



Instituto Superior de Gestão

**O setor imobiliário português: uma análise evolutiva da
última década e possíveis impactos causados pela
pandemia COVID-19**

Marcos Sergio Ferreira Wisniewski

Dissertação apresentada ao Instituto Superior de
Gestão para a obtenção do grau de Mestre em
Estratégia de Investimento e Internacionalização.

Orientador:

Prof. Dr. Henrique Morais

LISBOA

2022

*“Deus não nos deu todas as qualidades
e nem deixou ninguém sem nenhuma.
Por isso precisamos uns dos outros.”
(Sta. Catarina de Sena)*

Agradecimentos

Agradeço primeiro a Deus por ter me dado a oportunidade de fazer este projeto de dissertação com saúde e forças para chegar até o final.

Sou grato à minha família pelo suporte e compreensão em todos os momentos.

Deixo um agradecimento especial ao meu orientador pelo incentivo e pela dedicação do seu tempo ao meu projeto.

Resumo

Esta dissertação investiga a evolução do mercado imobiliário português ao longo da última década (2010-2020) e durante os primeiros anos assinalados pela pandemia Covid-19. Para além da análise evolutiva deste setor, também objetiva-se identificar os impactos causados pela pandemia no mesmo e a sua importância na economia portuguesa. Para cumprir estes objetivos, a metodologia adotada foi de análise documental, a qual consiste na busca de documentos através de palavras-chave, leitura e identificação dos conceitos presentes, categorização e condensação dos documentos, e por fim a representação destes. Após a execução do método de estudo, foi possível observar um crescimento linear do mercado imobiliário ao longo dos anos estudados e comprovar a sua resiliência e sustentabilidade durante o período pandémico, também pôde-se observar a importância económica que o setor exerce na economia. A principal limitação que incidiu sobre a execução desta dissertação foi a escassez de documentos que correlacionam este setor e a crise pandémica, ainda assim ambiciona-se que este trabalho possa ser um contributo para futuros estudos e apreciações sobre a importância do setor imobiliário para a economia portuguesa e também a sua capacidade de absorver impactos negativos causados pela disseminação de crises pandémicas e guerras bélicas, uma vez que ambos os cenários afetam a Europa no momento da conclusão desta dissertação.

Palavras-chave: setor imobiliário português, evolução, pandemia, impacto, economia, crise, Covid-19

Abstract

This dissertation investigates the evolution of the Portuguese real estate market over the last decade (2010-2020) and during the first years marked by the Covid-19 pandemic. In addition to the evolutionary analysis of this sector, it also aims to identify the impacts caused by the pandemic on it and its importance in the Portuguese economy. To meet these objectives, the methodology adopted was document analysis, which consists in searching documents through keywords, reading and identifying the concepts present, categorizing and condensing the documents, and finally representing them. After the execution of the study method, it was possible to observe a linear growth of the real estate market over the years studied and prove its resilience and sustainability during the pandemic period, it was also possible to observe the economic significance that the sector exerts in the economy. The main limitation of this dissertation was the scarcity of documents that correlate this sector and the pandemic crisis, even so it is our ambition that this work may be a contribution to future studies and assessments on the importance of the real estate sector for the Portuguese economy and also its capacity to absorb negative impacts caused by the dissemination of pandemic crises and war, since both scenarios affect Europe at the time of the conclusion of this dissertation.

Keywords: portuguese real estate market, evolution, pandemic, impact, economy, crisis, Covid-19

Índice

1. Introdução.....	1
1.1 Problemática.....	1
1.2 Objetivos.....	2
1.3 Pergunta de partida e questões de Investigação	2
1.4 Estrutura da dissertação.....	2
2. Revisão de Literatura.....	4
2.1 Caracterização do setor imobiliário	4
2.2 Setor imobiliário em Portugal: Aspetos gerais	4
2.2.1 Covid-19: Impacto no setor imobiliário em Portugal.....	9
2.2.2 Covid-19: Impacto na zona euro e plano de recuperação	10
3. Enquadramento Metodológico	13
3.1 Metodologia da investigação.....	13
3.2 Etapas da metodologia.....	15
3.2.1 Etapa analítica.....	16
3.2.2 Etapa sintética.....	19
3.3 Instrumentos de recolha de dados	22
3.4 Procedimentos do estudo.....	23
4. Caracterização do setor imobiliário em Portugal	26
5. Conclusão.....	44
6. Referências Bibliográficas	46
7. Anexos	54

Índice de Tabelas

Tabela 1: Etapas do processo de análise documentária.....	15
Tabela 2: Elementos relevantes para a leitura técnica documentária.....	17
Tabela 3: Questionário para identificação de conceitos.....	18
Tabela 4: Valor bruto da produção: Setor Imobiliário	28
Tabela 5: Consumos intermédios: Setor Imobiliário.....	29
Tabela 6: PIB x VAB: Setor Imobiliário.....	29
Tabela 8: Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário.....	31
Tabela 9: Emprego: Total x Setor Imobiliário	32
Tabela 10: Excedente bruto de exploração: Setor imobiliário	33
Tabela 11: Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário	34
Tabela 12: Formação bruta de capital fixo: Setor Imobiliário	36
Tabela 13: Taxa de investimento: Setor Imobiliário	37

Índice de Figuras

Figura 1: Investimentos comerciais por origem e por setor	6
Figura 2: Fluxograma dos procedimentos de estudo	24
Figura 3: PIB x VAB: Setor Imobiliário	30
Figura 4: Valor bruto da produção x Excedente bruto de exploração.....	35
Figura 5: Euribor X Taxas de juro (crédito à habitação)	41
Figura 6: Balança de viagens e turismo 2010-2020 e 2021 (parcial).....	43
Figura 7: Fluxograma de indexação documental	54
Figura 8: Palavras-chave das questões de investigação	55
Figura 9: PIB e emprego zona euro	89
Figura 10: Total de dormidas por ano: Zona Euro	90
Figura 11: VAB: atividades económicas	91
Figura 12: Número de vendas de alojamentos	92
Figura 13: Volume médio de negócios: Mercado imobiliário, Zona Euro.....	93

Índice de Anexos

Anexo 1:	Fluxograma de indexação documental.....	54
Anexo 2:	Palavras-chave das questões de investigação	55
Anexo 3:	CAE atividades imobiliárias	56
Anexo 4:	Atividades económicas no PIB	57
Anexo 5:	Consultar o PIB com detalhe por atividade económica.....	58
Anexo 6:	PIB x valor acrescentado bruto: setor imobiliário	59
Anexo 7:	Excedente bruto de exploração.....	62
Anexo 8:	Valor bruto de produção	64
Anexo 9:	Remuneração média por trabalhador.....	66
Anexo 10:	Emprego: setor imobiliário.....	68
Anexo 11:	Taxa de investimento: setor imobiliário	70
Anexo 12:	Rendibilidade bruta: setor imobiliário	72
Anexo 13:	Formação bruta de capital fixo	74
Anexo 14:	Consumos intermédios.....	76
Anexo 15:	Taxas de Juro (Euribor).....	78
Anexo 16:	Turismo.....	80
Anexo 17:	Savills: Mercado Imobiliário.....	82
Anexo 18:	ASMIP: Setor Imobiliário	83
Anexo 19:	O que significa a crise de Corona para o mercado imobiliário em Portugal?.	84
Anexo 20:	Jornal Observador: Imobiliário já ultrapassou valores pré-pandemia	85
Anexo 21:	Banco BPI: Setor imobiliário, situação e perspetivas	86
Anexo 22:	Que segmentos poderão ser mais atrativos para investimento?	87
Anexo 23:	PIB e emprego zona euro.....	89
Anexo 24:	Total de dormidas por ano: Zona Euro.....	90
Anexo 25:	VAB: atividades económicas	91
Anexo 26:	Número de vendas de alojamentos: total nacional.....	92
Anexo 27:	Volume médio de negócios: Mercado imobiliário, Zona Euro	93

1. Introdução

O setor imobiliário representa um dos principais e mais sólidos pilares da economia, sendo responsável pela geração direta e indireta de empregos, pelo consumo e transformação de matérias-primas, tendo também uma forte influência, direta ou indireta, noutros setores adjacentes a este.

Esta interdependência entre o ramo da atividade imobiliária e outros setores económicos, como o turismo, o comércio e a indústria, fazem deste um setor fundamental: um setor imobiliário em crescimento reforça seguramente o contexto económico global favorável e, ao invés, uma crise no imobiliário é suscetível de contribuir para um abrandamento da atividade económica. Nesta dissertação o objeto de estudo proposto é a evolução do setor imobiliário português ao longo do período compreendido entre os anos 2010 a 2020.

No final de período em análise iniciou-se uma pandemia que representou um enorme obstáculo económico e social provocando uma queda do PIB em Portugal de 6,7%, uma deterioração do emprego de 2% e dos rendimentos brutos de cerca de 1%.

Neste contexto, identificou-se importante também abordar nesta dissertação os efeitos da pandemia no setor do imobiliário.

1.1 Problemática

Na última década, em Portugal, o setor imobiliário tornou-se cada vez mais significativo em termos económicos, chegando a representar aproximadamente 12% do Produto Interno Bruto (PIB¹) e atraindo cada vez mais a atenção dos investimentos internos e externos. Em contrapartida, no fim do ano de 2019, o cenário económico se deparou com a veloz disseminação da pandemia COVID-19², que por sua vez afetou todos os setores de atividade, de forma mais ou menos severa, gerando instabilidade na evolução económica, fragilidade na manutenção dos contratos de trabalho e insegurança por parte dos investidores.

Tendo em conta a relevância do setor em diversos aspetos socioeconómicos, a sugerida problemática corresponde à evolução do setor imobiliário português durante a última década e ao impacto causado pela pandemia COVID-19 neste setor.

¹ Produto Interno Bruto.

² COVID-19 é o nome, atribuído pela Organização Mundial da Saúde, à doença provocada pelo novo coronavírus SARS-COV-2, que pode causar infeção respiratória grave como a pneumonia (SNS24, 2021).

1.2 Objetivos

Esta dissertação tem como objetivos principais efetuar uma análise da evolução do setor imobiliário português e seus aspetos envolventes desde o início até o fim da última década, traçando uma linha cronológica durante o período de tempo proposto e observando os possíveis impactos causados pela pandemia Covid-19 neste setor. Como objetivo secundário pretende-se identificar a importância do setor imobiliário para a economia portuguesa.

1.3 Pergunta de partida e questões de Investigação

Devido a grande abrangência informativa relacionada ao problema de investigação, e de forma a esquadrihar o tema de forma mais específica e concisa, a pergunta de partida será subdividida nas seguintes questões de investigação, tendo como base o período temporal proposto:

- Qual a representatividade do setor imobiliário para a economia portuguesa?
- Qual a evolução do setor imobiliário português?
- Qual o impacto causado pela pandemia COVID-19 no setor imobiliário português?

Tendo em conta o peso do setor imobiliário na economia e os seus efeitos recíprocos, a evolução do setor é determinante para a atividade económica, e esta, por sua vez, condiciona o bom desempenho do imobiliário. Por tudo isto, equaciona-se as seguintes questões de investigações:

- A evolução do setor imobiliário é um reflexo da evolução económica nacional?
- O setor imobiliário é um catalisador económico para o PIB de Portugal?

De uma forma geral, em Portugal, todos os ramos de atividade tenham sentido o abalo causado pelos efeitos da pandemia, sendo assim pode-se estabelecer como questões de investigação que:

- O setor imobiliário não sentiu de forma significativa o impacto da pandemia?
- A magnitude económica do setor imobiliário contribuiu para um menor declínio da economia nacional durante a pandemia?

1.4 Estrutura da dissertação

Esta dissertação é composta por quatro capítulos, de forma a abordar todos os aspetos informativos e metodológicos envolvidos no tema proposto, e ainda uma introdução e respetiva conclusão.

No capítulo dedicado à revisão de literatura, reunimos as informações sobre a investigação a ser realizada, fazendo cobertura a todos os materiais relevantes sobre o tema e apresenta de forma clara e objetiva as questões levantadas.

No enquadramento metodológico apresentamos a informação sobre a metodologia de investigação adotada, enquanto na análise documentária procedemos à nossa investigação e à apresentação das respostas relativas às questões colocadas nesse âmbito, obtidas através dos documentos estudados.

Antes da conclusão, em que abordamos de forma sintética se os objetivos foram alcançados, temos o quarto capítulo em que procedemos à discussão de resultados e à confirmação ou não das questões de investigação suscitadas.

2. Revisão de Literatura

2.1 Caracterização do setor imobiliário

O setor imobiliário é considerado um dos principais setores da economia de um país, suas características são transversais e vão desde o consumo até o investimento, culminando em um forte peso de aporte financeiro nos agentes bancários envolvidos. Sua relevância é evidenciada por sua ligação direta com a economia dos agregados familiares, que em sua grande maioria têm como principal investimento a aquisição de um bem imóvel, consumando assim a maior fatia do orçamento familiar em despesas relacionadas com a habitação, fazendo com que este setor esteja encadeado à maioria da população (Fão, 2019, p. 6).

O imobiliário é traduzido através da concretização de um conjunto de atividades relacionadas aos bens imóveis ou, em outras palavras, ativos imobiliários (Miranda, 2020, p. 4). Estes ativos possuem um conjunto de características que os distinguem dos demais, entre elas estão a durabilidade, heterogeneidade, reduzida liquidez e imobilidade. Este conjunto de particularidades, sobretudo a inexistência de mobilidade, fazem com que exista o fenómeno de concorrência local (Neves, 2017, p. 4). O ramo de atividades imobiliárias compreende diversas atividades em seu âmbito funcional, que vão desde a angariação, administração e avaliação dos imóveis até a mediação e prospeção de investidores, todos estes ofícios atuam no escopo da compra, venda e arrendamento dos bens imóveis (ePortugal, 2021), sendo estes bens ramificados entre os escritórios, retalho, hotéis, indústrias e outros, possibilitando assim o registro evolutivo individual de cada ramo do setor imobiliário de acordo com seus aspetos envolventes (Cushman & Wakefield, 2020, p. 58).

Em relação aos preços dos imóveis, a autora Marta Fão relata três fatores relevantes para a sua variação, sendo eles: Crédito bancário, taxas de juro (*spreads*), que juntos exercem cerca de um terço de influência na precificação dos ativos imobiliários a longo prazo, por último a autora menciona as rendas das famílias, e afirma que este fator não exerce nenhum impacto significativo (Fão, 2019, p. 9). Como complemento aos fatores que exercem influência na precificação do ativo estão seus atributos próprios: localização, acessibilidade, dimensão e qualidade da construção, vizinhança e a arquitetura do imóvel (Lima, 1993, p. 6).

2.2 Setor imobiliário em Portugal: Aspetos gerais

Portugal, ao longo dos anos, vem se tornando cada vez mais conhecido no meio dos negócios a nível mundial como um país competitivo, inovador e muito atraente para se fazer

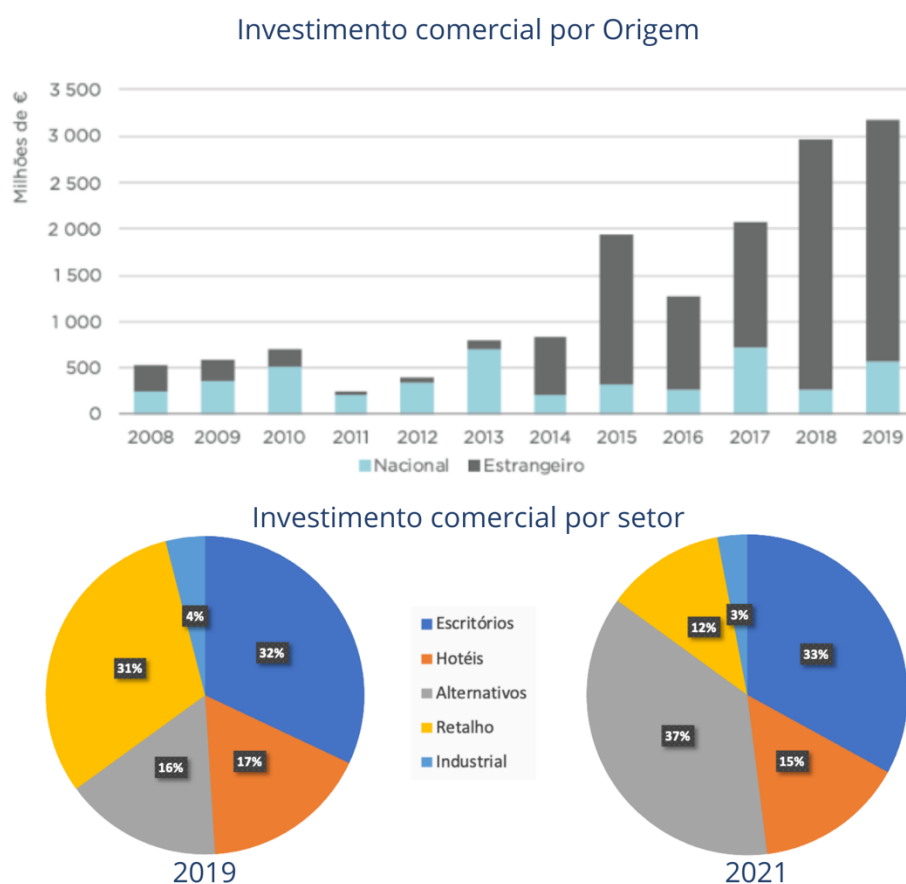
investimentos, estas qualidades somadas ao aglomerado cosmopolita de grandes talentos, alto nível de capacitação e conhecimento colocam Portugal nos holofotes atraindo investidores de todo o mundo. Em 2020, Portugal se colocou em 10º lugar entre os países da Europa no que toca a intenção de investimentos estrangeiros. Foram 154 novos investimentos diretos, somando um total de 188 mil milhões de euros, apesar da queda face aos anos anteriores, 193 mil milhões em 2017, 198,5 mil milhões em 2018 e 203,5 mil milhões em 2019, Portugal mostrou sua resiliência económica e capacidade de atração de investimentos, mesmo no decorrer de um período marcado pela incerteza (Ernst & Young, S.A., 2021, pp. 3, 4, 7,14).

No setor imobiliário, os investimentos possuem o papel de principal combustível de propulsão, o aumento no número de investidores ativos acarreta, consequentemente, no aumento do volume de compras e vendas, contudo, em termos históricos, o setor imobiliário português é marcado tanto por períodos de grande prosperidade quanto por períodos de grande declínio, estes altos e baixos são consequência, sobretudo, das transformações financeiras, económicas e políticas pelo qual o país tem passado ao longo dos anos (Seabra, 2015, p. 13).

Os investimentos comerciais no imobiliário se ramificam a nível de escritórios, retalho, hotelaria, indústrias e outros. O relatório abaixo, divulgado pela *Cushman & Wakefield* compila, de forma abreviada, as parcelas de investimentos nacionais e estrangeiros e também distingue a média acumulada de investimentos por ramo deste setor.

Na segunda metade de 2021, a atividade de investimento imobiliário mostrou uma aceleração, atingindo um montante total de 2,16 mil milhões de euros, contradizendo o primeiro semestre do mesmo ano, quando os investimentos registraram o menor valor em sete anos. Contudo, apesar do crescimento obtido no ano de 2021, o montante total registrou uma quebra de 23% face a 2020, ano em que foi registrado um máximo histórico (Cushman & Wakefield, 2022, p. 67).

Figura 1: Investimentos comerciais por origem e por setor



(Cushman & Wakefield, 2020, p. 58) (Cushman & Wakefield, 2022, p. 68)

Pode-se observar dentro do período abrangido pelo gráfico de barras que os investimentos externos têm se tornado cada vez mais representativos, principalmente a partir do ano de 2014, quando já ocupava a fatia maioritária do total de investimentos comerciais no setor imobiliário. No que tange o desmembramento destes investimentos por ramo, em 2019, os escritórios e o retalho dividiram a maior parte, que representa 63% do total, seguidos pelos hotéis e ativos alternativos (como hospitais, creches, etc.) com 33%. Já em 2021 a situação se manteve praticamente a mesma para a fatia de mercado dos escritórios, hotéis e indústrias, contudo o setor do retalho sofreu uma redução drástica de 19% em sua parcela e os investimentos alternativos tomaram a primeira posição global, saindo de 16% em 2019 para 37% em 2021.

Relativamente ao setor residencial, registou-se um abrandamento em Lisboa e no Porto no ano de 2020, seguido da recuperação em 2021, o crescimento foi significativo no número de apartamentos vendidos e no valor médio unitário, crescimento este referenciado também pelo

volume recorde de crédito imobiliário concedido em 2021, foram 15,3 mil milhões de euros, 34% a mais do que em 2020. Esta evolução positiva foi consequência de diversos fatores, sendo alguns deles causados pela pandemia: Portugal se tornou referência em segurança e cuidados com a saúde, houveram mudanças nos critérios de escolha na hora de adquirir uma residência, as tipologias maiores e com espaços exteriores tornaram-se mais relevantes, bem como a descentralização das grandes cidades (Cushman & Wakefield, 2022, p. 45).

Em Portugal, durante a primeira década dos anos 2000, a evolução do imobiliário foi impactada principalmente por dois acontecimentos notáveis, um a nível económico mundial e outro a nível político nacional:

O primeiro, de abrangência mundial, foi a crise *subprime* no ano de 2008, causada por uma valorização linear do mercado imobiliário desde 1994 e potencializada pelo financiamento do governo americano, o qual permitiu que toda, ou quase toda população tivesse direito a casa própria, essa medida viabilizou o crédito imobiliário para pessoas com alto risco de incumprimento. Em simultâneo, ainda nos EUA, decorreu-se o colapso das empresas de internet no ano 2000 e os atentados terroristas em 2001, fazendo com que o governo interviesse reduzindo energeticamente as taxas de juro, aumentando a liquidez e facilitando o acesso aos créditos bancários, o que permitiu à população financiar suas hipotecas com taxas reduzidas, fomentando mais ainda a bolha imobiliária que vinha se formando de forma oculta. Em 2006 a economia já estava novamente solidificada, então o governo americano voltou a aumentar as taxas de juro, culminando em uma redução drástica das hipotecas e consequentemente na desvalorização dos bens imóveis, os quais passaram a valer menos do que o crédito contemplado pelos mesmos. Nesse momento a crise já havia se proliferado ao redor do mundo, sobretudo na Europa (Sousa, 2020, pp. 5, 6).

Em Portugal os efeitos gerados pela crise que se estendeu de 2008 a 2013 ocasionaram uma grande recessão financeira culminada pela queda da procura global e das taxas de inflação, dificuldade dos bancos nacionais em obter crédito estrangeiro e a inevitável necessidade do governo em recorrer à assistência do FMI³ e BCE⁴ (DELGADO, 2014). No setor imobiliário a crise afetou o preço e o número de transações imobiliárias, fazendo com que houvesse uma queda de 34% no valor global dos imóveis e uma redução de 18,72% no número de novos contratos de compra e venda celebrados (Henriques, 2017, p. 219).

³ Fundo Monetário Internacional.

