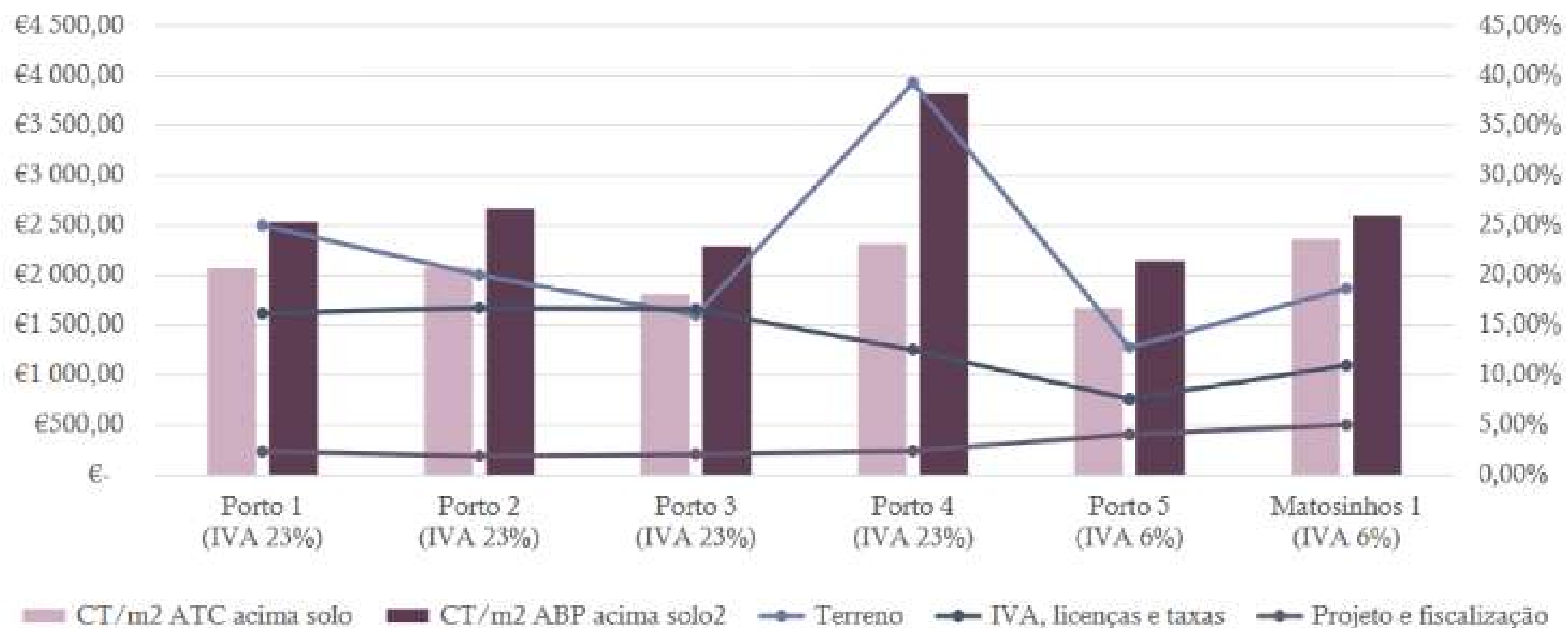
Índice de Emprego e de Remunerações (variação homóloga, %)



Evolução dos Custos da Construção e dos Preços da Habitação
(Base: 3º Trim 2012 = 100)



Peso dos custos da construção, do terreno; IVA, licenças e taxas; e projeto e fiscalização



Exemplo custos atuais promoção privada (Tese Eduarda Cancela)

INDUSTRIALIZAÇÃO?

- A questão dos estrangulamentos (bottleneck) no crescimento económico
- O aumento do stock de capital como resposta à falta de mão-de-obra
- Necessidade de investimento (na indústria e na construção)
- Essencial integração de processos na cadeia de valor (conceção/construção?)
- A colaboração entre os agentes económicos (entre fabricantes diferentes, entre fabricantes e empresas de construção,... e com os projetistas)

- Necessidade de investimento (na indústria e na construção)
- Essencial integração de processos na cadeia de valor (conceção/construção?)
- A colaboração entre os agentes económicos (entre fabricantes diferentes, entre fabricantes e empresas de construção,... e com os projetistas)

Abordar as soluções para a habitação acessível no atual contexto de mercado implica reconhecer, em primeiro lugar, que os preços atualmente praticados no mercado imobiliário não têm correspondência com os custos reais da construção de habitação onde atualmente se praticam margens muito significativas.

Em segundo lugar, deverá ter-se presente que nos custos totais de um edifício de habitação, o custo do terreno (20% a 35% e os custos com impostos e taxas camarárias (10% a 15%), são particularmente relevantes.

Neste enquadramento, só é possível atrair investidores para o setor da habitação acessível, garantido retornos superiores aos obtidos no mercado, o que é contraditório com os objetivos propostos.

A solução teórica para responder aos desafios de custo, quantidade e rapidez de execução de obras para habitação acessível passa por uma aposta clara na industrialização do processo de construção, pela disponibilidade de terrenos públicos e pela redução de taxas e impostos.

As três condições são necessárias, mas a primeira, que é verdadeiramente decisiva, é a mais difícil de implementar e requer:

- a) Definição prévia dos preços finais.
- b) Elaboração de projetos tipo (dois ou três), escaláveis, contemplando sistemas de pré-fabricação ou mistos.
- c) Regulamentar exceções ao REGEU (sem prejuízo de cumprimento das normas de segurança e ambientais) e excepcionar os projetos do licenciamento municipal.
- d) Criação de um catálogo de soluções (produtos e sistemas) pré-aprovadas.
- e) Estabelecer um Programa de Construção a dez anos, baseado nas soluções aprovadas, com quantitativos mínimos anuais.



OBRIGADO

José de Matos

Assessor da Direção