

PRESS RELEASE

Tempos desafiantes para os construtores de habitações e empresas imobiliárias

Lisboa, 28 de fevereiro de 2024 - Os sectores da construção e do imobiliário encontram-se entre os sectores mais cíclicos. Sensíveis às mudanças no mercado de trabalho, aos preços das matérias-primas e, acima de tudo, ao ambiente das taxas de juro e à acessibilidade do crédito, estão atualmente sob pressão. E é pouco provável que a situação melhore em 2024.

Os construtores de habitações estão a assistir a contextos fraturantes

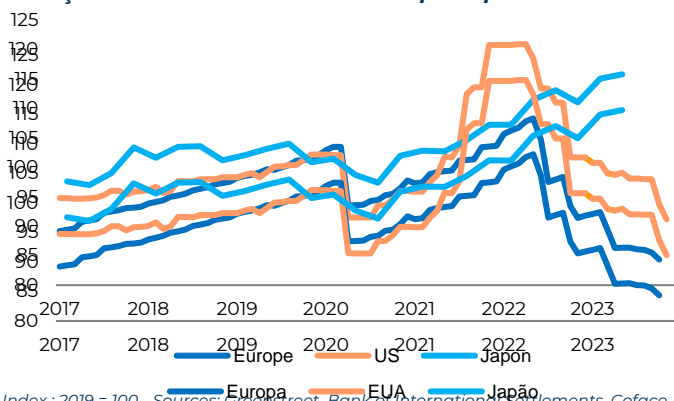
O mercado residencial está a enfrentar uma **dupla restrição**, tanto a nível da oferta como da procura. A **subida das taxas de juro** provocou uma rápida deterioração da procura, uma vez que as famílias não têm meios para comprar casas, sobretudo porque os preços das casas aumentaram muito nos últimos anos.

A isto acresce uma **escassez global de mão de obra**, sendo o maior obstáculo à construção referido pelas empresas europeias, entre 2021 ao final de 2023¹. Este facto tem eco nos Estados Unidos, onde as vagas de emprego na construção são quase 30% superiores às registadas antes da pandemia, e no Japão, onde 60% das empresas de construção mencionaram a escassez de mão de obra, de acordo com um inquérito de 2022².

Todas estas questões iniciais do lado da oferta, juntamente com o rápido aumento das taxas de juro nos últimos dois anos, resultaram no **aumento dos custos de construção** por todas as vias: os preços dos materiais aumentaram, as pressões salariais intensificaram-se e os custos de financiamento dispararam.

Taxas de juro elevadas desafiam as empresas do sector imobiliário comercial

Preços dos imóveis comerciais nos principais mercados



Index : 2019 = 100 - Sources: Greenstreet, Bank of International Settlements, Coface.
Índice: 2019 = 100 - Fontes: Greenstreet, Banco de Pagamentos Internacionais, Coface.

As empresas imobiliárias comerciais - que operam principalmente em segmentos não residenciais, como o industrial, o de escritórios e o de retalho - têm sido **particularmente sensíveis às dificuldades dos anos anteriores**, com o segmento de retalho a ser desafiado por confinamentos e pela aceleração do comércio eletrónico, enquanto o

¹ Fonte: ECOFIN, Coface

² <https://www.statista.com/statistics/1113127/japan-full-time-employee-labor-shortages-among-companies-by-industry/>

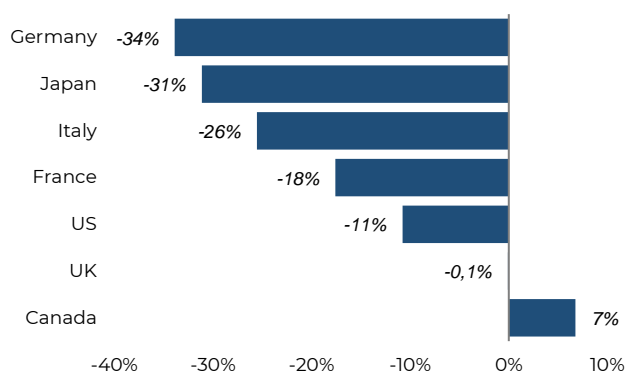
segmento de escritórios ainda se está a adaptar ao trabalho híbrido, que resultou numa **procura menor e variável de espaços de escritório**. As taxas de desocupação de escritórios foram as mais elevadas em mais de 15 anos, atingindo 20,2% no 1.º trimestre de 2023 nos EUA, e voltaram aos níveis de 2016 na Europa, com 7,5%.