⁴ Banco Central Europeu.

O estouro de bolhas no mercado imobiliário, como a referida anteriormente, têm mais impactos negativos a nível nacional do que bolhas em outras classes de ativos. O impacto afeta diretamente as instituições bancárias, fazendo com que a queda nos preços dos imóveis seja refletida nos demais setores, sobretudo através dos reajustes praticados nos canais de crédito (Malovic, Roganović, & Ozer, 2021, p. 5)

O segundo fator de relevância, neste caso a nível nacional, foi a implementação do NRAU⁵ em 2006 que veio para substituir o então vigente RAU⁶. Este novo regime foi implementado para reverter a situação precária que o mercado de arrendamentos vinha vivendo na altura, onde os contratos eram vitalícios e sucediam para os herdeiros dos locatários, e as taxas de correção das rendas não acompanhavam a valorização real dos imóveis em questão, sendo estas atualizadas de acordo com o índice de inflação, fazendo com que houvesse uma grave degradação dos centros urbanos e redução no nível de interesse dos novos investidores nesse ramo de atividade. O NRAU permitiu a autonomia de negociação da atualização e duração das rendas entre as partes interessadas para contratos celebrados a partir de Junho de 2006, no caso dos contratos anteriores a 1990 (habitação) e 1995 (comércio), o novo regime permitiu o aumento das rendas com base na avaliação fiscal e do coeficiente de conservação do imóvel (Ordem dos Engenheiros, 2006). Luís Menezes Leitão, presidente da associação lisbonense de proprietários, em relação ao RAU, afirma que *“todas as rendas que não correspondam ao valor de mercado não se justificam, não está certo! o arrendamento é um contrato e não faz sentido uma parte assegurar a situação social da outra.”*, e complementa dizendo que *“muitas pessoas nem precisam da casa e querem mantê-la pelos benefícios que traz. (...) não é justo ter uma habitação subsidiada a vida toda.”* (Idealista News, 2011). A NRAU foi essencial para recuperar o interesse dos investidores no mercado imobiliário português, garantindo-lhes o direito a uma renda justa e equilibrada (Silva, 2014, pp. 17, 57).

Contudo, independente da situação económica em que o setor imobiliário se encontre, a união deste setor e de todos os aspetos que o compõe representa uma das bases da economia atual, as edificações são fundamentais para o bem-estar da população, seja para fins de habitação, lazer ou exercício de atividades laborais. Esta amplitude afetiva enreda diversos outros setores de atividade que atuam desde a conceção até a manutenção destes ativos, fazendo do setor imobiliário um importante indicador de desenvolvimento económico de um país ou de uma

⁵ Novo Regime do Arrendamento Urbano.

⁶ Regime do Arrendamento Urbano.

região, podendo-se assumir que este setor de atividade económica esteja em uma constante e orgânica expansão (Sousa, 2020, p. 7) (Fanico, 2009, p. I).

2.2.1 Covid-19: Impacto no setor imobiliário em Portugal

Os anos de 2020 e 2021 foram marcados pela forte presença da pandemia Covid-19, que teve início em Dezembro de 2019 na cidade de Wuhan na China (PMC, 2020). Segundo a DGERT⁷, registaram-se expressivas quebras no resultado do tecido empresarial português, sobretudo nos setores de alojamento e restauração. O impacto sobre o emprego foi relativamente contido apesar de se observarem reduções acentuadas no número de pessoas a trabalharem presencialmente, situação essa que foi atenuada pela adoção do teletrabalho (DGERT, s.d.). Em 2020 a taxa de endividamento das empresas cresceu em média 1,6%, ressaltando os setores de alojamento e restauração que aumentaram a taxa de endividamento em 8,6% e 7,4% respetivamente (BPstat, 2020).

Luís Lima, presidente da APEMIP⁸, em entrevista ao Jornal de Negócios afirma que *"Desde setembro (2020) que o mercado tem vindo a sentir algum arrefecimento, que adveio sobretudo da insegurança e incerteza que a segunda vaga trouxe, e que teve reflexos bastante concretos na estabilidade económica e laboral das pessoas e famílias(...)".* (Jornal de Negócios, 2021). A situação ocasionada pela presença do surto pandémico ao redor do mundo gerou hesitação e insegurança nos diversos ramos de atividade económica. Impulsionados pela retração económica das nações, que colocaram o foco na saúde da população, os investidores individuais e corporativos também tenderam a priorizar a segurança do capital próprio durante este período.

O setor imobiliário mostrou-se resiliente durante o primeiro ano caracterizado pelo surto pandémico. Dentre as características que cooperaram com a manutenção deste setor, a estabilidade das taxas de juro e de contemplação de créditos habitacionais assumem um importante papel, seguidos também pelos investimentos estrangeiros, que voltaram seu foco ao setor imobiliário, uma vez que os outros setores, mais impactados pela pandemia, deixaram de ser uma opção segura naquele momento (O Jornal Económico, 2021).

Ao se tratar de resultados, em 2020, o setor registou o valor de 26,2 mil milhões de euros em transações habitacionais, exprimindo um aumento de 2,4% face ao ano anterior. Dentro deste valor, as habitações já existentes representaram 20,8 mil milhões de euros e as novas 5,4 mil milhões de euros. Entre 2014 e 2020, o valor das habitações transacionadas registou um crescimento médio anual de 18,3% (INE, 2021, p. 63). Em termos gerais, o valor médio dos

⁷ Direção-geral de emprego e das relações de trabalho.

⁸ Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.

prédios transacionados em 2020 foi de 113 mil euros, resultando em um aumento de 0,5% face a 2019. Apesar do valor maior, o número de habitações transacionadas em 2020 foi 5,3% menor do que o ano anterior. Ainda assim, o ano de 2020 foi o ano com o valor médio mais alto já registrado até então (Direção-Geral da Política de Justiça , 2021).

Para compreender os motivos que contribuíram com a manutenção do setor durante a pandemia, Bruno Sousa explica que o cenário macroeconómico e as medidas adotadas pelo estado português foram os protagonistas, sendo elas: baixas taxas de juro, regime de trabalho *lay-off* e as moratórias de crédito.

O regime simplificado *lay-off* ajudou as empresas a suportar os encargos dos colaboradores mesmo no período de baixa produção, permitindo assim que os colaboradores por sua vez pudessem cumprir com os seus compromissos financeiros, sobretudo o crédito habitacional. Seguindo o mesmo tema, a moratória ao crédito bancário para os particulares e empresas possibilitou um fôlego extra, suspendendo por um período a obrigação do pagamento mensal das parcelas devidas, permitindo que este capital fosse redirecionado neste período para o suporte das dificuldades financeiras que surgiram (Sousa, 2020, p. 14).

2.2.2 Covid-19: Impacto na zona euro e plano de recuperação

Em relação aos impactos da pandemia a nível da zona euro, em 2020, houve uma quebra de 1,5% no total da população empregada e de 4,9% no PIB, ambos indicadores comparados ao ano de 2019, como ilustrado no anexo 23 (PIB e emprego zona euro). A média do valor acrescentado bruto por setor de atividade económica na zona euro sofreu uma retração de 5% em 2020, contradizendo o então crescimento médio de 3% ao ano registrado desde 2012 até 2019. Segundo a informação disponibilizada pelo Eurostat⁹, os setores de atividade que mais sofreram este impacto foram as indústrias (onde também se inclui o setor do turismo), comércio por grosso e retalho e atividades de consultoria em geral (Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística, 2021).

O turismo foi especialmente afetado pelos efeitos pandémicos, durante os anos de 2010 e 2019 o número total de dormidas apresentou um resultado anual médio de 2,2 milhões e um crescimento médio anual de 3%, mantendo sempre uma evolução regular. Estes números significam um aumento de cerca de 62 milhões de novas dormidas registradas anualmente. Entretanto no que diz respeito ao ano de 2020, o resultado sofreu uma drástica retração de 52%, mantendo o indicador em apenas 1,2 milhões de dormidas. Este indicador demonstrou uma breve

⁹ Serviço de Estatística da União Europeia

recuperação entre Janeiro e Novembro de 2021, totalizando 1,4 milhões de dormidas neste período, 19% a mais que o ano anterior completo, como ilustrado no Anexo 24: (Total de dormidas por ano: Zona Euro) (Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística, 2022).

Em relação ao mercado imobiliário, como disposto no Anexo 27: (Volume médio de negócios: Mercado imobiliário, Zona Euro), o volume médio de negócios dos países abrangidos pela zona euro apresentou uma lenta, porém constante evolução entre os anos de 2010 e 2019, resultando em um crescimento total de 25%. Já em 2020 houve uma breve queda neste indicador que passou da média por país de 20,17 mil milhões de euros em 2019 para 19,6 mil milhões de euros em 2020, o que em percentagem refletiu em uma retração de 3% (Eurostat, OCDE, 2022).

A pandemia, a nível global, desencadeou mecanismos que servem de combustível para sustentar bolhas especulativas no mercado imobiliário. De qualquer maneira, quanto mais a bolha cresce, piores serão suas consequências. É certa a incongruência de que o estouro de bolhas no mercado imobiliário também pode trazer impactos positivos em economias em ascensão, neste caso o dinheiro injetado nesse mercado pode ser redirecionado para outros setores, mantendo-se no país, o que coopera assim com o desenvolvimento local.

Contudo, a paralisação resultada na Europa não causou bolhas imobiliárias até o momento, pelo contrário, em alguns países em desenvolvimento e com mercados financeiros menos avançados a crise pandémica solidificou os preços dos imóveis, podendo até ter sustentado o desenvolvimento de uma bolha controlada. (Malovic, Roganović, & Ozer, 2021, pp. 7, 9).

O plano de recuperação da União Europeia pós pandemia alcançou o mais alto orçamento da história, juntamente com o *Next Generation EU*¹⁰, este plano prevê investimentos de cerca de 2,018 biliões de euros de 2021 até 2027, destinados a reparar os danos económicos e sociais causados pelo Covid-19. Dentre os setores a receberem investimentos resultantes deste plano de recuperação, destacam-se os programas de investigação e inovação, saúde, política, agricultura, luta contra as alterações climáticas e proteção da biodiversidade e igualdade de género (European Commission, 2021).

Este novo orçamento a longo prazo proporcionará a flexibilidade necessária para garantir que a união tenha capacidade de responder às necessidades extraordinárias da atualidade e mitigar da melhor maneira possível as incertezas do futuro. Dentro deste âmbito de recuperação

¹⁰ Instrumento temporário de recuperação no valor de mais de 800 mil milhões de EUR destinado a ajudar a reparar os danos económicos e sociais imediatos provocados pela pandemia de coronavírus.

e prevenção, dá-se ênfase aos instrumentos de flexibilização e emergência, os quais se caracterizam da seguinte maneira:

- Instrumentos de flexibilização: A ferramenta será usada para financiar operações que não podem ser financiadas por outras fontes orçamentárias. Uma dotação anual de 920 milhões de euros (a preços de 2018) ajudará a UE a enfrentar desafios imprevistos. No passado, este instrumento foi mobilizado para lidar com ameaças à segurança e questões relacionadas à imigração.
- Instrumentos de emergência: Dividido em três categorias, seus objetivos principais são a recuperação de empregos perdidos durante a pandemia (0,19 mil milhões de euros/ano), fundo emergencial para casos de desastres naturais e crises sanitárias (1,2 mil milhões de euros/ano) e ajuste de prejuízos governamentais e privados causados pelo Brexit¹¹ (5 mil milhões de euros) (European Commission, 2021, p. 20).

Os planos políticos apresentados pela UE irão ajudar a assegurar uma recuperação inclusiva, fazendo com que a Europa se torne mais justa e resiliente. O programa de recuperação é o instrumento essencial para os próximos anos, permitindo que se cumpram estes planos e para fornecer a orientação necessária para a sua implementação em todos os estados membros. Será uma responsabilidade coletiva transformar esse plano em ação e tornar a recuperação um sucesso para todos cidadãos da UE e reforçar as bases para a prosperidade das gerações futuras (European Commission, 2021, p. 17).

¹¹ A Saída do Reino Unido da União Europeia

3. Enquadramento Metodológico

O critério de escolha do método de investigação em uma dissertação deve levar em consideração o conhecimento, a análise, as características e a síntese do objeto de pesquisa, dispondo assim o investigador de diversos instrumentos metodológicos. As definições dos métodos de pesquisa dependem de fatores como o problema de pesquisa, a natureza do objeto de pesquisa e a linha de pensamento que guia o investigador (Sa-Silva et al, 2009). Goldenberg embasa a referida linha de raciocínio com a seguinte afirmação: *“o que determina como trabalhar é o problema que se quer trabalhar: só se escolhe o caminho quando se sabe aonde se quer chegar”* (Goldenberg, 2011).

Nesta dissertação serão considerados como materiais de investigação os dados, artigos e relatórios existentes, disponibilizados por instituições públicas e privadas, com o intuito de compilar toda a informação relevante a fim de responder as questões propostas pela temática.

A metodologia abordada será a análise documentária, que segundo Bardin, é *“uma operação ou um conjunto de operações visando representar o conteúdo de um documento sob a forma diferente do original, a fim de facilitar num estado ulterior, a sua consulta e referência”* (Bardin, 1977), a dimensão temporal presente nos documentos nos trás uma base de dados que favorece a interpretação e compreensão dos fatos passados de uma maneira sucinta, *“graças ao documento, pode-se operar um corte longitudinal que favorece a observação do processo de maturação ou de evolução de indivíduos, grupos, conceitos, conhecimentos, comportamentos, mentalidades, práticas, etc., bem como o de sua gênese até os nossos dias.”* (Poupart et al., 2008). Como a fidelidade da análise documentária está isolada da influência cultural e pessoal dos indivíduos e da possível condução tendenciosa dos resultados no que tange a interpretação do investigador, podemos concluir que se trata do método mais fiável e integro a ser aplicado nesta dissertação, como afirma Gauthier *“trata-se de um método de coleta de dados que elimina, ao menos em parte, a eventualidade de qualquer influência a ser exercida pela presença ou intervenção do pesquisador, do conjunto das interações, acontecimentos ou comportamentos pesquisados, anulando a possibilidade de reação do sujeito à operação de medida”* (Gauthier, 1984). Portanto intenciona-se aqui promover uma aproximação à realidade factual dos acontecimentos e proceder um tratamento neutro dos dados a fim de eliminar qualquer influência externa aos mesmos.

3.1 Metodologia da investigação

Para que seja possível traçar uma linha de estudos dentro da metodologia adotada, é necessário compreender os pontos chave que abrangem a análise documentária, portanto no

princípio proceder-se-á ao entendimento do que é e como se constitui a análise documentária, abrindo assim caminho para a condução das reflexões dentro da metodologia abordada (Sa-Silva et al, 2009, pp. 1, 2).

A palavra análise é encontrada no dicionário como “*que se faz por meio de análise*” ou “*relativo a análise*”, onde análise tem o significado de “*exame minucioso de uma coisa em cada uma das suas partes*” (Dicionário Priberam, 2021)

A análise documentária utiliza o princípio da pesquisa bibliográfica, onde a palavra “pesquisa” tem o significado de “investigação científica, artística ou escolar”, constituindo assim o princípio de exploração, coleta e tratamento dos dados disponíveis nos meios cabíveis ao método adotado (Sa-Silva et al, 2009, p. 4), complementa-se com a menção de Helder: “*A técnica documental vale-se de documentos originais, que ainda não receberam tratamento analítico por nenhum autor. [...] é uma das técnicas decisivas para a pesquisa em ciências sociais e humanas*” (Helder, 2006, pp. 1, 2), assim se torna possível compreender que a análise documental consiste em uma investigação científica, tendo como fonte de obtenção de dados documentos originais através de fontes fiáveis e seguras.

As informações consideradas relevantes para o processo de constituição da análise documentária devem ter como base de princípio as questões de investigação e hipóteses de estudo, como menciona Lüdke (1968): “*A análise documental busca identificar informações factuais nos documentos a partir de questões e hipóteses de interesse*” (Lüdke, 1986). Todavia as etapas a serem seguidas em uma análise documentária são de forma geral muito parecidas, como ilustra Deise Sabbag, doutora em Ciência da Informação, através da tabela apresentada abaixo, onde a autora sintetiza as etapas do processo de análise documentária de uma forma arrematada e concisa.

Tabela 1: Etapas do processo de análise documentária

Etapas Analítica	- Leitura Técnica do documento, em que o documentalista adentra na estrutura do documento, buscando tomar contato com as partes que revelem maior conteúdo temático valendo-se, para tanto, de um conjunto de estratégias metacognitivas;
	- Identificação de conceitos: uma vez identificadas as partes mais significativas tematicamente, aplica-se ao documento um conjunto de categorias conceituais, visando à construção de enunciados de assunto.
Etapas Sintética	- Seleção de conceitos: os enunciados de assunto são, então, categorizados em principais, secundários e periféricos, e ordenados logicamente, tendo como parâmetros a estrutura, a função e os usos (tipo de busca informacional a que se presta o documento);
	- Condensação documentária: redução do documento original a um micro documento (resumos);
	- Representação documentária: tradução do conteúdo temático do documento em linguagem de indexação, representando-o por meio de índices.

(Sabbag, 2013, p. 105)

3.2 Etapas da metodologia

De forma a proporcionar um melhor entendimento do processo de análise documentária como um todo, é determinante nesta fase o entendimento de duas palavras chave (“conceito” e “indexação”) que são essenciais para a expressão e constituição de cada uma das etapas relatadas abaixo. O objetivo deste entendimento prévio e pontual é proporcionar ao leitor a familiarização lógica entre as partes do processo da análise documentária e a concatenação das partes entre si.

Conceito:

Conceito é encontrado no dicionário como sendo o “*entendimento que um indivíduo possui de um vocábulo, que pode implicar um aglomerado de características e atributos de um objeto ou de um conjunto de objetos; concepção, definição, ideia ou noção.*” (Léxico Dicionário de Português Online, 2021). De acordo com a norma ISO 5963-1985, dentro do âmbito de examinação e determinação do assunto documentado, o conceito é uma “*Unidade de pensamento*” e sua aplicação definida da seguinte maneira: “*O conteúdo semântico de um conceito pode ser reexpresso por uma combinação de outros e diferentes conceitos, que podem variar de uma língua ou cultura para outra*” (ISO 5963-1985, 1985, p. 1).

Indexação:

A indexação tem como característica principal a representação do conteúdo contido nos documentos sob estudo, sua aplicação é subdividida em duas perspectivas díspares, sendo elas a indexação conceitual e a linguagem documentária. A indexação conceitual atribui à representação documentária o papel preponderante entre o significado do conteúdo documentário e o termo que o define, já a linguagem documentária é a forma representativa do termo que define o conteúdo. A definição das perspectivas da indexação nos permite compreender que, espontaneamente, durante o processo de indexação se realiza a representação por conceitos durante a análise e a representação por linguagem documentária durante tradução (Fujita, 2014, p. 44).

Ao traduzir um conceito para a linguagem de indexação, o investigador deverá ter em considerações dois pontos principais:

- a) Conceitos que já possuem termos de indexação devem ser transmitidos dando preferência a estes termos já existentes;
 - b) Termos que representam novos conceitos devem ter sua aceitação e precisão revisadas em ferramentas de referência, como dicionários e enciclopédias.
- (ISO 5963-1985, 1985, p. 3)

É possível perceber inicialmente que ambas as palavras possuem uma forte relação entre si no que toca a definição metodológica da análise documentária, bem como suas funções individuais dentro deste modelo de investigação. Neste capítulo serão aprofundados os aspetos de cada fase do processo de análise documentária e as definições de conceito e indexação de acordo com as etapas abordadas.

3.2.1 Etapa analítica

Tomando em consideração o significado da palavra analítica, que quer dizer “*que se faz por meio de análise*” ou “*relativo a análise*”, onde análise tem o significado de “*exame minucioso de uma coisa em cada uma das suas partes*” (Dicionário Priberam, 2021), assume-se nesta fase inaugural da ordem lógica que já se dispões dos documentos educacionais necessários que advêm de órgãos governamentais, organizações multilaterais, agências e intelectuais que encontram-se nesta esfera de influência (Evangelista, 2008, p. 1).

Leitura técnica do documento:

A leitura técnica é o primeiro passo para o processo de representação do conteúdo de um documento, objetivando sua descrição e identificação e posterior catalogação, ou seja, tem

como procedimento a realização de uma análise e extração dos conceitos presentes no conteúdo para a sua exibição temática apropriada.

Os principais objetivos da leitura técnica são a precisão, conformidade, coerência e imparcialidade. Em conjunto com os objetivos apresentados, o investigador deverá ter o absoluto entendimento dos objetivos de estudo relatados no documento em questão e especial atenção às referências bibliográficas e palavras-chave dispostas no material de consulta (LILACS, 2017).

A norma ISO 5963-1985 elucida os aspetos principais da leitura técnica de um documento, pontuando 6 tópicos de relevância a serem cuidadosamente considerados durante este processo:

Tabela 2: Elementos relevantes para a leitura técnica documentária

a) Título;
b) Resumo, se fornecido;
c) Lista de conteúdos;
d) Introdução, frases de abertura dos capítulos e parágrafos e conclusão;
e) Ilustrações, diagramas, tabelas e suas legendas;
f) Palavras ou frases destacadas ou em fontes de escrita incomuns.

(ISO 5963-1985, 1985, p. 2)

Em adição aos tópicos apresentados a norma ainda refere que o entendimento íntegro de um documento depende da sua leitura completa, existindo, porém, casos em que a leitura completa é inexequível ou desnecessária, cabendo ao investigador garantir a reconhecimento dos dados essenciais e relevantes (ISO 5963-1985, 1985, p. 2).

Identificação de conceitos:

Uma vez efetuada a leitura técnica de acordo com os devidos aspetos a serem seguidos dá-se início ao processo de identificação de conceitos, sendo a definição de conceito já abordada previamente no capítulo 3.2.

No entendimento de alguns autores e pesquisadores situados na esfera da ciência da informação, como Guimarães, a identificação de conceitos está vinculada “ao esquadrinhamento do documento por meio de categorias conceituais, tendo-se como pressupostos a estrutura e a

função do documento” (Guimarães, 1994, p. 166). A identificação de conceitos é também descrita pela autora Cordélia Cavalcanti (1982), como “*método que exige a análise do conteúdo temático dos documentos, para identificação das ideias e atribuição dos termos de indexação, selecionados em listas previamente elaboradas.*” (Cavalcanti, 1982, p. 220).

Tal como na leitura técnica, a norma ISO 5963-1985 também exprime o procedimento da identificação de conceitos na análise documentária, na qual o investigador deverá seguir uma abordagem sistemática a fim de identificar os conceitos, que são fundamentais para a representação terminológica do conteúdo investigado. A forma apresentada para identificação de conceitos é dada através da submissão do documento a um questionário generalizado. As questões são apresentadas na tabela abaixo:

Tabela 3: Questionário para identificação de conceitos

a) Qual o assunto de que trata o documento?
b) O assunto possui algum conceito ativo (Ex: uma ação, uma operação, um processo)?
c) O assunto é afetado por este conceito?
d) O documento trata do agente desta ação, operação ou processo?
e) O documento se refere a métodos, técnicas ou instrumentos especiais?
f) Estes aspetos foram considerados no contexto de um local ou ambiente especial?
g) Existe alguma variável dependente ou independente?
h) O assunto foi considerado sob um ponto de vista especial (interdisciplinar) (Ex: um estudo sociológico da religião)?

(ISO 5963-1985, 1985, p. 2)

Apesar de abrangente, este formulário poderá não se aplicar totalmente ao documento analisado, podendo então ser modificado de acordo com a necessidade do investigador dentro do campo temático de forma a otimizar o estudo realizado (ISO 5963-1985, 1985, p. 2).

Após identificados os conceitos, os mesmos deverão ser indexados (capítulo 3.2) para que possam ser facilmente organizados, pesquisados e identificados durante as etapas

seguintes. O processo de indexação se dá através da atribuição de termos relacionados aos documentos estudados, como ilustrado no (Fluxograma de indexação documental).

Compreende-se então que a identificação dos conceitos é uma etapa fundamental para a análise documental, implicando na organização dos documentos a serem estudados através de categorias conceituais obtidas mediante a função, estrutura e temática de cada objeto de estudo, possibilitando fazer a indexação destes documentos e representá-los em linguagem documental para que as próximas etapas possam transcorrer de forma orgânica.

3.2.2 Etapa sintética

Possuindo um grande valor no meio acadêmico, a síntese documental é essencial para a elaboração de um resumo representativo a partir de uma produção científica ou técnica, ocupando um papel importante na divulgação do conhecimento produzido (Simões, 2015, p. 7). O significado direto da palavra “sintética”, originária do termo “síntese” que significa o *“método de demonstração que parte do simples para o composto, das causas para os efeitos, das partes para o todo; e, em matéria de raciocínio, do princípio para as consequências.”*, ou simplesmente: *“resumo”* (Dicionário Priberam, 2021). Os passos da etapa sintética são:

Seleção de conceitos:

A seleção de conceitos é a etapa onde os documentos são categorizados por níveis de importância, sendo estes níveis os principais, secundários e periféricos. Os documentos são ordenados logicamente seguindo parâmetros como a sua estrutura, função e usos, estes parâmetros são definidos de acordo com o tipo de conteúdo informacional presente em cada um deles (Guimarães II, 2003, p. 166). A UNESCO¹² refere que o critério principal para a seleção de um conceito deverá sempre ser seu valor potencial como um elemento de expressão do conteúdo do documento (International Council for Science, p. 89).

Documentos principais ou primários são documentos que *“se caracterizam por apresentarem um tema original, uma matéria inédita, que nunca foi tratada ou reelaborada. Geralmente resultam de uma investigação científica ou de uma revisão bibliográfica e transmitem novos conhecimentos. (...) referem-se como fontes primárias de informação as patentes, as normas, os relatórios científicos e técnicos, as teses e as atas de congressos.”* (Simões, 2015, pp. 150, 151).

Os documentos secundários são caracterizados por *“apresentarem informação que se baseia em documentos primários. A informação que apresentam resulta do processo de análise documental (descrição bibliográfica e descrição analítica) sobre os documentos originais. O seu principal objetivo é referenciar os documentos*

¹² United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

primários, com o fim de dar a conhecer aos utilizadores, de forma condensada, o que se produz nos seus campos de interesse.” (Simões, 2015, p. 153).

Por último, os documentos terciários são *“aqueles que não se debruçam sobre documentos originais, em que a informação que veiculam não é inédita, mas proveniente de outros. A informação contida nestes documentos foi sujeita a processos analíticos mais profundos do que a aplicada aos documentos secundários.”* (Simões, 2015, p. 155).

Simões refere que em relação ao conteúdo, é importante selecionar a informação fundamental contida no documento a fim de conferir ao mesmo uma autonomia semântica, e complementa afirmando que a informação extraída do documento *“será organizada de forma a construir um novo texto independente do documento de origem”* (Simões, 2015, pp. 29, 30).

Condensação documentária:

A condensação documentária é a etapa onde se faz a apuração das informações mais importantes de um documento com o objetivo de elaborar um resumo, tendo em vista a difusão do documento e a viabilização de um armazenamento mais facilitado (Simões, 2015, p. 25). Em tradução direta a palavra condensação significa *“reduzir ou reduzir-se ao essencial; tornar ou ficar sintético ou mais resumido”* tendo como sinónimos as palavras *“resumir”, “sintetizar” e “sumarizar”* (Dicionário Priberam, 2021). Segundo Sabbag (2013), *“A condensação documental é caracterizada pela construção de resumos(...). O resumo documental é uma representação documental que tem uma função informativa de acesso e aprimoramento do conhecimento produzido socialmente”* (Sabbag, 2013, pp. 116, 117).

Como conclusão desta etapa, compreende-se de acordo com os conceitos apresentados pelos autores citados anteriormente que o resumo possui um papel de grande importância no processo de extração, classificação, organização e posterior pesquisa dos dados de um documento, podendo-se complementar com a menção de Simões, onde a autora nos atenta que deve-se considerar o papel *“que o resumo assume como fonte privilegiada de extração de meta dados¹³, na medida em que através dele se podem obter os termos que representam os conceitos mais significativos de um documento; é seu objetivo representar informação em outros documentos secundários, como por exemplo catálogos*

¹³ *“Os meta dados são marcos ou pontos de referência que permitem circunscrever a informação sob todas as formas, pode se dizer resumos de informações sobre a forma ou conteúdo de uma fonte. (...) Exemplo de meta dados no universo da gestão de arquivos baseada em papel: localização física, n.º de caixa, etiqueta de pasta, sistema de classificação.”* (Metadados®, 2021).

de assuntos, repositórios e bases de dados. Daí que possa considerar-se um resumo, não apenas como meta informação¹⁴, mas também como fonte geradora da mesma.” (Simões, 2015, pp. 75, 76).

Representação documentária:

Neste ponto da metodologia da análise documentária os conceitos já estão definidos e condensados, procedendo-se então à aplicação da linguagem apropriada a ser utilizada para a indexação dos documentos, como referido no capítulo 3.2. Uma vez que a linguagem de indexação documentária já foi devidamente aludida a cada um dos conceitos, os mesmos deverão ser organizados por meio de um índice para um melhor armazenamento e posterior identificação de cada documento como referido na

Tabela 1.

A UNESCO através da UNISIST¹⁵ define que “As técnicas de indexação podem ser usadas de um lado para organizar os conceitos em instrumentos de recuperação da informação, e também por analogia, para analisar e organizar as perguntas em representados como descritores ou combinação de descritores, símbolos de classificação, etc.”. Ainda refere que os documentos indexados podem ser apresentados através de índices de duas categorias:

- a) Os alfabéticos, representados por tesauros, listas de cabeçalhos, etc.
- b) Os numéricos (simbólicos), onde os conceitos são representados por símbolos de classificação.

(International Council for Science, pp. 85, 90).

O tesauro é um vocabulário estruturado e controlado no qual os conceitos são representados por termos organizados de forma que a relação entre os conceitos seja clara e o termo preferido seja acompanhado por uma entrada inicial de sinônimos ou quase-sinônimos. O objetivo do tesauro é orientar indexadores e pesquisadores escolherem a mesma palavra preferencial ou uma combinação de termos preferenciais que representam um tópico específico (ISO 25964-1, 2011, p. 12).

¹⁴ “Descrição ou conjunto de características de um dado ou de um item, especialmente em relação a informação processada por computador, como, por exemplo, o tamanho ou o tipo de um ficheiro, ou ainda a data da última alteração (ex.: a meta informação facilita a selecção de documentos para determinado perfil).” (Dicionário Priberam, 2021).

¹⁵ United Nations International Scientific Information System.

As listas de cabeçalho compõem um vocabulário estruturado que compreende termos disponíveis para indexação de assuntos sob a classificação por ordem alfabética (NÓBREGA CESARINO & MELLO FERREIRA PINTO, 1978, p. 273).

O método de índice numérico é utilizado quando o principal elemento a ser considerado em um documento é o número, o que torna este método indireto, uma vez que para aceder ao documento desejado o pesquisador deverá recorrer a um índice alfabético, o qual fornecerá o número correspondente ao documento desejado. A ordenação deverá obedecer apenas a sequência numérica. (Paes, 2004, p. 70).

A UNISIST ressalva que *“Se os conceitos são representados por símbolos de um sistema de classificação, deve-se lembrar que estes geralmente indicam um conceito mais amplo (a classe principal) que pode muitas vezes não ser apropriado ao documento em mãos.”* (International Council for Science, p. 91).

3.3 Instrumentos de recolha de dados

Uma vez definida a metodologia de estudo e seus aspetos, define-se que os instrumentos de recolha de dados serão os documentos provenientes de diversas fontes informativas que segundo Lüdke(1968), podem ser *“desde leis e regulamentos, normas, pareceres, cartas, memorandos, diários pessoais, autobiografias, jornais, revistas, discursos, roteiros de programas de rádio e televisão até livros, estatísticas e arquivos escolares”* (Lüdke, 1986, p. 38). Estes documentos advêm de fontes de informações governamentais, organizações multilaterais, agências e intelectuais que se encontram nesta esfera de influência (Evangelista, 2008, p. 1), ou seja, cada documento tem sua proveniência de fontes específicas de acordo com o assunto abordado no mesmo.

Faz-se então, após a compreensão do que são documentos e quais as suas proveniências, a listagem das fontes que irão fornecer conteúdo para o avanço da análise documentária de acordo com o tema aqui abordado.

Governamentais:

- Institutos de pesquisa;
- Relatórios oficiais;
- Agentes financeiros.

Não governamentais:

- Institutos de pesquisa;
- Relatórios corporativos;

- Agentes financeiros;
- Websites englobados na temática;
- Jornais e Revistas;
- Artigos científicos;
- Enciclopédias e dicionários.

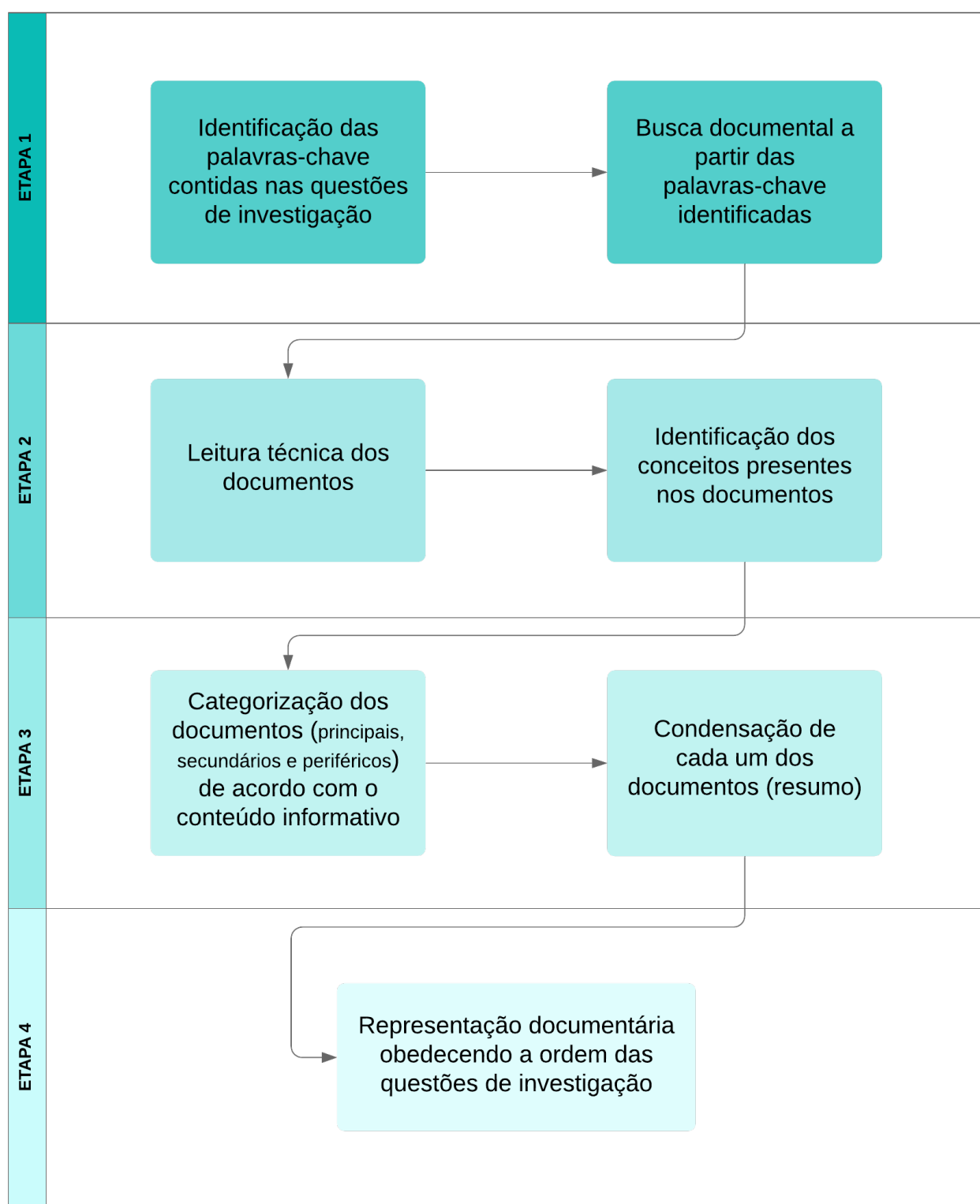
É importante compreender que não necessariamente serão extraídas informações de todas as fontes supracitadas, uma vez que poderão existir redundâncias, baixa fiabilidade autoral e inexistência de documentos relacionados ao tema. No caso de haver redundância informativa entre duas fontes distintas prevalecerão como critérios de seleção a autoria da informação e fiabilidade da fonte.

3.4 Procedimentos do estudo

De forma a facilitar a compreensão, os procedimentos de estudo foram divididos em quatro etapas de forma a abranger de forma metódica todas as fases da análise documentária, desde a identificação das palavras-chave¹⁶ contidas nas questões de investigação até a representação documentária. As etapas foram ilustradas da seguinte maneira:

¹⁶ “Palavras-chave ou keywords são palavras, frases ou expressões inseridas nos motores de pesquisa (como o Google) pelos utilizadores que procuram por algo na Internet. Podem ser uma única palavra (como “Londres”), várias palavras (como “viagem Londres barata”) ou até mesmo frases (como “viagem a Londres com desconto de 50% de 1 a 31 de janeiro”). Genericamente, as keywords servem para trazer os resultados naturais mais relevantes seguindo critérios semânticos ou semelhanças e sinónimos.” (PME, s.d.).

Figura 2: Fluxograma dos procedimentos de estudo



(Elaborado pelo autor)

Todas as etapas do processo de análise documental serão executadas de acordo com os procedimentos abordados no presente capítulo e compiladas junto das fichas dos documentos. As referidas fichas serão dispostas nos anexos, com exceção da representação documentária, a qual será disposta no capítulo 4: Caracterização do setor imobiliário em Portugal.

4. Caracterização do setor imobiliário em Portugal

Os ramos de atividades económicas portuguesas são subdivididos em categorias, cada uma das categorias possui seu próprio CAE¹⁷. No caso do setor imobiliário português existem três categorias envolvidas, de acordo com a descrição da atividade exercida em cada uma delas, dispostas da seguinte maneira:

- Compra e venda de bens imobiliários e subdivisão de terrenos em lotes, podendo a atividade ser exercida a favor do próprio ou em forma de prestação de serviço;
- Atividade de arrendamento de bens imóveis;
- Atividades por conta de outrem, que vão desde a prospeção de investidores, engloba a avaliação imobiliária e vai até a administração dos bens imobiliários. (Governo de Portugal, s.d.).

O ramo de atividades imobiliárias é um dos catalisadores do PIB português, através da ótica de despesa e produção, como será abordado a seguir. O Instituto Nacional de Estatística disponibiliza o PIB e suas componentes apuradas, onde é possível encontrar o VAB¹⁸ por ramo de atividade, ou seja, a contribuição de cada ramo de atividade para o PIB nacional (INE, Onde se pode consultar o PIB com detalhe por Atividades Económicas, s.d.).

O PIB é um indicador muito utilizado para avaliar o comportamento de uma economia, possuindo um papel importante na avaliação da política económica, formulação de juízos, expectativas e decisões a nível macroeconómico. O indicador representa o resultado final das atividades económicas e institucionais, sendo apurado de acordo com três óticas:

- Ótica da despesa e produção que reflete na soma do VAB nos diferentes ramos de atividade deduzindo o consumo intermédio, impostos e subsídios.
- Ótica da procura ou da despesa corresponde à soma das despesas de consumo das famílias, instituições filantrópicas e das administrações públicas.
- Ótica do rendimento corresponde à soma das remunerações dos colaboradores, impostos sobre a produção e importação e excedente bruto de exploração. (INE, Como se calcula o PIB, 2013).

¹⁷ Código de atividade que enquadra as atividades económicas portuguesas por ramo de atividade.

¹⁸ Valor Acrescentado Bruto: Resultado final de uma atividade produtiva no decurso de um período de tempo.

Os indicadores financeiros possuem grande importância para a representação da situação financeira de uma empresa ou setor de atividade económica, possibilitando assim uma visualização ampla das características que englobam a sua evolução. Sendo estes indicadores construídos a partir de rubricas e variáveis que alcançam informações avaliadoras de uma determinada realidade financeira (Brites, 2014, pp. 16, 18). Desta maneira o conteúdo será disposto seguindo a ordem lógica de despesa e produção:

1º	Valor bruto de produção
2º	Consumos intermédios
3º	Valor acrescentado bruto
4º	Remuneração média por trabalhador / Emprego
5º	Excedente bruto de exploração
6º	Rendibilidade bruta
7º	Formação bruta de capital fixo
8º	Taxa de investimento

Ao se levar em conta o total produzido por um setor de atividade, a rubrica do valor bruto da produção compila todos os bens criados e os serviços prestados durante o ano contabilístico, sem descontar os gastos de produção e os impostos.

Observa-se, na tabela disposta abaixo, uma evolução constante ao longo dos anos compreendidos entre 2010 e 2020, exceto nos anos de 2011 e 2012, quando houve retração no valor de produção obtido. A evolução média anual é de 4%, totalizando uma evolução de 42% quando se compara 2020 com 2010, o que resulta em uma produção bruta média de 22,5 mil milhões de euros anualmente (INE, Valor bruto da produção, 2021).

Tabela 4: Valor bruto da produção: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução Anual
2010	19 529 970 000.00 €	5%
2011	19 408 860 000.00 €	-1%
2012	19 243 190 000.00 €	-1%
2013	19 921 130 000.00 €	4%
2014	20 770 900 000.00 €	4%
2015	21 500 480 000.00 €	4%
2016	22 892 770 000.00 €	6%
2017	24 378 770 000.00 €	6%
2018	25 563 050 000.00 €	5%
2019	27 082 930 000.00 €	6%
2020	27 808 910 000.00 €	3%

(INE, Valor bruto da produção, 2021)

Tendo em vista o aspeto contabilístico do setor imobiliário se faz relevante a análise da evolução dos gastos relativos à produção, em outras palavras, o consumo intermédio, o qual consiste nos bens e serviços utilizados para a produção de outros bens e serviços, alguns exemplos de consumo intermédio são as matérias-primas, pequenas ferramentas, despesas com deslocação e aquisição de serviços a fornecedores. Nesta rubrica não estão incluídos os ativos fixos, como os grandes equipamentos e os imóveis, uma vez que são aqui contabilizados apenas os consumos referentes aos elementos que podem ser transformados ou utilizados no processo produtivo.

Abaixo, a análise evolutiva dos dados dispostos mostra um período de redução no consumo intermédio a partir de 2011 quando o indicador registrou uma ligeira diferença de mais 2% comparado a 2010, a partir daí houve uma quebra de 53% no consumo relativo ao processo de produção dos serviços imobiliários, que se estendeu até 2013. A partir de 2014 o indicador registrou, ano após ano, um crescimento notável. Este crescimento foi de 136%, quando se compara o resultado obtido em 2020 com o de 2014, indicando assim, que o setor efetuou cada vez mais consumos resultantes do processo de produção dos seus bens e serviços (INE, Consumos Intermédios: Setor Imobiliário, 2021).

Tabela 5: Consumos intermédios: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	2 696 860 000.00 €	-19%
2011	2 759 340 000.00 €	2%
2012	1 761 850 000.00 €	-36%
2013	1 284 420 000.00 €	-27%
2014	1 815 000 000.00 €	41%
2015	2 179 050 000.00 €	20%
2016	2 639 580 000.00 €	21%
2017	3 184 040 000.00 €	21%
2018	3 353 260 000.00 €	5%
2019	3 875 910 000.00 €	16%
2020	4 281 830 000.00 €	10%

(INE, Consumos Intermédios: Setor Imobiliário, 2021)

O VAB, como visto anteriormente na ótica da despesa e produção do PIB, compreende toda a riqueza gerada em um setor de atividade, descontando o valor dos bens e serviço consumidos para a obter. Neste sentido observa-se a evolução do VAB do setor imobiliário versus a evolução do PIB nacional, permitindo que seja feita tanto a comparação, ano a ano, da parcela que este setor representa no total do PIB quanto a análise evolutiva dos indicadores individualmente.