As taxas de juro elevadas colocam desafios às empresas imobiliárias por diferentes vias, sendo o impacto mais óbvio e imediato o **abrandamento do número de transações imobiliárias e do seu valor global**. Na conjuntura atual, esta situação já é visível, com o volume de transações de imóveis comerciais na Europa a cair para mais de metade no último ano e a atingir o seu nível mais baixo desde 2010. Para além disso, a segunda via são os custos dos juros, que têm vindo a aumentar rapidamente nos últimos dois anos.

Perspetivas para 2024: queda dos preços das casas nas economias avançadas

O mercado imobiliário ainda está a navegar num **equilíbrio delicado entre as taxas de juro elevadas e uma oferta limitada de habitação**.

Variação prevista dos preços de residências entre 2023 e 2024



Embora os preços das casas se tenham ajustado um pouco às taxas mais elevadas, as **restrições persistentes da oferta** (causadas pela relutância dos potenciais vendedores em abandonar as suas baixas taxas de hipoteca ou vender a um preço mais baixo) mantiveram-nos dinâmicos em 2023.

O ano de 2024 deverá marcar um ponto de viragem nesta dinâmica,

prevendo-se descidas de preços na maioria das economias avançadas (34% na Alemanha, 31% no Japão) na perspetiva dos compradores.

Ao mesmo tempo, o panorama difícil do imobiliário comercial está a obrigar certas empresas a recorrer a medidas drásticas, como a venda de ativos a preço de saldo. **A caminho de 2024, os preços do imobiliário comercial já caíram 25% em** relação ao seu pico. Nomeadamente, houve casos de edifícios importantes que foram vendidos com descontos de mais de 50%, o que sublinha a situação difícil em que algumas empresas se encontram no atual clima económico.

Em 2024, prevemos um ano de resultados mistos, como uma **descida bem-vinda das taxas diretoras. No entanto, neste contexto, ainda persistem preocupações**. Com uma parte da dívida existente já bloqueada a taxas fixas e as margens de crédito para novos empréstimos no seu nível mais baixo, em mais de uma década, coloca-se a questão premente de saber se as reduções de taxas previstas serão



suficientemente adequadas e atempadas para apoiar um mercado que mostra sinais de fraqueza.

COFACE MEDIA RELATIONS

Cláudia Mousinho: +351 211 545 400 – claudia.mousinho@coface.com

COFACE: FOR TRADE

Com mais de 75 anos de experiência e a mais extensa rede internacional, a Coface é uma líder em seguro de crédito e serviços especializados complementares, incluindo o Factoring, a Recuperação de Créditos, Single Risk e os Serviços de Informação. Os especialistas da Coface trabalham ao ritmo da economia mundial, apoiando 50.000 clientes, distribuídos por 100 países, na construção de negócios dinâmicos e de sucesso em todo o mundo. Com a visão e o aconselhamento da Coface, estas empresas podem tomar decisões informadas. Os serviços e soluções do Grupo reforçam a sua capacidade de venda, fornecendo-lhes informações fiáveis sobre os seus parceiros comerciais e protegendo-as contra os riscos de não pagamento, tanto no mercado doméstico como na exportação. Em 2022, a Coface empregou 4.720 pessoas e registou um volume de negócios de €1.81 bilião de euros.

Para mais informações, visite coface.pt

COFACE SA. is listed on Compartment A of Euronext Paris.

ISIN Code: FR0010667147 / Mnemonic: COFA

Since July 25, 2022, COFACE SA certifies its communications.
You can check their authenticity on wiztrust.com