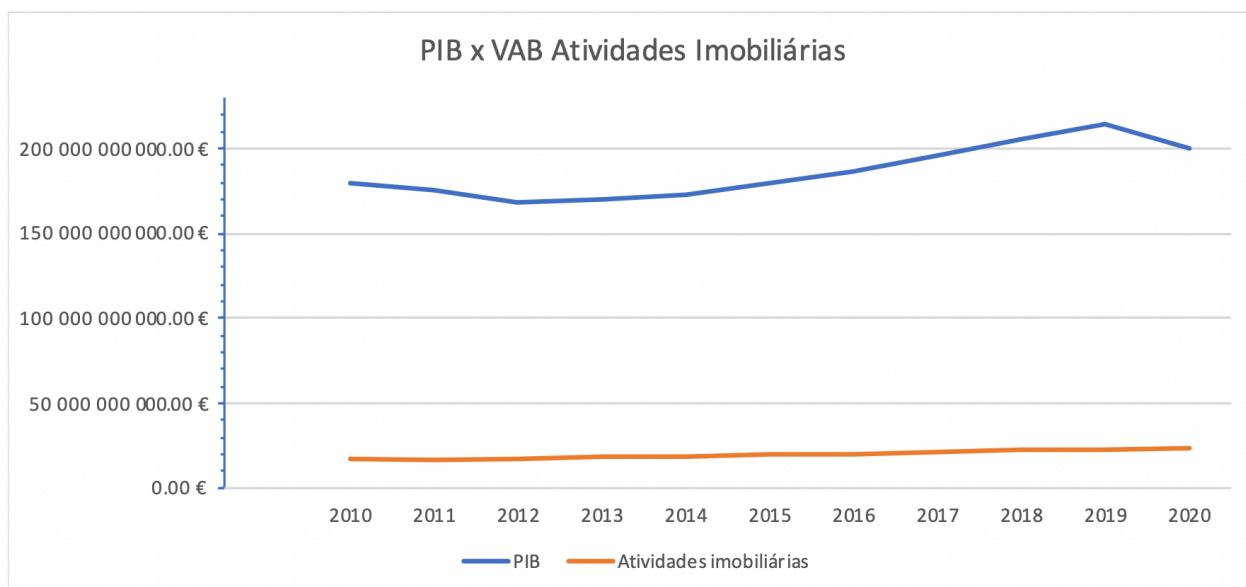
Tabela 6: PIB x VAB: Setor Imobiliário

Anos	PIB	Atividades imobiliárias	% da atividade no total do PIB
2010	179 610 779 000.00 €	16 833 110 000.00 €	9.4%
2011	176 096 171 000.00 €	16 649 510 000.00 €	9.5%
2012	168 295 569 000.00 €	17 481 340 000.00 €	10.4%
2013	170 492 269 000.00 €	18 636 710 000.00 €	10.9%
2014	173 053 691 000.00 €	18 955 900 000.00 €	11.0%
2015	179 713 159 000.00 €	19 321 430 000.00 €	10.8%
2016	186 489 811 000.00 €	20 253 190 000.00 €	10.9%
2017	195 947 210 000.00 €	21 194 730 000.00 €	10.8%
2018	205 184 124 000.00 €	22 209 790 000.00 €	10.8%
2019	214 374 620 000.00 €	23 207 020 000.00 €	10.8%
2020	200 087 571 000.00 €	23 527 070 000.00 €	11.8%

(INE, PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário, s.d.)

Observa-se que, historicamente, o ramo de atividades imobiliária representa cerca de 10% do PIB anual. Logo no princípio do período temporal proposto o indicador revelou uma evolução notável, quando cresceu 1,6% entre os anos de 2010 e 2014, essa evolução foi seguida de uma retração de 0,2% em 2015, mantendo-se relativamente estável até 2019. O ano de 2020, caracterizado pela presença da pandemia, registrou um crescimento de 1% na representatividade do VAB imobiliário no total do PIB nacional, crescimento esse que não se registrava desde 2013.

Figura 3: PIB x VAB: Setor Imobiliário



(INE, PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário, s.d.)

Quanto aos indicadores individuais, quando analisados sob uma ótica mais cuidadosa, é possível observar um retrocesso do PIB entre os anos de 2010 e 2012, seguido de um incremento gradual a partir de 2013 até 2015, quando o indicador atingiu novamente o resultado aproximado de 5 anos antes. Ao decorrer dos anos seguintes, até 2019, o PIB português apresentou uma forte evolução económica, registrando uma média de crescimento anual de 4,5%, contudo, o ano de 2020 foi marcado por uma forte recessão que quebrou esse padrão de constante ascensão económica, pontuando pouco mais de 200 mil milhões de euros, o que representou uma quebra de 6,7% face a 2019.

Ao contrário do PIB, que sofreu períodos altos e baixos desde 2010, o setor imobiliário mostrou-se sempre íntegro e constante ao assinalar uma evolução insubordinada ano após ano, exceto no ano de 2011, quando o indicador do VAB imobiliário vivenciou um pequeno declínio de 1,1% face ao ano anterior, à parte dessa exceção, o setor cresceu em média 4,1% anualmente,

chegando a atingir um pico de 10,4% entre 2009 e 2010 e 6,6% entre 2012 e 2013. Em 2020, em oposição ao resultado do PIB, o VAB imobiliário registrou um aumento de 1,4% face o ano de 2019, mantendo assim o constante crescimento do setor, mesmo que com uma proporção menor.

Em suma, apesar do setor imobiliário ser um dos indicadores formadores do PIB, o mesmo não acompanhou sua volatilidade no decorrer dos anos, mesmo no período de forte recessão económica causada pela pandemia, o que indica a independência deste setor face à economia geral nacional e face a outros setores de atividade, os quais, impactados pela situação pandémica, contribuíram para a quebra do PIB em 2020. Esse histórico mostra a solidez e relevância do setor de atividades imobiliárias e o quão profundas são suas raízes económicas em Portugal (INE, PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário, s.d.).

Quando trata sobre o tema laboral, existem duas rubricas principais que possibilitam a visão panorâmica da evolução do setor imobiliário, sendo elas a remuneração média por trabalhador e o índice de total de emprego gerado, como demonstrado a seguir:

A remuneração média por trabalhador é constituída através da somatória de tudo que os colaboradores recebem pelo seu trabalho, incluindo o ordenado, subsídio, ajudas de custo, hora extra e prémio, também estão agregados ao total da remuneração outros bens e serviços, como o fornecimento de automóvel da empresa ou de creche para os filhos dos empregados.

Tabela 7: Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de actividade	
	Actividades imobiliárias	Evolução anual
2010	16 376.10 €	2.38%
2011	14 394.00 €	-12.10%
2012	14 231.50 €	-1.13%
2013	13 983.10 €	-1.75%
2014	13 677.90 €	-2.18%
2015	13 666.90 €	-0.08%
2016	14 110.80 €	3.25%
2017	14 530.30 €	2.97%
2018	15 186.10 €	4.51%
2019	15 901.10 €	4.71%

(INE, Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário, 2021)

A evolução da remuneração dos empregados do setor de atividades imobiliárias não se mostrou amigável ao longo dos anos, chegando a registrar, apenas em 2011, uma queda de 12,10%, totalizando uma redução de 17,24% entre 2011 e 2015. Os demais anos foram marcados por crescimento, porém não tão expressivos quanto os anos de queda, resultando em uma evolução média de apenas 0,06% na remuneração dos colaboradores durante o total do período proposto, o que corresponde em uma média de 14.605,80 € anuais para cada empregado do setor (INE, Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário, 2021).

O indicador do emprego em um ramo de atividade compreende todas as pessoas que exercem uma atividade produtiva englobadas no âmbito delimitado pelas contas nacionais, inclui as pessoas que trabalham por conta própria e por conta de outrem. É de se ressaltar também que o número de trabalhadores referenciados pelo indicador do emprego é calculado de acordo com o número de horas semanais trabalhadas, tendo como base 40 horas semanais, ou seja, se um indivíduo possui dois empregos de 20 horas semanais cada, os mesmos são contabilizados como apenas um emprego em tempo integral.

Tabela 8: Emprego: Total x Setor Imobiliário

Anos	Ramo de actividade		
	Total (Milhares)	Atividades imobiliárias (Milhares)	% da atividade no total
2010	4 644.62	31.26	0.67%
2011	4 527.73	33.59	0.74%
2012	4 285.75	29.86	0.70%
2013	4 178.88	29.91	0.72%
2014	4 246.75	31.80	0.75%
2015	4 327.57	33.87	0.78%
2016	4 426.86	38.47	0.87%
2017	4 579.16	44.93	0.98%
2018	4 720.44	49.10	1.04%
2019	4 807.47	53.22	1.11%

(INE, Emprego: Setor Imobiliário, 2021)

Ao efetuar uma análise global dos dados dispostos na tabela acima, é possível perceber que a evolução dos empregos em tempo integral gerados tanto no total dos setores quanto no setor imobiliário sofreram períodos de retração e de crescimento, registrando uma maior volatilidade ano a ano no setor individual face ao total. No que tange a representatividade dos

empregos gerados, o setor imobiliário, apesar dos altos e baixos, mostrou uma evolução notável ao longo do período temporal representado, saindo de 0,67% do total em 2010 para 1,11% em 2019.

Quando analisada individualmente, a rubrica do total de empregos nacionais registra um crescimento de 0,4% na média anual, o que resulta em um acréscimo de 3,5% quando se compara o ano de 2019 com o de 2010. Já o setor de atividades imobiliárias mostra números mais expressivos, pontuando uma média de crescimento de 6,4% a cada ano, o que resultou em um aumento de 70,2% nos empregos gerados desde 2010 até 2019. Estes dados revelam que o setor de atividades imobiliárias, em relação aos empregos gerados, evoluiu cerca de vinte vezes mais quando comparado ao total nacional (INE, Emprego: Setor Imobiliário, 2021).

Uma vez vistas as rubricas de produção bruta e gastos relativos aos colaboradores e à produção, coloca-se a conta do excedente bruto de exploração, a qual é constituída em uma parte pelo VAB, e em outra parte pelos gastos suportados com os empregados e com os impostos (líquidos de subsídios), na ótica da produção. O saldo remanescente é chamado de excedente de exploração, que constitui o excedente (ou o déficit) resultante da atividade produtiva.

Tabela 9: Excedente bruto de exploração: Setor imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	15 701 520 000.00 €	10%
2011	15 492 610 000.00 €	-1%
2012	16 411 170 000.00 €	6%
2013	17 420 180 000.00 €	6%
2014	17 661 800 000.00 €	1%
2015	17 925 420 000.00 €	1%
2016	18 898 280 000.00 €	5%
2017	19 635 850 000.00 €	4%
2018	20 496 180 000.00 €	4%
2019	21 359 780 000.00 €	4%

(INE, Excedente bruto de exploração, 2021)

Os dados contidos na tabela acima revelam uma evolução positiva do excedente de exploração do setor imobiliário ao longo dos anos, exceto em 2011, quando o indicador resultou

em uma retração de 1% face ao ano anterior. Em média, a evolução anual ao longo do período proposto foi de 4%, e o resultado médio entre todos os anos representados foi de 18 mil milhões de euros, suportado principalmente pela evolução notável nos anos de 2010 a 2013 e 2016 a 2019 (INE, Excedente bruto de exploração, 2021).

A rendibilidade bruta indica o montante que resta do valor da produção depois de pagos os fornecedores, a mão de obra e os impostos. Por exemplo, se uma empresa apresentar uma rendibilidade de 0.50, quer dizer que depois destes descontos ela retém 50% do valor produzido.

Tabela 10: Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário

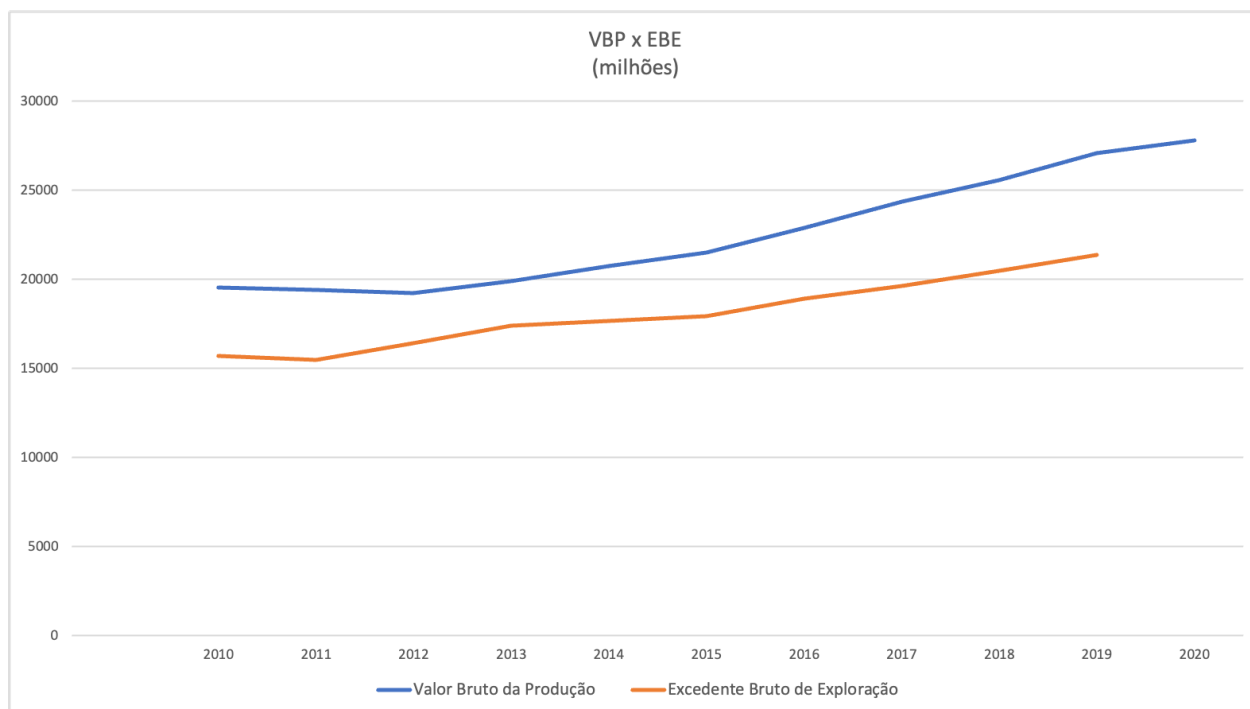
Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	0.80	3.90%
2011	0.80	0.00%
2012	0.85	6.25%
2013	0.87	2.35%
2014	0.85	-2.30%
2015	0.83	-2.35%
2016	0.83	0.00%
2017	0.81	-2.41%
2018	0.80	-1.23%
2019	0.79	-1.25%

(INE, Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário, 2021)

A análise dos dados fornecidos na tabela acima mostra uma relativa estabilidade na rendibilidade do setor imobiliário, sendo a média anual de 0.82, o que indica que o setor retém em média 82% do valor bruto da produção ao longo do ano, sendo esse valor retido chamado de excedente bruto de exploração. Apesar da estabilidade histórica, a evolução anual, quando analisada sob uma ótica mais minuciosa, veio sofrendo uma retração a partir de 2014, o que resultou em uma queda gradual de cerca de 8% na rendibilidade do setor desde então (INE, Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário, 2021).

Uma vez que a equação responsável pelo resultado da rendibilidade é o produto da divisão entre o excedente da exploração e o total da produção, é interessante que seja feita a comparação evolutiva de ambas as rubricas.

Figura 4: Valor bruto da produção x Excedente bruto de exploração



(Pordata, 2021)

Verifica-se no gráfico disposto acima que apesar de ambas as rubricas apresentarem uma evolução constante, desde 2012 no caso do valor bruto da produção e desde 2011 no caso do excedente bruto de exploração, partir de 2014 o intervalo da proporcionalidade entre elas veio sofrendo um aumento. Este maior espaçamento da proporção entre as rubricas é resultado, em parte, do aumento no consumo intermédio registrado também a partir de 2014.

Em termos de investimentos, a rubrica da formação bruta de capital fixo abrange todas as aquisições de ativos fixos líquidas de cessões durante um determinado período, engloba também determinados acréscimos ao valor de ativos não produzidos obtidos através da atividade de unidades de produção ou institucionais. Os ativos fixos são resultado da produção durante mais de um ano, e têm como principal objetivo o aumento da capacidade de produção. Estes ativos englobam os investimentos em edifícios, construções, softwares, máquinas, equipamentos e outros, utilizados diretamente na produção dos bens e serviços.

Tabela 11: Formação bruta de capital fixo: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	7 225 230 000.00 €	-7%
2011	6 170 760 000.00 €	-15%
2012	5 401 570 000.00 €	-12%
2013	4 538 350 000.00 €	-16%
2014	5 270 770 000.00 €	16%
2015	5 740 480 000.00 €	9%
2016	6 141 240 000.00 €	7%
2017	6 658 760 000.00 €	8%
2018	7 936 960 000.00 €	19%
2019	8 689 400 000.00 €	9%

(INE, Formação bruta de capital fixo, 2021)

A formação bruta de capital fixo no setor imobiliário mostrou períodos de evolução e declínio durante a última década, resultando em uma evolução total de 19%, ou 2% quando se calcula a média anual do período proposto. Esta evolução média representa cerca de 6,4 mil milhões de euros investidos anualmente pelo setor, entretanto, quando analisado de uma forma mais aprofundada, a tabela mostra uma forte queda entre 2010 e 2013, a qual se recupera somente na transição entre os anos de 2017 e 2018, obtendo um nível de investimento em ativos fixos semelhantes ao ano de 2010 (INE, Formação bruta de capital fixo, 2021).

Tendo uma relação dependente com a formação bruta de capital fixo e o valor acrescentado bruto, a taxa de investimento consiste no esforço realizado para aumentar a capacidade de produção, ou seja, a percentagem da riqueza gerada por um setor de atividade que é destinada para a aquisição de edifícios, máquinas, equipamentos, softwares, etc., com o objetivo de aumentar a sua capacidade produtiva. É calculada através da divisão entre a formação bruta de capital fixo pelo valor acrescentado bruto, onde a formação bruta de capital fixo engloba os investimentos feitos nos, já mencionados, edifícios, máquinas, equipamentos, softwares e outros, durante o período de um ano civil. Este resultado é então multiplicado por 100, afim de obter a taxa de investimento, que é expressa em percentagem “(FBCF / VAB) * 100”.

Tabela 12: Taxa de investimento: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias (% taxa de investimento)	Evolução Anual
2010	43%	-16%
2011	37%	-14%
2012	31%	-17%
2013	24%	-21%
2014	28%	14%
2015	30%	7%
2016	30%	2%
2017	31%	4%
2018	36%	14%
2019	37%	5%

(INE, Taxa de Investimento: Setor Imobiliário, 2021)

A média anual da taxa de investimento do setor imobiliário, considerando o período proposto, é de 33% e o resultado médio da evolução anual desde 2010 até 2019 é de -2%. Estes números são o resultado de uma grande queda no esforço realizado por este setor desde 2010 até 2013, quando o indicador sofreu uma queda de cerca de 17% ao ano durante este período. A taxa de investimento veio se recuperando a partir de 2014 e mostrando-se em constante evolução até 2019, porém não sendo o suficiente para que o setor atingisse novamente os valores apresentados em 2010. Ao contrário do que possa parecer, uma queda na taxa de investimento nem sempre é um sinal negativo para o setor, fazendo-se necessário o cruzamento das informações apresentadas por este indicador com as informações apresentadas pelo VAB, ou seja, em termos monetários a redução na taxa de investimento não necessariamente reflete uma também redução na riqueza gerada, uma vez que um não é diretamente proporcional ao outro (INE, Taxa de Investimento: Setor Imobiliário, 2021).

Durante o período pandémico, com início no fim de 2019, a maioria dos setores de atividade económica sofreram de alguma forma os respetivos efeitos. No caso do setor imobiliário estes efeitos não se mostraram necessariamente negativos em termos financeiros, entretanto culminaram na mudança de foco dos investidores, sejam eles corporativos ou individuais, no que toca os diversos ramos englobados nas atividades imobiliárias e seu leque de ofertas, vantagens e condições de crédito e pagamento, como será abordado a seguir.

O setor imobiliário não está entre os setores mais expressivamente impactados pela pandemia, pois possui fortes fatores de suporte que contribuíram com a sua manutenção durante este período, entre estes fatores estão as condições favoráveis de financiamento que se mantiveram inalteradas, a emissão de licenças para novas construções e para obras terminadas continuaram tendo bons desempenhos, o mercado habitacional de imóveis novos apresentou vantagem sobre o mercado de imóveis usados e o número de transações e os preços se mantiveram relativamente estáveis. Estes fatores são relativos ao ano de 2020 e primeiro trimestre de 2021, suportados, em parte, pelo prolongamento dos vistos *gold* até o fim de 2021, implementação do regime de *layoff* que suportou o rendimento das famílias e a as moratórias, que permitiram a retoma do fôlego financeiro durante este período, mas que acabaram em Dezembro de 2021 (BANCO BPI, S.A., 2021).

Depois da retração causada em 2020, o setor imobiliário português recuperou o ritmo pré-pandemia, tanto nos preços como nas vendas. O ano de 2020 foi marcado por uma quebra de 5% nas vendas de habitações face a 2019, não se via uma quebra como essa desde 2012. Já em 2021, no primeiro semestre, as recuperações dos negócios imobiliários efetuados apresentaram uma subida de 26% face a 2020 e 12% face a 2019 no mesmo período de tempo contabilizado.

Lisboa é a zona do país onde houveram mais casas vendidas, representando 33% do total das vendas nacionais e quase 50% do valor total das vendas no país, os números são referentes ao primeiro semestre de 2021, colocando Lisboa em primeiro lugar no ranking de preços mais elevados. As regiões do país que mais cresceram foram o Alentejo e a Madeira, ambas com um aumento de cerca de 50% nas vendas e no valor transacionado face ao mesmo período de 2020 (Pereirinha, 2021).

O setor tem feito uma boa gestão da pandemia durante o ano de 2021, mantendo-se relativamente estáveis os preços das casas e apartamentos e suportando um aumento nos números do Índice de Avaliação Bancária para empréstimos imobiliários face a 2020. Os investimentos estrangeiros no mercado imobiliário são um indicador de boas tendência para o setor, onde apenas dois investidores corporativos confirmaram 570 milhões de euros em investimentos planeados desde 2020 até 2026, em contrapartida, as crises económicas tendem a ter um efeito retardatário no setor imobiliário, mesmo sem apresentar sinais de uma futura recessão, a taxa de propriedade atinge 85% em Portugal, o que somado ao fim das moratórias poderá culminar em um baixo cumprimento das obrigações por parte dos mutuários (Lopes, 2021).

Segundo a ASMIP¹⁹, até o fim de 2020 não se verificou um aumento na oferta das habitações que justifique uma quebra nos preços, o Banco de Portugal fundamenta que a menor imposição nas vendas se dá em partes pelas moratórias de crédito, que reduziram a liquidez no mercado imobiliário temporariamente. No que toca os escritórios, a entidade enfatiza que o risco de quebra nos preços é menor, levando em consideração os resultados obtidos no período anterior à pandemia.

Uma das razões responsáveis pela boa perspectiva pós pandemia no setor está diretamente ligada às poupanças das famílias portuguesas que aumentaram 5,7% em relação ao PIB em 2020, quando comparadas ao mesmo período de 2019. Estima-se que parte dessas poupanças registradas serão canalizadas para o mercado imobiliário, impulsionadas pelas taxas de juro amigáveis e comportamento positivo por parte dos investidores institucionais (ASMIP | Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal, 2021).

Em entrevista ao Jornal Económico, divulgada pela República Portuguesa no portal Portugal Global, dez especialistas conectados ao setor imobiliário expressaram, individualmente, suas percepções acerca da reatividade do setor durante a pandemia, bem como suas expectativas para 2022 sob uma ótica apurada. Por unanimidade, todos os entrevistados asseguram que o setor imobiliário foi um dos setores menos abalados pelo choque pandémico em Portugal, e que as perspectivas para o setor imobiliário são positivas em 2022, mesmo com o fim do regime dos Visto Gold e das moratórias acredita-se que Portugal continuará sendo um país atrativo para os investimentos.

Ao longo do período pandémico ocorreram algumas mudanças nas estruturas financeira, política e social, afim de se adaptar ao novo cenário em que o país vinha vivendo e de prevenir um impacto mais agressivo a nível económico. Essas mudanças deram luz a um conjunto de novos fatores, entre eles os principais foram as moratórias, as baixas taxas de juro, as novas dinâmicas laborais e a adaptação das empresas ao comércio digital. Contudo, apesar dessas mudanças terem tido um papel fundamental na manutenção económica, acredita-se que algumas delas possam causar uma correção a nível de preços dos imóveis, sobretudo os habitacionais.

As moratórias ao crédito exerceram influência direta nas famílias portuguesas, as quais se viram mais aliviadas financeiramente e com um poder maior de compra, uma vez que em muitos casos o surgimento da pandemia resultou na perda do contrato de trabalho ou na impossibilidade de exercer suas atividades profissionais. Em 2021 houveram 240 mil

¹⁹ Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal

empréstimos associados ao regime das moratórias, os quais, em contraparte ao alívio proporcionado pelas moratórias, geram a pertinente possibilidade de dilatação no incumprimento do pagamento aos créditos contratados por parte da população, o que por sua vez irá culminar em renegociações das propostas de pagamento ou até mesmo na devolução do imóvel ao banco. Este cenário de possível incumprimento poderá exercer influência na correção do preço dos imóveis, uma vez que estes serão novamente injetados no mercado em um curto período de tempo. Face a isto, as baixas taxas de juro vêm contribuindo com a atratividade no que tange os investimentos imobiliários, em conjunto com a elevada taxa de procura que sobrepõe a oferta de imóveis disponíveis, estes dois fatores são potencializados pela rápida obtenção de lucros e baixo risco que caracterizam este setor.

As novas dinâmicas de trabalho fizeram com que houvesse uma mudança de paradigma no que toca o local habitual onde se exercem as atividades laborais, as implementações de modelos de trabalho híbridos mudaram as necessidades das empresas e das pessoas. Neste sentido, durante o período pandémico, houve um aumento significativo na procura habitacional de vivendas e moradias mais espaçosas localizadas fora dos grandes centros urbanos, afim de proporcionar a possibilidade de ter um escritório em casa sem abrir mão do conforto e da segurança, esta tendência se fortalecerá durante o ano de 2022, onde as empresas já começaram a adotar definitivamente o modelo de trabalho híbrido. No que tange os escritórios, a procura por espaços de trabalho compartilhados veio aumentando e tende a continuar assim, potencializada pela flexibilidade e acessibilidade que os mesmos conferem aos utilizadores. Outro segmento imobiliário que apresentou um aumento exponencial da procura foi o logístico, permitindo que as empresas possam acomodar seus stocks de maneira mais eficiente afim de atender o aumento na demanda dos produtos vendidos através da internet.

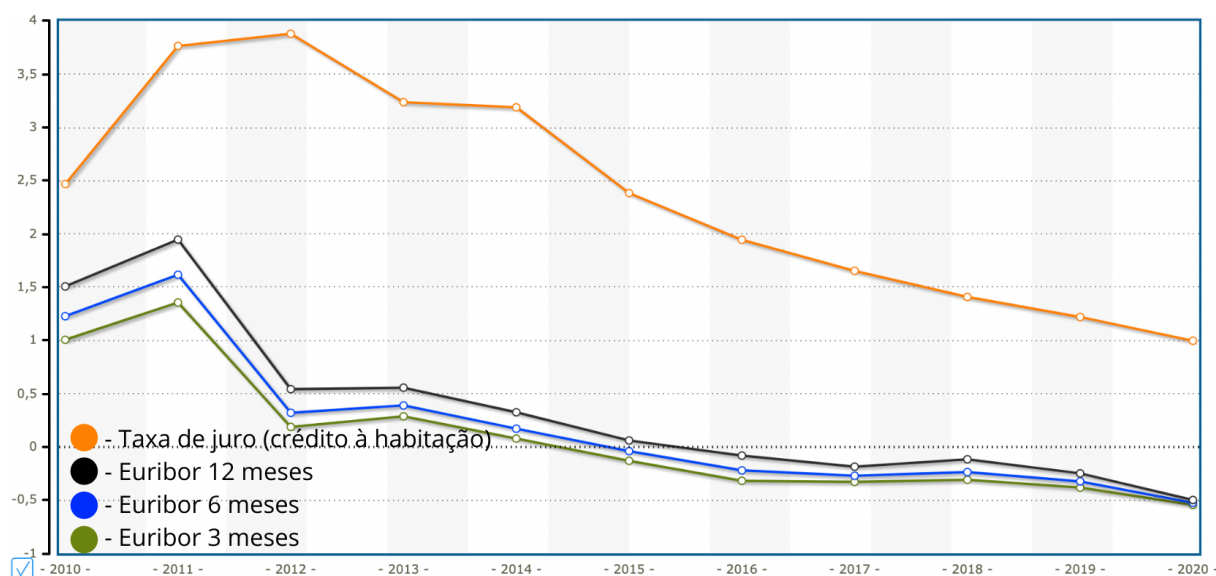
Por fim, os investimentos externos se mantiveram relativamente constantes e tendem a aumentar, principalmente no segmento de luxo e na recuperação de edifícios e hotéis localizados em áreas mais qualificadas e que possibilitam uma maior liquidez do ativo (O Jornal Económico, 2021).

Como mencionado nos artigos acima, as taxas de juro possuem um papel de estímulo para o setor imobiliário, uma vez que atuam diretamente no consumidor final e suas condições de crédito habitacional. Essas taxas possuem métricas de referência e calculo, como mencionado abaixo.

Tendo sido criada em 1999 juntamente com o euro, a Euribor²⁰ representa as taxas de juro de referência do mercado monetário interbancário da zona euro, o cálculo é feito diariamente para os períodos compreendidos entre uma semana e um ano (Banco de Portugal, s.d.). O nível das taxas Euribor é determinado através da taxa de juros que os bancos comerciais europeus aplicam ao fazerem empréstimos entre si, neste cálculo são considerados dados de 52 instituições bancárias a nível europeu, sendo apenas uma nacional, a Caixa Geral de Depósitos (Deco Proteste, s.d.). Entre os fatores externos que exercem influência sobre a taxa Euribor estão o volume de oferta e procura, a inflação e o crescimento económico (Euribor Rates, 2021).

No âmbito do crédito à habitação, as taxas de juro aplicadas vêm acompanhadas do spread, visto como a margem de lucro que as instituições bancárias obtêm ao conceder um crédito, atualmente varia em torno de 1% do montante emprestado. As instituições bancárias dificilmente negociam a redução do *spread* com seus clientes, entretanto existem alguns fatores que podem culminar na redução da taxa que são: Subscrição de produtos ou serviços adicionais, aumento da entrada inicial, redução na taxa de esforço e alienação de mais garantias no empréstimo. Basicamente os bancos encaram o *spread* como sua comissão, sendo assim, quanto maior o risco de descumprimento no pagamento, maior será a taxa aplicada (Santander, 2021).

Figura 5: Euribor X Taxas de juro (crédito à habitação)



(Pordata, Euribor vs Taxas de juro (crédito à habitação), 2021)

²⁰ Interbank Offered Rate.

Nota-se que o ano de 2012 começou com uma queda abrupta na taxa Euribor, ocasionado pela fixação da taxa de juro diretora da zona euro em 0,75% por parte do BCE²¹, esta redução teve como intuito extinguir o impacto adverso das tensões nos mercados financeiros, culminado pela então presente crise financeira da zona euro (Banco Central Europeu, 2013). A redução na taxa Euribor continuou nos anos subsequentes até 2020, culminando em uma redução proporcional das taxas de juro praticadas pelas instituições financeiras ao crédito habitacional.

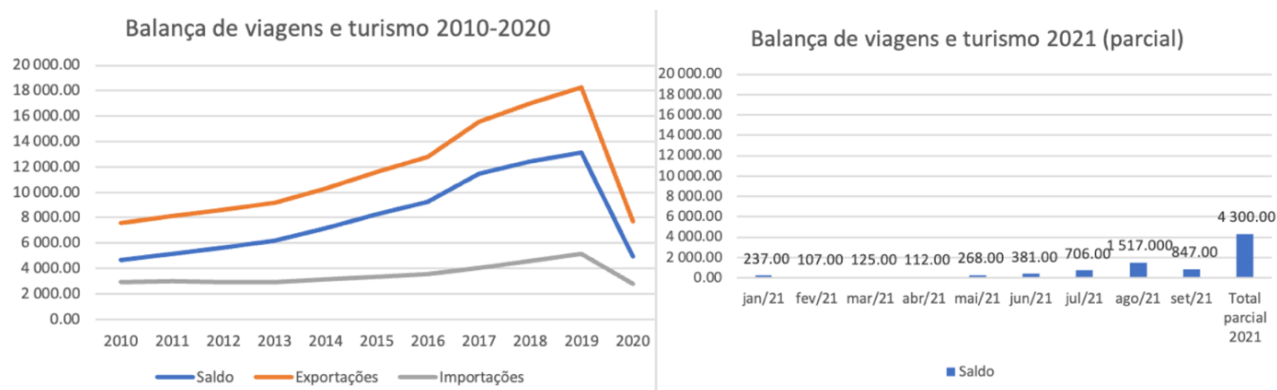
O turismo é uma atividade fundamental para a economia e geração de empregos diretos e indiretos em Portugal, chegando a representar 6,1% do PIB e 7% dos empregos diretos nos anos de 2018 e 2019 (Pordata, Balança de viagens e turismo, 2021). No cenário do turismo mundial, a OMT²² assinalou 2020 como o pior ano que se há registro, sofrendo uma queda de 74% nas chegadas internacionais face à 2019, fazendo com que o turismo global retornasse aos níveis das décadas de 80 e 90. (ONU, 2020)

Em Portugal, os números relativos aos anos de 2018 e 2019 são resultado de um crescimento histórico com início em 2010, quando o turismo de Portugal registrou 37 milhões de dormidas e 7,6 mil milhões de euros em receitas, face às 70 milhões de dormidas e 18,4 mil milhões de euros em receitas no ano de 2019. O crescimento durante a década passada foi de cerca de 10,3% ao ano, exceto no ano de 2020, quando sofreu uma queda de 63% face a 2019, essa queda resultou em 25,9 milhões de dormidas durante o ano de 2020, sendo 12,3 milhões de dormidas de estrangeiros e 13,6 nacionais, um número comparável às dormidas registradas anualmente em meados da década de 90, porém que colocam Portugal acima da média mundial para o mesmo período (Turismo de Portugal, 2021).

²¹ Banco Central Europeu.

²² Organização Mundial do Turismo.

Figura 6: Balança de viagens e turismo 2010-2020 e 2021 (parcial)



(Pordata, 2021) (Banco de Portugal, 2021)

Observa-se nos gráficos dispostos acima, que o ano de 2021 mostrou-se otimista dentro do possível ao recuperar lenta e gradativamente o saldo na balança de viagens e turismo ao decorrer do ano. Mesmo estando ainda em um patamar consideravelmente baixo em relação à 2019, o saldo acumulado até o mês de setembro (Total Parcial 2021) já ultrapassa os 4 mil milhões de euros, chegando próximo ao resultado de aproximadamente 5 mil milhões de euros em 2020.

5. Conclusão

O setor imobiliário e seus aspetos envolventes formam uma cadeia económica de grande porte no mercado português, suas características intrínsecas às necessidades corporativas e populacionais fazem deste um setor chave para a manutenção da vida quotidiana, abrangendo todas as pessoas de uma maneira ou de outra. Este é um setor que, juntamente com seus setores inerentes, une o país como um todo. É onde se edificam as grandes corporações privadas e governamentais, os negócios locais e os lares das famílias portuguesas.

Em termos evolutivos, o imobiliário demonstrou sua capacidade e fiabilidade ao longo dos anos, obtendo um crescimento médio do Valor Acrescentado Bruto (VAB) de 4% ao ano e de 40%, em termos acumulados, entre 2010 e 2020. O excedente bruto de exploração por sua vez, ampliou anualmente a média de 4,2% e somou o total de mais 36% em 2019 quando comparado com 2010. No tema laboral, os empregos gerados também consentem com a capacidade de crescimento do setor, marcando uma evolução média anual de 6,4% no número de empregos diretos a tempo integral gerados, registrando mais 70,2% em 2019 face a 2010.

Ao longo do período temporal proposto nesta dissertação, foi possível observar que o setor imobiliário representou em média 10,6% do PIB nacional, posicionando-se em segundo lugar entre os principais catalisadores económicos nacionais. Em 2020, ano expressivamente marcado pela pandemia, o setor registrou a marca de 12% de representatividade no PIB, o que se traduz em um crescimento individual de 1,4% face a 2019, quando no mesmo período o indicador nacional sofreu uma queda de 6,7%. Este resultado colocou o setor imobiliário em primeiro lugar entre todos os setores da economia portuguesa no ano de 2020.

Quando se deduz a colaboração do imobiliário no PIB, ou seja, (PIB-VAB: Setor imobiliário), obtém-se uma retração de 7,6% do produto interno bruto entre 2019 e 2020, a partir deste resultado é possível constatar que o setor imobiliário foi responsável por uma atenuação de 1% na queda do total do PIB nacional durante o primeiro ano marcado pela pandemia. Em termos monetários, a contribuição do setor foi de 23,5 mil milhões de euros para a economia nacional em 2020, o que torna este um dos responsáveis para um menor declínio económico durante o período pandémico. Demonstrando assim a independência de crescimento económico do setor imobiliário em relação ao geral da economia de Portugal e seu poder notável como catalisador económico, mesmo em períodos de crise e recessão financeira.

Quando se compara o primeiro ano da pandemia (2020) com o último ano pré-pandémico (2019), observa-se um aumento de 2,7% do Valor Bruto de Produção (VBP) e de 1,4% do Valor Acrescentado Bruto (VAB), ambos indicadores relativos ao imobiliário.

Ao contrário das expectativas pressupostas para um período pandémico, o setor imobiliário registrou, em 2020, aumentos em sua produtividade semelhantes aos registrados nos anos de 2013 a 2015, quando a economia nacional estava em plena expansão pós crise mundial, podendo-se assumir que o setor imobiliário português não sofreu de forma significativa os impactos gerados pela crise oriunda do COVID-19.

Em termos comparativos, é possível observar no anexo 25 “VAB: atividades económicas”, que dentre todos os setores de atividade com dados disponíveis de 2010-2020, o imobiliário se sobressai não só em representatividade económica e evolução ao longo dos anos, mas também no que se refere ao desempenho durante o primeiro ano de pandemia.

É conhecida a limitação desta análise, desde logo porque apenas foi possível utilizar a informação do primeiro ano em que a pandemia se observou. Ou seja, é possível que existam efeitos desfasados da pandemia que somente poderão ser avaliados quando a informação de 2021 e anos seguintes estiver disponível.

Ainda assim, espera-se que este trabalho possa ser um contributo para o estudo e avaliação da importância do setor imobiliário para a economia portuguesa e, além disso, como o setor pode ser um amortecedor dos efeitos negativos de acontecimentos disruptivos como as pandemias ou, por maioria de razão, os conflitos bélicos, que à data em que concluímos esta dissertação afetam a Europa.

6. Referências Bibliográficas

- ASMIP | Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal. (25 de Novembro de 2021). *Banco de Portugal alerta para risco de correção em baixa dos preços das casas devido à pandemia*. Obtido de Portal ASMIP: <https://bit.ly/3eDIHCQ>
- BANCO BPI, S.A. (03 de 2021). *Portugal: Setor Imobiliário Situação e Perspetivas*. Obtido de BANCO BPI, S.A.: <https://bit.ly/3ql1VMe>
- Banco Central Europeu. (2013). *Relatório Anual 2012*. <https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/rabce12pt.pdf>. Obtido de <https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/rabce12pt.pdf>
- Banco de Portugal. (16 de Dezembro de 2021). *Séries Estatísticas*. Obtido de Banco de Portugal: https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=cfS-AAAAAAA.-_q-AAAAAAA.Qe--AAAAAAA.MeA-AAAAAAA.lccl!C!C!10!!!False!13!:1hksKA:JkN-2HSI8LTf1Qj8PiBPyhSdMBI&series=12514417,12516091,12513089,12510769
- Banco de Portugal. (s.d.). *Taxas de juro oficiais e de referência*. Obtido de Banco de Portugal: <https://www.bportugal.pt/page/taxas-de-juro-oficiais-do-eurosistema-pol-mon>
- Bardin, L. (1977). *Análise de Conteúdo*. Presses Universitaires de France.
- BPstat. (2020). *Impacto da COVID-19 na economia portuguesa em 2020*. BdP.
- Brites, A. C. (2014). *Relatórios de Gestão e Indicadores Financeiros e de Gestão*. INSTITUTO POLITÉCNICO DE COIMBRA, INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE COIMBRA. Coimbra-PT: INSTITUTO POLITÉCNICO DE COIMBRA.
- Cavalcanti, C. R. (1982). *Indexação. Estudos Avançados em Biblioteconomia e Ciência da Informação* (Vol. v.1 n.1). Brasília - BR.
- Cushman & Wakefield. (2020). *Marketbeat Portugal 2020*.
- Cushman & Wakefield. (2020). *Marketbeat Portugal 2020*.
- Cushman & Wakefield. (2022). *Marketbeat Portugal Primavera 2022*. Cushman & Wakefield.
- Deco Proteste. (s.d.). *10 questões sobre a Euribor, a taxa que mexe com o crédito à habitação*. Obtido de Deco proteste: <https://www.deco.proteste.pt/dinheiro/comprar-vender-casa/dicas/10-questoes-sobre-euribor-taxa-mexe-com-credito-habitacao>

DELGADO, M. S. (2014). *ECONOMIA INTERNACIONAL E ESTUDOS EUROPEUS*. Lisboa: ISEG.

DGERT. (s.d.). *DIREÇÃO-GERAL DO EMPREGO E DAS RELAÇÕES DE TRABALHO*. Obtido de O impacto de curto prazo da pandemia de COVID-19 nas empresas portuguesas: <https://www.dgert.gov.pt/o-impacto-de-curto-prazo-da-pandemia-de-covid-19-nas-empresas-portuguesas>

Dicionário Priberam. (Dezembro de 2021). *Dicionário Priberam da Língua Portuguesa*. Obtido de Dicionário Priberam: <https://dicionario.priberam.org>

Dicionário Priberam. (2021). *Metainformação*. Obtido de Dicionário Priberam: <https://dicionario.priberam.org/metainforma%C3%A7%C3%A3o>

Direção-Geral da Política de Justiça . (16 de Julho de 2021). *Valor médio dos prédios transaccionados e hipotecados: total, urbanos e rústicos*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/DB/Portugal/Ambiente+de+Consulta/Gr%C3%A1fico/5827769>

Elaborado pelo autor. (s.d.).

ePortugal. (2021). *ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS*. (Agência para a Modernização Administrativa) Obtido de ePortugal: <https://eportugal.gov.pt/categorias-de-actividade/imobiliario>

Ernst & Young, S.A. (2021). *EY Attractiveness Survey Portugal*. Lisboa: Ernst & Young, S.A.

Euribor Rates. (2021). *O que significa Euribor* . Obtido de Euribor Rates : <https://www.euribor-rates.eu/pt/que-significa-euribor/>

European Commission. (2021). *Annual Sustainable Growth Survey 2022*. Bruxelas: European Commission.

European Commission. (29 de Abril de 2021). *Plano de recuperação para a Europa*. Obtido de Comissão Europeia: https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_pt

European Commission. (2021). *The EU's 2021-2027 long-term budget and NextGenerationEU*. Luxemburgo: Directorate-General for Budget.

Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística. (17 de Novembro de 2021). *PIB zona euro*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3HBGBhz>

Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística. (19 de Agosto de 2021). *População empregada: total e a tempo completo e parcial* . Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3vEuzBY>

- Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística. (07 de Setembro de 2021). *Valor acrescentado bruto: total e por sector de actividade económica (Euro)*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/35LmRuL>
- Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística. (02 de Março de 2022). *Nights spent at tourist accommodation establishments*. Obtido de Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TOUR_OCC_NIM__custom_2213288/default/table?lang=en
- Eurostat, OCDE. (07 de Julho de 2022). *Volume de negócio das empresas: por alguns sectores de actividade económica*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/DB/Europa/Ambiente+de+Consulta/Tabela/5828038>
- Evangelista, O. (2008). *APONTAMENTOS PARA O TRABALHO COM DOCUMENTOS DE POLÍTICA EDUCACIONAL*.
- Fão, M. A. (2019). *O EFEITO DO SENTIMENTO ECONÓMICO NOS PREÇOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO*. Viana do Castelo: Instituto Politécnico de bragança.
- Fanico, M. d. (2009). *Mercado Imobiliário Português: Performance, Ciclos e Tendências*. ISCTE.
- Fujita, M. S. (2014). *A REPRESENTAÇÃO DOCUMENTÁRIA NO PROCESSO DE INDEXAÇÃO COM O MODELO DE LEITURA DOCUMENTÁRIA PARA TEXTOS CIENTÍFICOS E LIVROS: uma abordagem cognitiva com protocolo verbal*. UFBA, Departamento de Ciência da Informação.
- Gauthier, B. (1984). *Recherche sociale: de la problématique à la collecte des données*. (Sillery, Ed.) França.
- Goldenberg, M. (2011). *A Arte de Pesquisar*. Rio de Janeiro - São Paulo: Editora Record.
- Governo de Portugal. (s.d.). *Atividades Imobiliárias*. Obtido de Portal ePortugal: <https://bit.ly/3zd005O>
- Guimarães II, J. A. (2003). *Análise Documentária no Âmbito do Tratamento da Informação: Elementos Históricos e Conceituais*. Brasília - BR: Thesaurus.
- Guimarães, J. A. (1994). *Análise Documentária em jurisprudência*. Brasília-BR: Thesaurus.
- Helder, R. R. (2006). *Como fazer análise documental*. Porto-Portugal: Universidade do Algarve.
- Henriques, J. (2017). *A bolha imobiliária de 2008: uma análise acerca da evolução do valor dos imóveis em Portugal*. CEGOT.

- Idealista News. (04 de Agosto de 2011). *entrevista: "não é justo ter uma habitação subsidiada a vida toda"*. Obtido de Idealista: <https://www.idealista.pt/news/especiais/reportagens/2011/08/04/3642-entrevista-nao-e-justo-ter-uma-habitacao-subsidiada-a-vida-toda>
- INE. (2013). *Como se calcula o PIB*. Obtido de Instituto Nacional de Estatística: <https://bit.ly/3mH4kFq>
- INE. (24 de Setembro de 2021). *Consumos Intermédios: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3pDsEtM>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Emprego: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/32wux2W>
- INE. (2021). *Estatísticas da Construção e Habitação 2020*. Portugal: Estatísticas Oficiais.
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Excedente bruto de exploração*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3nOAtvp>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Formação bruta de capital fixo*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3fO3mnb>
- INE. (27 de Agosto de 2021). *Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3EFIZUc>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3sLhvcw>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Taxa de Investimento: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3ESXbrU>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Valor acrescentado bruto: total e por ramo de actividade (base=2016)*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/DB/Portugal/Ambiente+de+Consulta/Tabela/5827494>
- INE. (27 de Setembro de 2021). *Valor bruto da produção*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3lnTKM7>
- INE. (s.d.). *Onde se pode consultar o PIB com detalhe por Atividades Económicas*. Obtido de Instituto Nacional de Estatística: <https://bit.ly/32lrgx4>
- INE. (s.d.). *PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3HnqqVw>

- International Council for Science. (s.d.). *Indexing Principles*.
<https://brapci.inf.br/index.php/res/download/87644>: UNESCO.
- ISO 25964-1. (2011). *vocabulário estruturado que compreende termos disponíveis para indexação de assuntos, além de regras para combiná-los em cadeias de termos pré-coordenadas, quando necessário*. Suíça: International Standard Organization.
- ISO 5963-1985. (1985). *Documentação - Métodos para examinar documentos, determinar seus assuntos e selecionar termos de indexação*. Suíça: Technical Committee ISO/TC 46, Documentation.
- Jornal de Negócios. (2021). *Situação atual arrefeceu o mercado imobiliário*. Obtido de Jornal de Negócios: <https://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/imobiliario-e-reabilitacao-urbana/detalhe/20210126-0948-situacao-atual-arrefeceu-o-mercado-imobiliario>
- Lüdke, M. (1986). *Pesquisa em Educação: Análises Qualitativas*. São Paulo: E.P.U.
- Léxico Dicionário de Português Online. (2021). *Significado de Conceito*.
<https://www.lexico.pt/conceito/>: 7Graus.
- LILACS. (2017). [Nota técnica n. 01/17] *Leitura técnica e extração de conceitos na indexação de documentos segundo a Metodologia LILACS*. <https://lilacs.bvsalud.org/nota-tecnica-n-01-17-leitura-tecnica-extracao-de-conceitos-na-indexacao-de-documentos-segundo-a-metodologia-lilacs/>: Biblioteca Virtual em Saúde.
- Lima, J. d. (1993). *Planejamento do produto no mercado habitacional*. São Paulo - BR: Escola Politécnica da USP - Deptº de Engenharia de Construção Civil.
- Lopes, P. (01 de Maio de 2021). *O que significa a crise de Corona para o mercado imobiliário em Portugal?* Obtido de Blog Casa Ibéria: <https://bit.ly/3sMhV2e>
- Malovic, M., Roganović, M., & Ozer, M. (2021). Pricked by the Virus for good? Real Estate Bubbles and the Grand European Shutdown. *Journal of Sustainable Business and Management Solutions in Emerging Economies*.
- Metadados®. (2021). *O que são Metadados?*. Obtido de Metadados:
<https://www.metadados.pt/oquesaometadados/>
- Miranda, M. A. (2020). *Evolução dos Preços da Habitação em Portugal: Fundamentos Económicos*. Porto: Universidade do Porto.

- NÓBREGA CESARINO, M. A., & MELLO FERREIRA PINTO, M. C. (1978). *Cabeçalho de assunto como linguagem de indexação*. UFMG.
- Neves, J. C. (2017). *ANÁLISE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS*. Lisboa: ISEG.
- O Jornal Económico. (08 de Outubro de 2021). *Que segmentos poderão ser mais atrativos para investimento?* Obtido de AICEP Portugal Global: <https://bit.ly/32BByzo>
- ONU. (21 de Dezembro de 2020). *Pandemia transforma 2020 no pior ano para o setor de turismo internacional*. Obtido de ONU News: <https://news.un.org/pt/story/2020/12/1736672>
- Ordem dos Engenheiros. (Março de 2006). *O Novo Regime do Arrendamento Urbano - A actualização das rendas*. Obtido de Ordem dos Engenheiros: <https://www.ordemengenheiros.pt/pt/centro-de-informacao/dossiers/consultorio-juridico/o-novo-regime-do-arrendamento-urbano-a-actualizacao-das-rendas/>
- Paes, M. L. (2004). *Arquivo: teoria e prática*. Rio de Janeiro-BR: FGV.
- Pereirinha, T. (23 de Setembro de 2021). *Imobiliário já ultrapassou valores pré-pandemia*. Obtido de Jornal Observador: <https://bit.ly/33ZhJIO>
- PMC. (17 de Março de 2020). *The proximal origin of SARS-CoV-2*. Obtido de US National Library of Medicine National Institutes of Health: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC7095063/>
- PME. (s.d.). *O Que São Palavras-Chave E Como Escolher As Suas*. Obtido de Portal PME: <https://pme.pt/o-que-sao-palavras-chave/>
- Pordata. (Dezembro de 2021). *Balança de viagens e turismo*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/Portugal/Balan%3%a7a+de+viagens+e+turismo-2583>
- Pordata. (16 de Dezembro de 2021). *Balança de viagens e turismo*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/Portugal/Balan%3%a7a+de+viagens+e+turismo-2583>
- Pordata. (22 de Outubro de 2021). *Euribor vs Taxas de juro (crédito à habitação)*. Obtido de Pordata: <https://www.pordata.pt/Subtema/Portugal/Banca+e+Cr%3%a9dito-263>
- Pordata. (27 de Setembro de 2021). *Excedente Bruto de Exploração x Valor Bruto da Produção*. Obtido de Pordata: <https://bit.ly/3vF5Zkm>
- Poupart et al. (2008). *A pesquisa qualitativa*. França.
- Sabbag, D. M. (2013). *ANÁLISE DOCUMENTAL EM TEXTOS NARRATIVOS DE FICÇÃO*. Tese de Pós Graduação, UNESP - Campus de Marília-SP,

https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/103384/sabbag_dma_dr_mar.pdf?sequence=1&isAllowed=y, Marília, São Paulo-BR.

Santander. (26 de Julho de 2021). *Descubra como baixar o spread do seu empréstimo*. Obtido de Santander: <https://www.santander.pt/salto/como-baixar-spread-de-credito-habitacao>

Sa-Silva et al. (2009). Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas. *Revista Brasileira de História & Ciências Sociais*, 1,2.

Savills. (01 de Julho de 2021). *Savills prevê que mercado imobiliário regresse a níveis pré-pandemia já em 2022*. Obtido de savills.pt: <https://bit.ly/3mFyBEI>

Seabra, C. S. (2015). *A Avaliação Imobiliária e a sua relação com o Investimento*. Porto: ISEP.

Silva, M. F. (2014). *O Regime Transitório da Nova Lei do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Universida de Coimbra.

Simões, M. d. (2015). *Resumo Documental: um incursão à (des)construção concetual na literatura científica*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra.

SNS24. (25 de Junho de 2021). *COVID-19*. Obtido de SNS24: <https://www.sns24.gov.pt/tema/doencas-infecciosas/covid-19/>

Sousa, B. A. (2020). *A Evolução do Setor Imobiliário*. Lisboa: Faculdade de Ciênciasda Universidade de Lisboa.

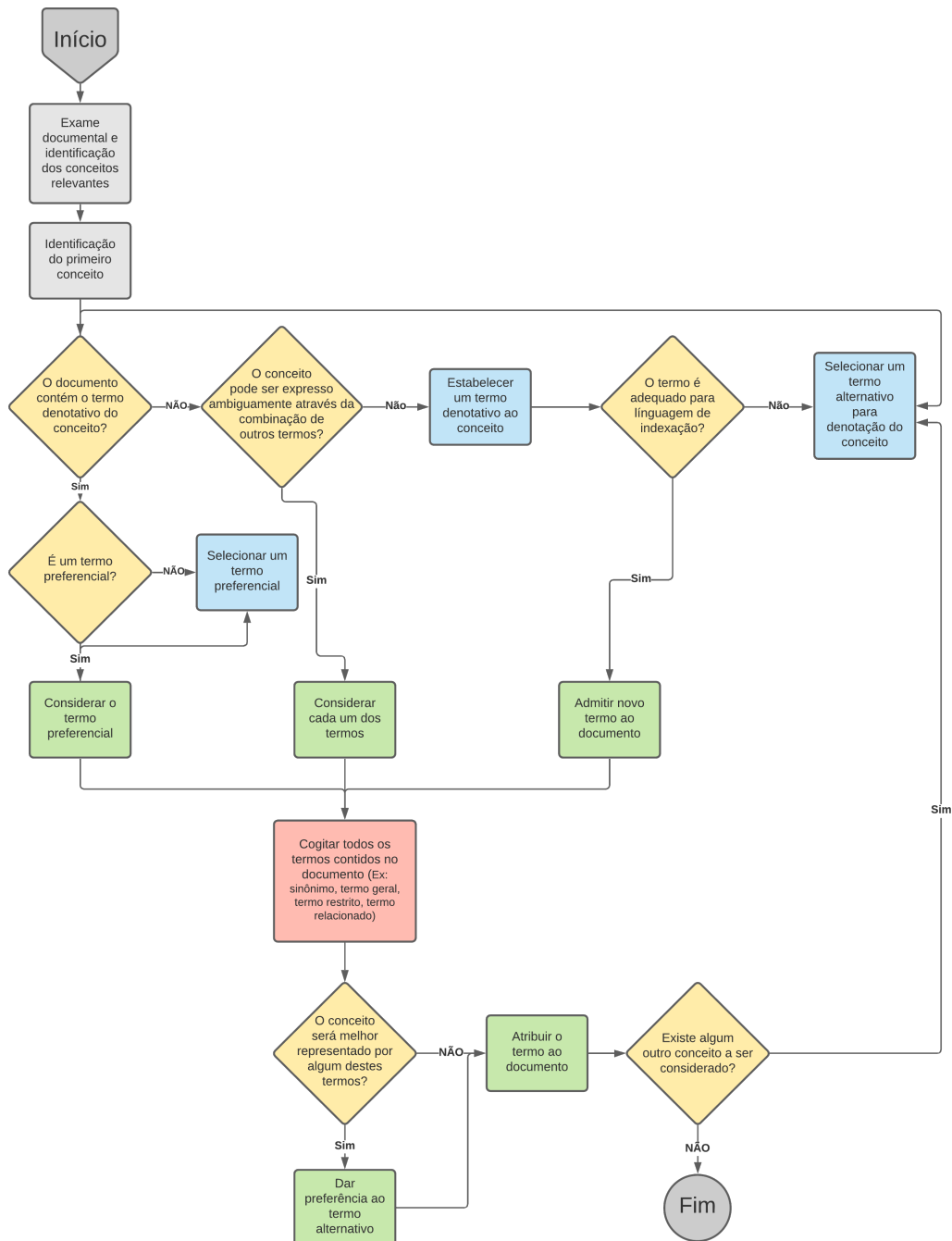
Turismo de Portugal. (07 de Maio de 2021). *Visão geral*. Obtido de Turismo de Portugal: http://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo_Portugal/visao_geral/Paginas/default.aspx

Viana, S. (28 de Julho de 2019). *CapitalMag*. Obtido de As taxas de juro e o seu impacto no mercado imobiliário: <https://capitalmag.pt/2019/07/28/as-taxas-de-juro-e-o-seu-impacto-no-mercado-imobiliario/>

7. Anexos

Anexo 1: Fluxograma de indexação documental

Figura 7: Fluxograma de indexação documental



(ISO 5963-1985, 1985, p. 5)

Anexo 2: Palavras-chave das questões de investigação

Figura 8: Palavras-chave das questões de investigação

	QUESTÕES	PALAVRAS-CHAVE
QUESTÃO 1	Qual a representatividade do setor imobiliário para a economia portuguesa?	-Representatividade do setor imobiliário na economia de Portugal; -Setor imobiliário na economia portuguesa; -Representatividade do setor imobiliário para a economia.
QUESTÃO 2	Qual a evolução do setor imobiliário português?	-Evolução do setor imobiliário português; -Evolução do setor imobiliário; -Setor imobiliário português.
QUESTÃO 3	Qual o impacto causado pela pandemia COVID-19 no setor imobiliário português?	-Impacto da pandemia no setor imobiliário português; -COVID-19 no setor imobiliário português; -Pandemia e o setor imobiliário; -COVID-19 e o setor imobiliário.

(Elaborado pelo autor)

Anexo 3: CAE atividades imobiliárias

Autor(es)	Governo de Portugal
Título / nº edição(volume)	Atividades Imobiliárias
Local de publicação	Portal ePortugal
URL	https://bit.ly/3zd005O
Editora / data de publicação	AMA Agência para a Modernização Administrativa / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Categorias da atividade imobiliária
Categoria documentária	Primário

Os ramos de atividades económicas portuguesas são subdivididos em categorias, cada uma das categorias possui seu próprio CAE²³. No caso do setor imobiliário português existem três categorias envolvidas, de acordo com a descrição da atividade exercida em cada uma delas.

Uma das categorias é descrita como compra e venda de bens imobiliários e subdivisão de terrenos em lotes, podendo a atividade ser exercida a favor do próprio ou em forma de prestação de serviço. A segunda atividade contida no setor imobiliário é a atividade de arrendamento de bens imóveis. Por último existem as atividades por conta de outrem, que vão desde a prospeção de investidores, engloba a avaliação imobiliária e vai até a administração dos bens imobiliários.

²³ Código de atividade que enquadra as atividades económicas portuguesas por ramo de atividade.

Anexo 4: Atividades económicas no PIB

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Como se calcula o PIB
Local de publicação	Portal INE
URL	https://bit.ly/3mH4kFq
Editora / data de publicação	INE / 2013
Páginas	2-10
Conceitos	O que é PIB / Atividades incorporadas ao PIB
Categoria documental	Primário

O PIB é um indicador corriqueiramente utilizado para avaliar o comportamento de uma economia nacional, possuindo um papel importante na avaliação da política económica, formulação de juízos, expectativas e decisões a nível macroeconómico. O indicador representa o resultado final das atividades económicas e institucionais, sendo apurado de acordo com três óticas:

Ótica da despesa e produção que reflete na soma do VAB²⁴ nos diferentes ramos de atividade deduzindo o consumo intermédio, impostos e subsídios.

Ótica da procura ou da despesa corresponde à soma das despesas de consumo das famílias, instituições filantrópicas e das administrações públicas.

Ótica do rendimento corresponde à soma das remunerações dos colaboradores, impostos sobre a produção e importação e excedente bruto de exploração.

²⁴ Valor Acrescentado Bruto: Resultado final de uma atividade produtiva no decurso de um período de tempo.

Anexo 5: Consultar o PIB com detalhe por atividade económica

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Onde se pode consultar o PIB com detalhe por Atividades Económicas?
Local de publicação	Portal INE
URL	https://bit.ly/32lrgx4
Editora / data de publicação	INE / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Valor Acrescentado Bruto ao PIB por ramo de atividade
Categoria documental	Primário

Pode-se consultar junto das Contas Nacionais, disponibilizadas pelo Instituto Nacional de Estatística, o PIB e suas componentes apuradas, onde é possível encontrar o VAB por ramo de atividade, ou seja, a contribuição de cada ramo de atividade económica para o PIB nacional.

Anexo 6: PIB x valor acrescentado bruto: setor imobiliário

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3HnqqVw
Editora / data de publicação	PORDATA / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Riqueza criada no país / Riqueza criada no setor imobiliário
Categoria documentária	Primário

O VAB compreende toda a riqueza gerada em um setor de atividade, descontando o valor dos bens e serviço consumidos para a obter. Neste sentido observa-se a evolução do VAB do setor imobiliário versus a evolução do PIB nacional, permitindo que seja feita tanto a comparação, ano a ano, da parcela que este setor representa no total do PIB quanto a análise evolutiva dos indicadores individualmente.

Tabela 6: PIB x VAB: Setor Imobiliário

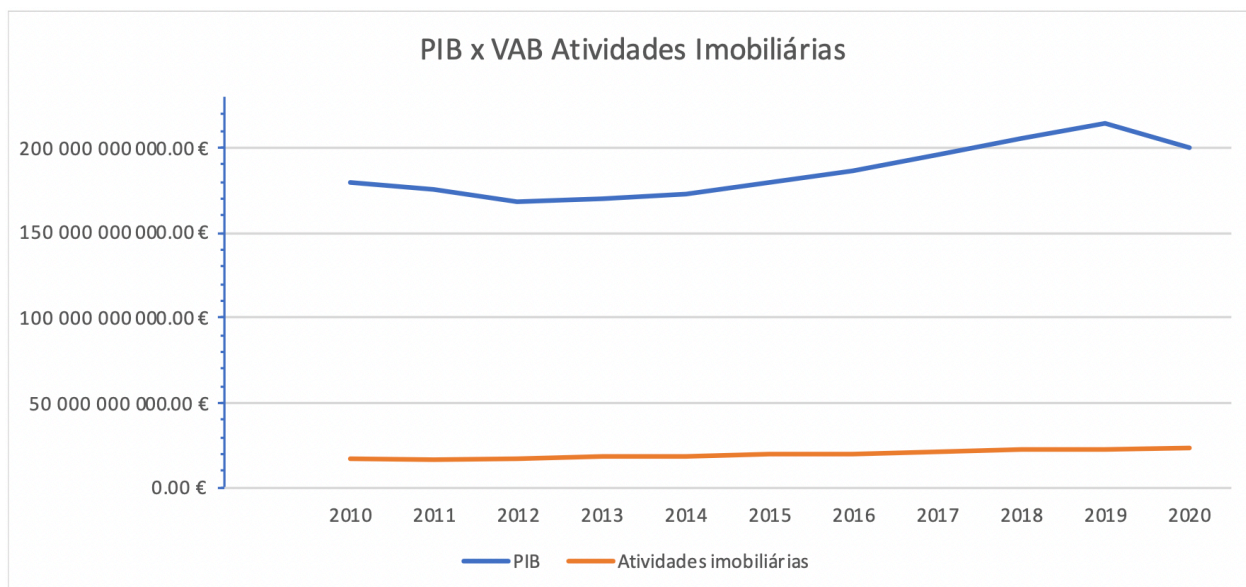
Anos	PIB	Atividades imobiliárias	% da atividade no total do PIB
2010	179 610 779 000.00 €	16 833 110 000.00 €	9.4%
2011	176 096 171 000.00 €	16 649 510 000.00 €	9.5%
2012	168 295 569 000.00 €	17 481 340 000.00 €	10.4%
2013	170 492 269 000.00 €	18 636 710 000.00 €	10.9%
2014	173 053 691 000.00 €	18 955 900 000.00 €	11.0%
2015	179 713 159 000.00 €	19 321 430 000.00 €	10.8%
2016	186 489 811 000.00 €	20 253 190 000.00 €	10.9%
2017	195 947 210 000.00 €	21 194 730 000.00 €	10.8%
2018	205 184 124 000.00 €	22 209 790 000.00 €	10.8%
2019	214 374 620 000.00 €	23 207 020 000.00 €	10.8%
2020	200 087 571 000.00 €	23 527 070 000.00 €	11.8%

(INE, PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário, s.d.)

Observa-se que, historicamente, o ramo de atividades imobiliária representa cerca de 10% do PIB anual. Logo no princípio do período temporal proposto o indicador revelou uma

evolução notável, quando cresceu 1,6% entre os anos de 2010 e 2014, essa evolução foi seguida de uma retração de 0,2% em 2015 face a 2014, e que se manteve relativamente estável até 2019. O ano de 2020, caracterizado pela presença da pandemia, registrou um crescimento de 1% na representatividade do VAB imobiliário no total do PIB nacional.

Figura 3: PIB x VAB: Setor Imobiliário



(INE, PIB x Valor Acrescentado Bruto: Setor Imobiliário, s.d.)

Quanto aos indicadores individuais, quando analisados sob uma ótica mais cuidadosa, é possível observar um retrocesso do PIB entre os anos de 2010 e 2012, seguido de um incremento gradual a partir de 2013 até 2015, quando o indicador atingiu novamente o resultado aproximado de 5 anos antes. Ao decorrer dos anos seguintes, até 2019, o PIB português apresentou uma forte evolução económica, registrando uma média de crescimento anual de 4,5%, contudo, o ano de 2020 foi marcado por uma forte recessão que quebrou esse padrão de constante ascensão económica, pontuando pouco mais de 200 mil milhões de euros, o que representou uma quebra de 6,7% face a 2019.

Ao contrário do PIB, que sofreu períodos altos e baixos desde 2010, o setor imobiliário mostrou-se sempre íntegro e constante ao assinalar uma evolução insubordinada ano após ano, exceto no ano de 2011, quando o indicador do VAB imobiliário vivenciou um pequeno declínio de 1,1% face ao ano anterior, à parte dessa exceção, o setor cresceu em média 4,1% anualmente, chegando a atingir um pico de 10,4% entre 2009 e 2010 e 6,6% entre 2012 e 2013. Em 2020, em

oposição ao resultado do PIB, o VAB imobiliário registrou um aumento de 1,4% face o ano de 2019, mantendo assim o perene crescimento do setor, mesmo que com uma proporção menor.

Em suma, apesar do setor imobiliário ser um dos indicadores formadores do PIB, o mesmo não acompanhou sua volatilidade no decorrer dos anos, mesmo no período de forte recessão económica causada pela pandemia, o que indica a independência deste setor face à economia geral nacional e face a outros setores de atividade, os quais, impactados pela situação pandémica, contribuíram para a quebra do PIB em 2020. Esse histórico mostra a solidez e relevância do setor de atividades imobiliárias e o quão profundas são suas raízes económicas em Portugal.

Anexo 7: Excedente bruto de exploração

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Excedente bruto de exploração
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3nOAtpv
Editora / data de publicação	PORDATA / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Riqueza restante após pagar a mão de obra e os impostos
Categoria documentária	Secundário

A conta do excedente bruto de exploração é constituída em uma parte pelo VAB, e em outra parte pelos gastos suportados com os empregados e com os impostos (líquidos de subsídios), na ótica da produção. O saldo remanescente é chamado de excedente de exploração, que constitui o excedente (ou o défice) resultante da atividade produtiva.

Tabela 9: Excedente bruto de exploração: Setor imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	15 701 520 000.00 €	10%
2011	15 492 610 000.00 €	-1%
2012	16 411 170 000.00 €	6%
2013	17 420 180 000.00 €	6%
2014	17 661 800 000.00 €	1%
2015	17 925 420 000.00 €	1%
2016	18 898 280 000.00 €	5%
2017	19 635 850 000.00 €	4%
2018	20 496 180 000.00 €	4%
2019	21 359 780 000.00 €	4%

(INE, Excedente bruto de exploração, 2021)

Os dados contidos na tabela acima revelam uma evolução positiva do excedente de exploração do setor imobiliário ao longo dos anos, exceto em 2011, quando o indicador resultou

em uma retração de 1% face ao ano anterior. Em média, a evolução anual ao longo do período proposto foi de 4%, e o resultado médio entre todos os anos representados foi de 18.100 milhões de euros, suportado principalmente pela evolução notável nos anos de 2010 a 2013 e 2016 a 2019.

Anexo 8: Valor bruto de produção

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Valor bruto da produção
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3lnTKM7
Editora / data de publicação	PORDATA / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Valor total dos bens criados e serviços prestados
Categoria documentária	Primário

O valor bruto da produção compreende todos os bens criados e os serviços prestados durante o ano contabilístico, sem descontar os gastos de produção e os impostos, ou seja, representa o valor total produzido.

Tabela 4: Valor bruto da produção: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução Anual
2010	19 529 970 000.00 €	5%
2011	19 408 860 000.00 €	-1%
2012	19 243 190 000.00 €	-1%
2013	19 921 130 000.00 €	4%
2014	20 770 900 000.00 €	4%
2015	21 500 480 000.00 €	4%
2016	22 892 770 000.00 €	6%
2017	24 378 770 000.00 €	6%
2018	25 563 050 000.00 €	5%
2019	27 082 930 000.00 €	6%
2020	27 808 910 000.00 €	3%

(INE, Valor bruto da produção, 2021)

Observa-se uma evolução constante ao longo dos anos compreendidos na tabela representada acima, exceto nos anos de 2011 e 2012, quando houve retração no valor de

produção obtido. A evolução média anual é de 4%, totalizando uma evolução de 42% quando se compara 2020 com 2010, o que resulta em uma produção bruta média de 22,5 mil milhões de euros anualmente.

Anexo 9: Remuneração média por trabalhador

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3EFIZUc
Editora / data de publicação	INE / 27-08-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Remuneração média por trabalhador no setor imobiliário
Categoria documentária	Primário

A remuneração média por trabalhador é constituída através da somatória de tudo que eles recebem pelo seu trabalho, incluindo o ordenado, subsídio, ajudas de custo, hora extra e prémio, também estão agregados ao total da remuneração outros bens e serviços, como o fornecimento de automóvel da empresa ou de creche para os filhos dos empregados.

Tabela 7: Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de actividade	
	Actividades imobiliárias	Evolução anual
2010	16 376.10 €	2.38%
2011	14 394.00 €	-12.10%
2012	14 231.50 €	-1.13%
2013	13 983.10 €	-1.75%
2014	13 677.90 €	-2.18%
2015	13 666.90 €	-0.08%
2016	14 110.80 €	3.25%
2017	14 530.30 €	2.97%
2018	15 186.10 €	4.51%
2019	15 901.10 €	4.71%

(INE, Remuneração média por trabalhador: Setor Imobiliário, 2021)

A evolução da remuneração dos empregados do setor de atividades imobiliárias não se mostrou amigável ao longo dos anos, chegando a registrar, apenas em 2011, uma queda de

12,10%, totalizando uma redução de 17,24% entre 2011 e 2015. Os demais anos foram marcados por crescimento, porém não tão expressivos quanto os anos de queda, resultando em uma evolução média de apenas 0,06% na remuneração dos colaboradores durante o total do período proposto, o que corresponde em uma média de 14.605,80 € anuais para cada empregado do setor.

Anexo 10: Emprego: setor imobiliário

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Emprego: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/32wux2W
Editora / data de publicação	INE / 27-09-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Número de empregos a tempo completo no setor imobiliário
Categoria documentária	Primário

O indicador do emprego em um ramo de atividade compreende todas as pessoas que exercem uma atividade produtiva englobadas no âmbito delimitado pelas contas nacionais, inclui as pessoas que trabalham por conta própria e por conta de outrem. É de se ressaltar também que o número de trabalhadores referenciados pelo indicador do emprego é calculado de acordo com o número de horas semanais trabalhadas, tendo como base 40 horas semanais, ou seja, se um indivíduo possui dois empregos de 20 horas semanais cada, o mesmo é contabilizado como apenas um emprego gerado em tempo integral.

Tabela 8: Emprego: Total x Setor Imobiliário

Anos	Ramo de actividade		
	Total (Milhares)	Atividades imobiliárias (Milhares)	% da atividade no total
2010	4 644.62	31.26	0.67%
2011	4 527.73	33.59	0.74%
2012	4 285.75	29.86	0.70%
2013	4 178.88	29.91	0.72%
2014	4 246.75	31.80	0.75%
2015	4 327.57	33.87	0.78%
2016	4 426.86	38.47	0.87%
2017	4 579.16	44.93	0.98%
2018	4 720.44	49.10	1.04%
2019	4 807.47	53.22	1.11%

(INE, Emprego: Setor Imobiliário, 2021)

Ao efetuar uma análise global dos dados dispostos na tabela acima, é possível perceber que a evolução dos empregos em tempo integral gerados tanto no total dos setores quanto no setor imobiliário sofreram períodos de retração e de crescimento, registrando uma maior volatilidade ano a ano no setor individual face ao total. No que tange a representatividade dos empregos gerados, o setor imobiliário, apesar dos altos e baixos, mostrou uma evolução notável ao longo do período temporal representado, saindo de 0,67% do total em 2010 para 1,11% em 2019.

Quando analisada individualmente, a rubrica do total de empregos registra um crescimento de 0,4% na média anual, o que resulta em um acréscimo de 3,5% quando se compara o ano de 2019 com o de 2010. Já o setor de atividades imobiliárias mostra números mais expressivos, pontuando uma média de crescimento de 6,4% a cada ano, o que resultou em um aumento de 70,2% nos empregos gerados desde 2010 até 2019. Estes dados revelam que o setor de atividades imobiliárias, em relação aos empregos gerados, evoluiu cerca de vinte vezes mais quando comparado ao total nacional.

Anexo 11: Taxa de investimento: setor imobiliário

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Taxa de Investimento: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3ESXbrU
Editora / data de publicação	INE / 27-09-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Esforço realizado para aumentar a capacidade de produção
Categoria documental	Primário

A taxa de investimento consiste no esforço realizado para aumentar a capacidade de produção, ou seja, a percentagem da riqueza gerada por um setor de atividade que é destinada para a aquisição de edifícios, máquinas, equipamentos, softwares, etc., com o objetivo de aumentar a sua capacidade produtiva. É calculada através da divisão entre a formação bruta de capital fixo pelo valor acrescentado bruto, onde a formação bruta de capital fixo engloba os investimentos feitos nos, já mencionados, edifícios, máquinas, equipamentos, softwares e outros, durante o período de um ano civil. Este resultado é então multiplicado por 100, afim de obter a taxa de investimento, que é expressa em percentagem “ $(FBCF / VAB) * 100$ ”.

Tabela 12: Taxa de investimento: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias (% taxa de investimento)	Evolução Anual
2010	43%	-16%
2011	37%	-14%
2012	31%	-17%
2013	24%	-21%
2014	28%	14%
2015	30%	7%
2016	30%	2%
2017	31%	4%
2018	36%	14%
2019	37%	5%

A média anual da taxa de investimento do setor imobiliário, considerando o período proposto, é de 33% e o resultado médio da evolução anual desde 2010 até 2019 é de -2%. Estes números são o resultado de uma grande queda no esforço realizado por este setor desde 2010 até 2013, quando o indicador sofreu uma queda de cerca de 17% ao ano durante este período. A taxa de investimento veio se recuperando a partir de 2014 e mostrando-se em constante evolução até 2019, porém não sendo o suficiente para que o setor atingisse novamente os valores apresentados em 2010. Ao contrário do que possa parecer, uma queda na taxa de investimento nem sempre é um sinal negativo para o setor, fazendo-se necessário o cruzamento das informações apresentadas por este indicador com as informações apresentadas pelo VAB, ou seja, em termos monetários a redução na taxa de investimento não necessariamente reflete uma também redução na riqueza gerada, uma vez que um não é diretamente proporcional ao outro.

Anexo 12: Rendibilidade bruta: setor imobiliário

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3sLhvcw
Editora / data de publicação	INE / 27-09-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Riqueza gerada no setor imobiliário
Categoria documental	Primário

A rendibilidade bruta indica o montante que resta do valor da produção depois de pagos os fornecedores, a mão de obra e os impostos. Por exemplo, se uma empresa apresentar uma rendibilidade de 0.50, quer dizer que depois de descontados os custos da produção ela fica com 50% do valor produzido.

Tabela 10: Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	0.80	3.90%
2011	0.80	0.00%
2012	0.85	6.25%
2013	0.87	2.35%
2014	0.85	-2.30%
2015	0.83	-2.35%
2016	0.83	0.00%
2017	0.81	-2.41%
2018	0.80	-1.23%
2019	0.79	-1.25%

(INE, Rendibilidade Bruta: Setor Imobiliário, 2021)

A análise dos dados fornecidos na tabela acima mostra uma relativa estabilidade na rendibilidade do setor imobiliário, sendo a média anual de 0.82, o que indica que o setor retém

em média 82% de todo o rendimento gerado ao longo do ano, sendo esse valor chamado de excedente bruto de exploração. Apesar da estabilidade histórica, a evolução anual, quando analisada sob uma ótica mais minuciosa, veio sofrendo uma retração a partir de 2014, o que resultou em uma queda gradual de cerca de 8% na rentabilidade do setor desde então. Uma vez que a equação responsável pelo resultado da rentabilidade é o produto da divisão entre o excedente da exploração e o total da produção, é interessante que seja feita a análise individual de ambas as rubricas para que se possa perceber quem foi o responsável por esta redução gradual da rentabilidade.

Anexo 13: Formação bruta de capital fixo

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Formação bruta de capital fixo
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3fO3mnb
Editora / data de publicação	PORDATA / s.d
Páginas	n.a
Conceitos	Investimentos em ativos fixos utilizados por mais de um ano
Categoria documental	Primário

A formação bruta de capital fixo abrange todas as aquisições de ativos fixos líquidas de cessões durante um determinado período, engloba também determinados acréscimos ao valor de ativos não produzidos obtidos através da atividade de unidades de produção ou institucionais. Os ativos fixos são ativos produzidos em resultado da produção durante mais de um ano, e têm como principal objetivo o aumento da capacidade de produção. Estes ativos englobam os investimentos em edifícios, construções, softwares, máquinas, equipamentos e outros, utilizados diretamente na produção dos bens e serviços.

Tabela 11: Formação bruta de capital fixo: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	7 225 230 000.00 €	-7%
2011	6 170 760 000.00 €	-15%
2012	5 401 570 000.00 €	-12%
2013	4 538 350 000.00 €	-16%
2014	5 270 770 000.00 €	16%
2015	5 740 480 000.00 €	9%
2016	6 141 240 000.00 €	7%
2017	6 658 760 000.00 €	8%
2018	7 936 960 000.00 €	19%
2019	8 689 400 000.00 €	9%

(INE, Formação bruta de capital fixo, 2021)

A formação bruta de capital fixo no setor imobiliário mostrou períodos de evolução e declínio durante a última década, resultando em uma evolução total de 19%, ou 2% quando se calcula a média anual do período proposto. Esta evolução média representa cerca de 6,4 mil milhões de euros investidos anualmente pelo setor, entretanto, quando analisado de uma forma mais aprofundada, a tabela mostra uma forte queda entre 2010 e 2013, a qual se recupera somente na transição entre os anos de 2017 e 2018, obtendo um nível de investimento em ativos fixos semelhantes ao ano de 2010.

Anexo 14: Consumos intermédios

Autor(es)	INE Instituto Nacional de Estatística
Título / nº edição(volume)	Consumos Intermédios: Setor Imobiliário
Local de publicação	PORDATA
URL	https://bit.ly/3pDsEtM
Editora / data de publicação	INE / 24-09-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Quantidade de bens e serviços utilizados na produção de outros bens e serviços / Bens e serviços consumidos como elementos de um processo de produção
Categoria documental	Primário

O consumo intermédio consiste nos bens e serviços utilizados para a produção de outros bens e serviços, alguns exemplos de consumo intermédio são as matérias-primas, pequenas ferramentas, despesas com deslocação e aquisição de serviços a fornecedores. Nesta rubrica não estão incluídos os ativos fixos, como os grandes equipamentos e os imóveis, uma vez que são aqui contabilizados apenas os consumos referentes aos elementos que podem ser transformados ou utilizados no processo produtivo.

Tabela 5: Consumos intermédios: Setor Imobiliário

Anos	Ramo de atividade	
	Atividades imobiliárias	Evolução anual
2010	2 696 860 000.00 €	-19%
2011	2 759 340 000.00 €	2%
2012	1 761 850 000.00 €	-36%
2013	1 284 420 000.00 €	-27%
2014	1 815 000 000.00 €	41%
2015	2 179 050 000.00 €	20%
2016	2 639 580 000.00 €	21%
2017	3 184 040 000.00 €	21%
2018	3 353 260 000.00 €	5%
2019	3 875 910 000.00 €	16%
2020	4 281 830 000.00 €	10%

(INE, Consumos Intermédios: Setor Imobiliário, 2021)

A análise evolutiva dos dados dispostos mostra um período de redução no consumo intermédio a partir de 2011 quando o indicador registrou uma ligeira diferença de mais 2% comparado a 2010, a partir daí houve uma quebra de 53% no consumo relativo ao processo de produção dos serviços imobiliários, que se estendeu até 2013. A partir de 2014 o indicador registrou, ano após ano, um crescimento notável. Este crescimento foi de 136%, quando se compara o resultado obtido em 2020 com o de 2014, indicando assim, que o setor efetuou cada vez mais consumos relacionados ao processo de produção dos seus bens e serviços.

Anexo 15: Taxas de Juro (Euribor)

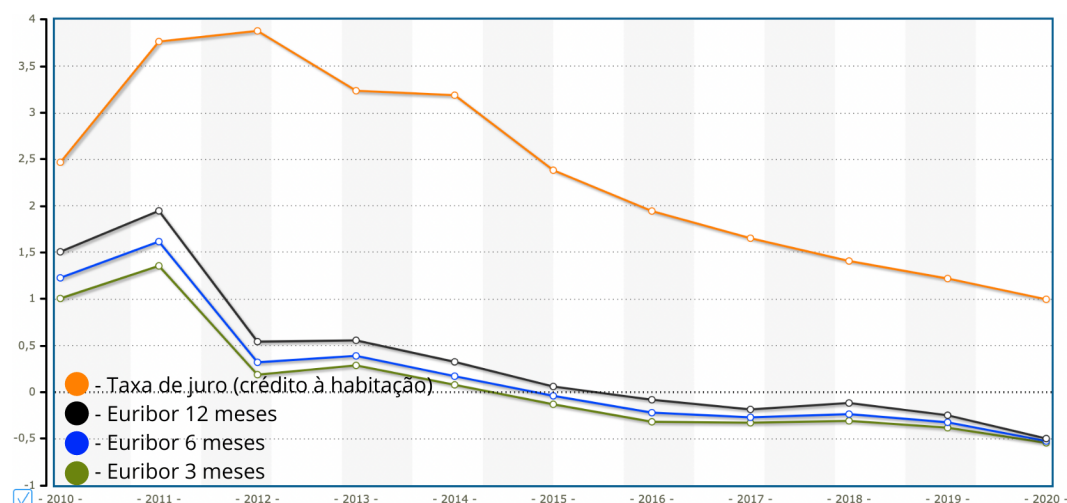
As taxas de juro cumprem um papel fundamental na economia ao exercer influência sobre os sistemas financeiro e bancário. Sendo uma das taxas mais faladas e conhecidas pela população, seus impactos não podem ser desconsiderados nos setores de atividade económica. (Viana, 2019).

Tendo sido criada em 1999 juntamente com o euro, a Euribor²⁵ representa as taxas de juro de referência do mercado monetário interbancário da zona euro, o cálculo é feito diariamente para os períodos compreendidos entre uma semana e um ano (Banco de Portugal, s.d.). O nível das taxas Euribor é determinado através da taxa de juros que os bancos comerciais europeus aplicam ao fazerem empréstimos entre si, neste cálculo são considerados dados de 52 instituições bancárias a nível europeu, sendo apenas uma nacional, a Caixa Geral de Depósitos (Deco Proteste, s.d.). Entre os fatores externos que exercem influência sobre a taxa Euribor estão o volume de oferta e procura, a inflação e o crescimento económico (Euribor Rates, 2021).

No âmbito do crédito à habitação, as taxas de juro aplicadas vêm acompanhadas do spread, visto como a margem de lucro que as instituições bancárias obtêm ao conceder um crédito, atualmente varia em torno de 1% do montante emprestado. As instituições bancárias dificilmente negociam a redução do *spread* com seus clientes, entretanto existem alguns fatores que podem culminar na redução da taxa que são: Subscrição de produtos ou serviços adicionais, aumento da entrada inicial, redução na taxa de esforço e alienação de mais garantias no empréstimo. Basicamente os bancos encaram o *spread* como sua comissão, sendo assim, quanto maior o risco de descumprimento no pagamento, maior será a taxa aplicada (Santander, 2021).

²⁵ *Interbank Offered Rate.*

Figura 5: Euribor X Taxas de juro (crédito à habitação)



(Pordata, Euribor vs Taxas de juro (crédito à habitação), 2021)

Nota-se que o ano de 2012 começou com uma queda abrupta na taxa Euribor, ocasionado pela fixação da taxa de juro diretora da zona euro em 0,75% por parte do BCE²⁶, esta redução teve como intuito extinguir o impacto adverso das tensões nos mercados financeiros, culminado pela então presente crise financeira da zona euro (Banco Central Europeu, 2013). A redução na taxa Euribor continuou nos anos subsequentes até 2020, culminando em uma redução proporcional das taxas de juro praticadas pelas instituições financeiras ao crédito habitacional.

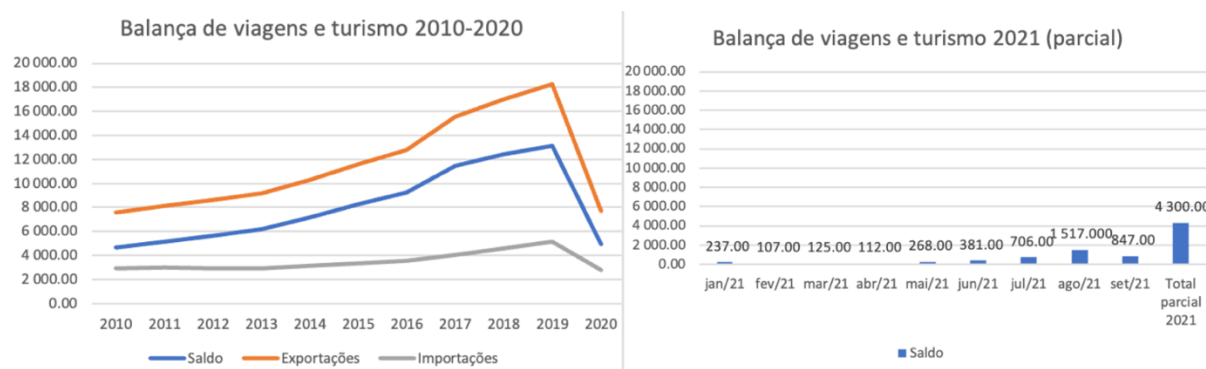
²⁶ Banco Central Europeu.

Anexo 16: Turismo

O turismo é uma atividade fundamental para a economia e geração de empregos diretos e indiretos em Portugal, chegando a representar 6,1% do PIB e 7% dos empregos diretos nos anos de 2018 e 2019 (Pordata, Balança de viagens e turismo, 2021). No cenário do turismo mundial, a OMT²⁷ assinalou 2020 como o pior ano que se há registro, sofrendo uma queda de 74% nas chegadas internacionais face à 2019, fazendo com que o turismo global retornasse aos níveis das décadas de 80 e 90. (ONU, 2020)

Em Portugal, os números relativos aos anos de 2018 e 2019 são resultado de um crescimento histórico com início em 2010, quando o turismo de Portugal registrou 37 milhões de dormidas e 7,6 mil milhões de euros em receitas, face às 70 milhões de dormidas e 18,4 mil milhões de euros em receitas no ano de 2019. O crescimento durante a década passada foi de cerca de 10,3% ao ano, exceto no ano de 2020, quando sofreu uma queda de 63% face a 2019, essa queda resultou em 25,9 milhões de dormidas durante o ano de 2020, sendo 12,3 milhões de dormidas de estrangeiros e 13,6 nacionais, um número comparável às dormidas registradas anualmente em meados da década de 90, porém que colocam Portugal acima da média mundial para o mesmo período (Turismo de Portugal, 2021).

Figura 6: Balança de viagens e turismo 2010-2020 e 2021 (parcial)



(Pordata, 2021) (Banco de Portugal, 2021)

Observa-se nos gráficos dispostos acima, que o ano de 2021 mostrou-se otimista dentro do possível ao recuperar lenta e gradativamente o saldo na balança de viagens e turismo ao decorrer do ano. Mesmo estando ainda em um patamar consideravelmente baixo em relação à 2019, o saldo acumulado até o mês de setembro (Total Parcial 2021) já ultrapassa os 4 mil

²⁷ Organização Mundial do Turismo.

milhões de euros, chegando próximo ao resultado de aproximadamente 5 mil milhões de euros em 2020.

Anexo 17: Savills: Mercado Imobiliário

Autor(es)	Savills
Título / nº edição(volume)	Savills prevê que mercado imobiliário regresse a níveis pré-pandemia já em 2022
Local de publicação	savills.pt
URL	https://bit.ly/3mFyBEI
Editora / data de publicação	Savills / 01-07-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Modelos de trabalho híbridos e as tendências do arrendamento de escritórios
Categoria documentária	Primário

O regresso dos mercados imobiliários a níveis pré-pandémicos irão marcar o ano de 2022, tanto em relação aos investimentos quanto em relação aos arrendamentos. Supõe-se que dentre todos os ramos do setor imobiliário, os escritórios serão a principal força agindo em prol da recuperação do setor. Potencializados pelo surgimento de novos modelos de trabalho híbrido, os escritórios irão articular papéis fundamentais no elo da repartição entre o trabalho presencial e o *home office* (Savills, 2021).

Anexo 18: ASMIP: Setor Imobiliário

Autor(es)	ASMIP Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal
Título / nº edição(volume)	Banco de Portugal alerta para risco de correção em baixa dos preços das casas devido à pandemia
Local de publicação	Portal ASMIP
URL	https://bit.ly/3eDIHCQ
Editora / data de publicação	ASMIP / 25-11-2020
Páginas	n.a
Conceitos	Possíveis impactos das moratórias e poupanças no imobiliário
Categoria documental	Secundário

O setor imobiliário português se mostrou resiliente durante o período pandémico influenciado pela baixa nas taxas de juro e as moratórias aos empréstimos, entretanto o Banco de Portugal adverte que apesar da resiliência existem riscos de uma queda nos preços, sobretudo devido a sobrevalorização de preços em alguns segmentos imobiliários.

Até o fim de 2020 não se verificou um aumento na oferta das habitações que justifique uma quebra nos preços, o Banco de Portugal fundamenta que a menor imposição nas vendas se dá em partes pelas moratórias de crédito, que reduziram a liquidez no mercado imobiliário temporariamente. No que toca os escritórios, a entidade enfatiza que o risco de quebra nos preços é menor, levando em consideração os resultados obtidos no período anterior à pandemia.

Uma das razões responsáveis pela boa perspetiva pós pandemia no setor está diretamente ligada às poupanças das famílias portuguesas que aumentaram 5,7% em relação ao PIB em 2020, quando comparadas ao mesmo período de 2019. Estima-se que parte dessas poupanças registradas serão canalizadas para o mercado imobiliário, impulsionadas pelas taxas de juro amigáveis e comportamento positivo por parte dos investidores institucionais (ASMIP | Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal, 2021).

Anexo 19: O que significa a crise de Corona para o mercado imobiliário em Portugal?

Autor(es)	Paulo Lopes
Título / nº edição(volume)	O que significa a crise de Corona para o mercado imobiliário em Portugal?
Local de publicação	Blog Casa Ibéria
URL	https://bit.ly/3sMhV2e
Editora / data de publicação	Casa Ibéria Imobiliária / 01-05-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Investimento estrangeiro / Possível bolha imobiliária
Categoria documentária	Secundário

O setor imobiliário tem feito uma boa gestão da pandemia, mantendo-se relativamente estáveis os preços das casas e apartamentos e sofrendo um aumento nos números do Índice de Avaliação Bancária para empréstimos imobiliários face a 2020. Os investimentos estrangeiros no mercado imobiliário são um indicador de boas tendências para o setor, onde apenas dois investidores confirmam 570 milhões de euros em investimentos planeados desde 2020 até 2026, em contrapartida, as crises económicas tendem a ter um efeito retardatário no setor imobiliário, mesmo sem apresentar sinais de uma futura recessão, a taxa de propriedade atinge 85% em Portugal, o que somado ao fim das moratórias poderá culminar em um baixo cumprimento das obrigações por parte dos mutuários (Lopes, 2021).

Anexo 20: Jornal Observador: Imobiliário já ultrapassou valores pré-pandemia

Autor(es)	Tânia Pereirinha
Título / nº edição(volume)	Imobiliário já ultrapassou valores pré-pandemia
Local de publicação	Jornal Observador
URL	https://bit.ly/33ZhJIO
Editora / data de publicação	Observador / 23-09-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Número de vendas residenciais em 2020
Categoria documental	Secundário

Depois da retração causada em 2020, o setor imobiliário português recuperou o ritmo pré-pandemia, tanto nos preços como nas vendas. O ano de 2020 foi marcado por uma quebra de 5% nas vendas de habitações face a 2019, não se via uma quebra como essa desde 2012. Já em 2021, no primeiro semestre, as recuperações dos negócios imobiliários efetuados apresentaram uma subida de 26% face a 2020 e 12% face a 2019 no mesmo período de tempo contabilizado.

Lisboa é a zona do país onde houveram mais casas vendidas, representando 33% do total das vendas nacionais e quase 50% do valor total das vendas no país, os números são referentes ao primeiro semestre de 2021, colocando Lisboa em primeiro lugar no ranking de preços mais elevados. As regiões do país que mais cresceram foram o Alentejo e a Madeira, ambas com um aumento de cerca de 50% nas vendas e no valor transacionado face ao mesmo período de 2020 (Pereirinha, 2021).

Anexo 21: Banco BPI: Setor imobiliário, situação e perspectivas

Autor(es)	BANCO BPI, S.A.
Título / nº edição(volume)	Portugal: Setor Imobiliário Situação e Perspetivas
Local de publicação	Porto-PT
URL	https://bit.ly/3q1VMe
Editora / data de publicação	BPI / 03-2021
Páginas	14-19
Conceitos	Pontos chave do mercado imobiliário em 2020 / Volume de transações / Volume de oferta / Volume de construção / Impacto nos preços / Impacto nas rendas residenciais / Previsões para a economia
Categoria documentária	Secundário

O setor imobiliário não está entre os setores mais expressivamente impactados pela pandemia, pois possui fortes fatores de suporte que contribuíram com a sua manutenção durante este período, entre estes fatores estão as condições favoráveis de financiamento que se mantiveram inalteradas, a emissão de licenças para novas construções e para obras terminadas continuaram tendo bons desempenhos, o mercado habitacional de imóveis novos apresentou vantagem sobre o mercado de imóveis usados e o número de transações e os preços se mantiveram relativamente estáveis. Estes fatores são relativos ao ano de 2020 e primeiro trimestre de 2021, suportados, em parte, pelo prolongamento dos vistos gold até o fim de 2021, implementação do regime de *layoff* que suportou o rendimento das famílias e a as moratórias, que permitiram a retoma do fôlego financeiro durante este período, mas que acabaram em Dezembro de 2021 (BANCO BPI, S.A., 2021).

Anexo 22: Que segmentos poderão ser mais atrativos para investimento?

Autor(es)	O Jornal Económico
Título / nº edição(volume)	Que segmentos poderão ser mais atrativos para investimento?
Local de publicação	AICEP Portugal Global
URL (encurtada)	https://bit.ly/32BByzo
Editora / data de publicação	AICEP / 08-10-2021
Páginas	n.a
Conceitos	Perspetivas do mercado imobiliário para 2022 / Segmentos mais atrativos do mercado imobiliário para 2022
Categoria documental	Secundário

Em entrevista ao Jornal Económico, divulgada pela República Portuguesa no portal Portugal Global, dez especialistas conectados ao setor imobiliário expressaram, individualmente, suas percepções acerca da reatividade do setor durante a pandemia, bem como suas expectativas para 2022 sob uma ótica apurada. Por unanimidade, todos os entrevistados asseguram que o setor imobiliário foi um dos setores menos abalados pelo choque pandémico em Portugal, e que as perspetivas para o setor imobiliário são positivas em 2022, mesmo com o fim do regime dos Visto Gold e das moratórias acredita-se que Portugal continuará sendo um país atrativo para os investimentos.

Ao longo do período pandémico ocorreram algumas mudanças nas estruturas financeira, política e social, afim de se adaptar ao novo cenário em que o país vinha vivendo e de prevenir um impacto mais agressivo a nível económico. Essas mudanças deram luz a um conjunto de novos fatores, entre eles os principais foram as moratórias, as baixas taxas de juro, as novas dinâmicas laborais e a adaptação das empresas ao comércio digital. Contudo, apesar dessas mudanças terem tido um papel fundamental na manutenção económica, acredita-se que algumas delas possam causar uma correção a nível de preços dos imóveis, sobretudo os habitacionais.

As moratórias ao crédito exerceram influência direta nas famílias portuguesas, as quais se viram mais aliviadas financeiramente e com um poder maior de compra, uma vez que em muitos casos o surgimento da pandemia resultou na perda do contrato de trabalho ou na impossibilidade de exercer suas atividades profissionais. Em 2021 houveram 240 mil empréstimos associados ao regime das moratórias, os quais, em contraparte ao alívio proporcionado pelas moratórias, geram a pertinente possibilidade de dilatação no incumprimento

do pagamento aos créditos contratados por parte da população, o que por sua vez irá culminar em renegociações das propostas de pagamento ou até mesmo na devolução do imóvel ao banco. Este cenário de possível incumprimento poderá exercer influência na correção do preço dos imóveis, uma vez que estes serão novamente injetados no mercado em um curto período de tempo. Face a isto, as baixas taxas de juro vêm contribuindo com a atratividade no que tange os investimentos imobiliários, em conjunto com a elevada taxa de procura que sobrepõe a oferta de imóveis disponíveis, estes dois fatores são potencializados pela rápida obtenção de lucros e baixo risco que caracterizam este setor.

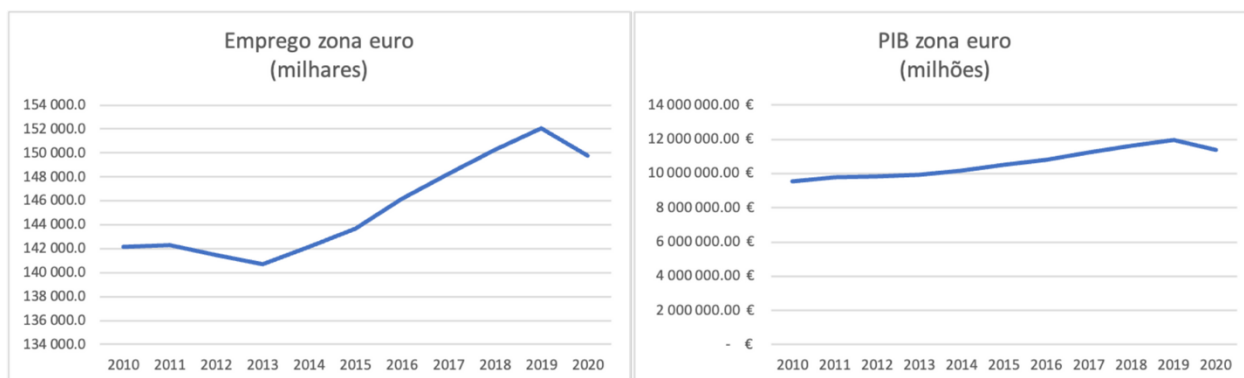
As novas dinâmicas de trabalho fizeram com que houvesse uma mudança de paradigma no que toca o local habitual onde se exercem as atividades laborais, as implementações de modelos de trabalho híbridos mudaram as necessidades das empresas e das pessoas. Neste sentido, durante o período pandémico, houve um aumento significativo na procura habitacional de vivendas e moradias mais espaçosas localizadas fora dos grandes centros urbanos, afim de proporcionar a possibilidade de ter um escritório em casa sem abrir mão do conforto e da segurança, esta tendência se fortalecerá durante o ano de 2022, onde as empresas já começaram a adotar definitivamente o modelo de trabalho híbrido. No que tange os escritórios, a procura por espaços de trabalho compartilhados veio aumentando e tende a continuar assim, potencializada pela flexibilidade e acessibilidade que os mesmos conferem aos utilizadores. Outro segmento imobiliário que apresentou um aumento exponencial da procura foi o logístico, permitindo que as empresas possam acomodar seus stocks de maneira mais eficiente afim de atender o aumento na demanda dos produtos vendidos através da internet.

Por fim, os investimentos externos se mantiveram relativamente constantes e tendem a aumentar, principalmente no segmento de luxo e na recuperação de edifícios e hotéis localizados em áreas mais qualificadas e que possibilitam uma maior liquidez do ativo (O Jornal Económico, 2021).

Anexo 23: PIB e emprego zona euro

Figura 9: PIB e emprego zona euro

Anos	Zona Euro			
	Emprego a tempo completo e parcial (milhares)	Variação anual do emprego na zona euro	PIB (milhões)	Variação anual do PIB na zona euro
2010	142 160.4	-1.0%	9 533 184.30 €	2.8%
2011	142 335.1	0.1%	9 797 236.20 €	2.8%
2012	141 502.2	-0.6%	9 836 961.40 €	0.4%
2013	140 732.0	-0.5%	9 935 447.40 €	1.0%
2014	142 142.3	1.0%	10 168 543.30 €	2.3%
2015	143 683.2	1.1%	10 522 115.60 €	3.5%
2016	146 178.1	1.7%	10 816 256.70 €	2.8%
2017	148 264.0	1.4%	11 222 418.60 €	3.8%
2018	150 259.0	1.3%	11 600 243.90 €	3.4%
2019	152 039.9	1.2%	11 982 723.30 €	3.3%
2020	149 799.4	-1.5%	11 400 379.60 €	-4.9%
Média/Total acumulado	145 372.3	4.3%	10 619 591.85 €	21.2%

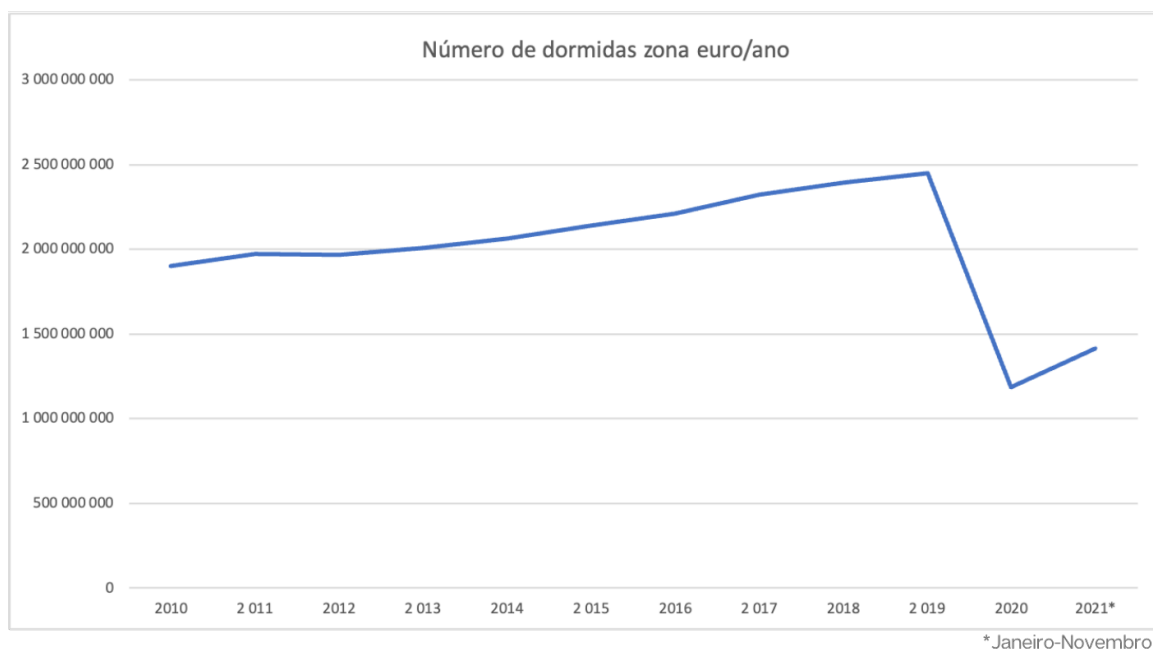


(Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística, 2021) (Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística, 2021)

Anexo 24: Total de dormidas por ano: Zona Euro

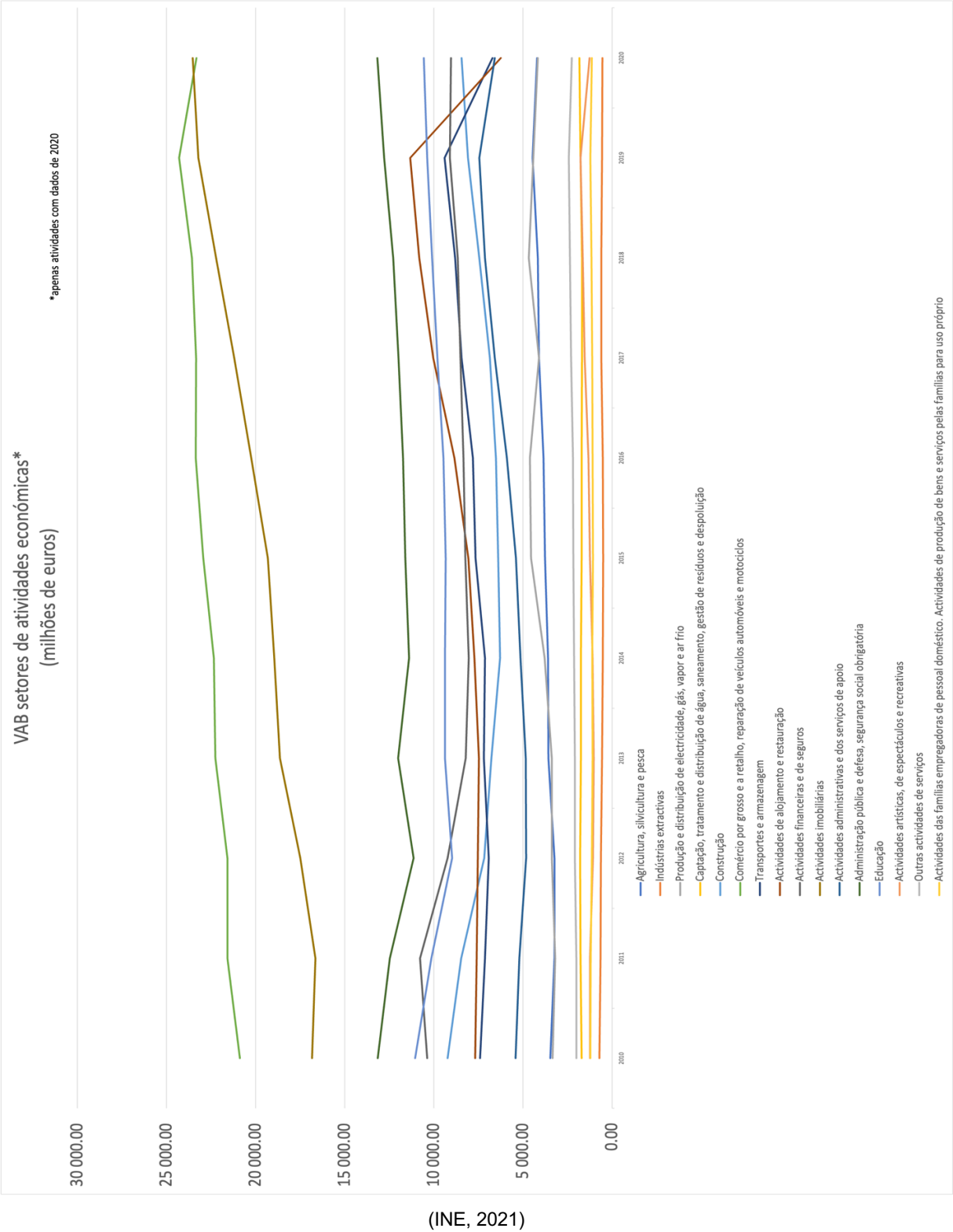
Figura 10: Total de dormidas por ano: Zona Euro

Zona euro		
Anos	Dormidas	Variação anual
2010	1 898 922 521	
2011	1 973 160 637	4%
2012	1 965 481 116	0%
2013	2 007 135 771	2%
2014	2 063 679 303	3%
2015	2 141 921 006	4%
2016	2 211 222 383	3%
2017	2 321 469 833	5%
2018	2 394 849 014	3%
2019	2 448 803 449	2%
2020	1 187 114 234	-52%
2021 (Jan-Nov)	1 414 948 170	19%



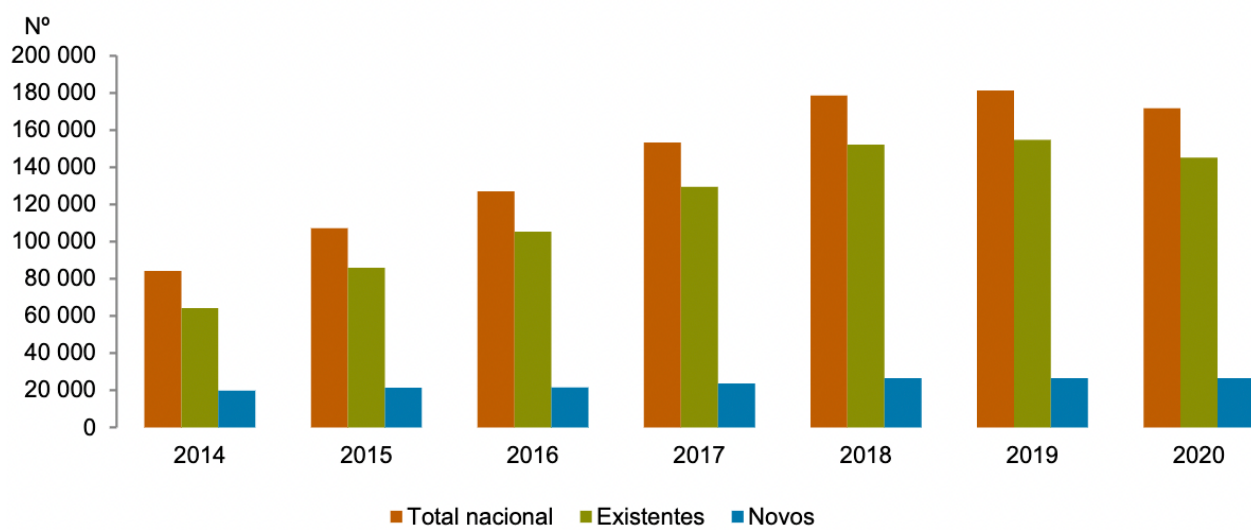
(Eurostat | Institutos Nacionais de Estatística, 2022)

Figura 11: VAB: atividades económicas



Anexo 26: Número de vendas de alojamentos: total nacional

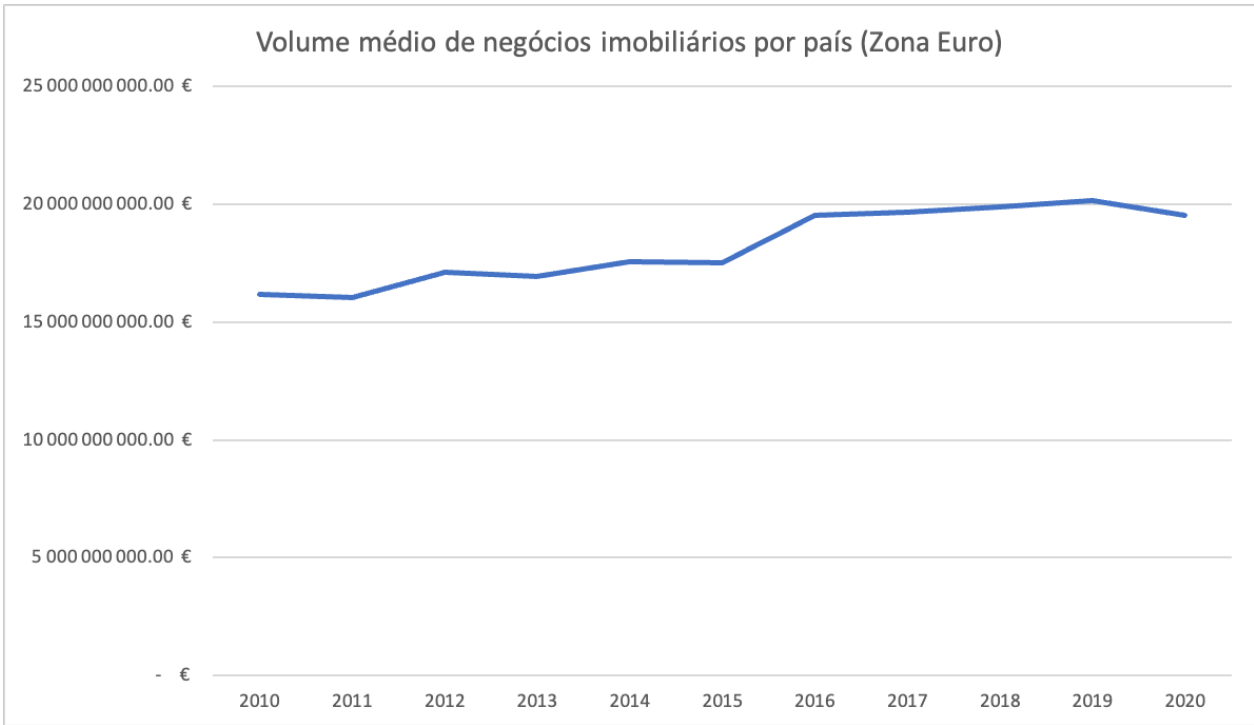
Figura 12: Número de vendas de alojamentos



(INE, 2021, p. 63)

Anexo 27: Volume médio de negócios: Mercado imobiliário, Zona Euro

Figura 13: Volume médio de negócios: Mercado imobiliário, Zona Euro



(Eurostat, OCDE, 2022)