



***FEPICOP***

***FEDERAÇÃO PORTUGUESA DA INDÚSTRIA  
DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS***

Construção 2007/2008

Um novo Ciclo na Construção,  
Mais Dinamismo para o País



**AICCOPN**





## **UM NOVO CICLO NA CONSTRUÇÃO, MAIS DINAMISMO PARA O PAÍS**

### **CONSTRUÇÃO 2007/2008**

#### **NOTA INTRODUTÓRIA**

#### **1. ENQUADRAMENTO GERAL DA ACTIVIDADE**

##### **1.1. A ECONOMIA INTERNACIONAL**

##### **1.2. A ECONOMIA NACIONAL**

#### **2. ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO**

##### **2.1. A ACTIVIDADE EM 2007**

###### **2.1.1. HABITAÇÃO**

###### **2.1.2. NÃO RESIDENCIAL**

###### **2.1.3. ENGENHARIA CIVIL**

###### **2.1.4. ACTIVIDADE INTERNACIONAL**

##### **2.2. PERSPECTIVAS PARA 2008**

###### **2.2.1. SEGMENTO RESIDENCIAL**

###### **2.2.2. SEGMENTO NÃO RESIDENCIAL**

###### **2.2.3. SEGMENTO DA ENGENHARIA CIVIL**

#### **3. O PAPEL CENTRAL DA CONSTRUÇÃO NA RETOMA ECONÓMICA**

##### **3.1. COMO É QUE PORTUGAL PODE CRESCER 2% EM 2008? O PAPEL DO INVESTIMENTO**

###### **PRIVADO**

##### **3.2. A CONSTRUÇÃO NO CENTRO DO RELANÇAMENTO DA ECONOMIA**



## NOTA INTRODUTÓRIA

Com a publicação do Balanço do ano 2007 e das perspectivas para 2008, as Associações que integram a FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (AECOPS, AICCOPN e ANEOP), tornam pública uma análise sobre a evolução do sector da Construção.

O ano 2007 poderá vir a ser recordado como o ano em que se encerrou o mais longo ciclo de crise de que há memória no sector da Construção. De facto, em Fevereiro de 2007, o Balanço da Federação intitulava-se “O Culminar de uma Crise Prolongada”, baseando-se numa convicção que, estando ainda perante um ano extremamente difícil, o Sector daria já sinais da necessária recuperação, o que efectivamente veio a verificar-se.

Para 2008 temos a expectativa, sustentada em diversos indicadores, de que se irá iniciar um novo ciclo de crescimento na Construção, crescimento esse que será absolutamente necessário e indispensável para que Portugal possa retomar o processo de convergência e aproximação aos países mais desenvolvidos da União Europeia.

Responsável por 5,6% do PIB e cerca de 11% do emprego, o Sector sofreu, como nenhum outro, as consequências da ausência de crescimento da economia nacional, em resultado da redução do investimento público e privado e de uma política orçamental restritiva, levando a economia a evoluir em contra-ciclo com os restantes parceiros europeus.

O tempo é de mudança e, apesar dos crescentes riscos associados à turbulência nos mercados financeiros, com um cenário de abrandamento do crescimento económico nos EUA e na UE, acreditamos que, finalmente em 2008, a Construção assumirá um efeito positivo no crescimento da economia portuguesa.



## 1. ENQUADRAMENTO GERAL DA ACTIVIDADE

### 1.1. A ECONOMIA INTERNACIONAL

Em termos globais, como se pode concluir da leitura dos números apresentados, a economia mundial tem evoluído com taxas de crescimento a rondar os 5% ao ano, o que significa que, entre 2003 e 2007 e em termos acumulados, a produção mundial cresceu 22% e poderá aumentar cerca de 33% até 2009, isto caso se confirmem as previsões de Outono de 2007 da Comissão Europeia. Por outras palavras, em apenas sete anos, a riqueza mundial deverá crescer cerca de 1/3.

O crescimento da economia mundial assenta cada vez mais nas economias emergentes, em particular, na China, Índia, Rússia e Brasil, que estão a fazer deslocar o centro de gravidade da criação de riqueza planetária e, simultaneamente, a introduzir uma pressão acrescida sobre a procura mundial que, em larga medida, explica o aumento do preço da energia e das matérias primas.

Ao invés, a economia americana, depois de um ciclo prolongado de expansão, dá sinais claros de arrefecimento, admitindo-se mesmo que esta possa entrar em recessão já em 2008. Entretanto, o ciclo de negócios na Europa atravessa um período favorável.

<b>Projeções Económicas</b>				
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Economia Mundial	4,8%	5,4%	5,2%	4,8%
Estados Unidos da América	3,1%	2,9%	2,1%	1,7%
União Europeia	1,8%	3,0%	2,9%	2,4%
Zona-Euro	1,5%	2,8%	2,6%	2,2%
CIS	6,6%	7,7%	7,8%	7,0%
Rússia	6,4%	6,7%	7,0%	6,5%
Japão	1,9%	2,2%	1,9%	1,9%
Ásia (excl. Japão)	9,2%	9,8%	9,8%	8,8%
China	10,4%	11,1%	11,5%	10,0%
Índia	9,0%	9,7%	8,9%	8,4%
Africa Sub-Sahariana	6,0%	5,7%	6,1%	6,8%
América Latina	4,5%	5,4%	5,0%	4,4%
Brasil	2,9%	3,7%	4,4%	4,0%

Fontes: FMI e Comissão Europeia



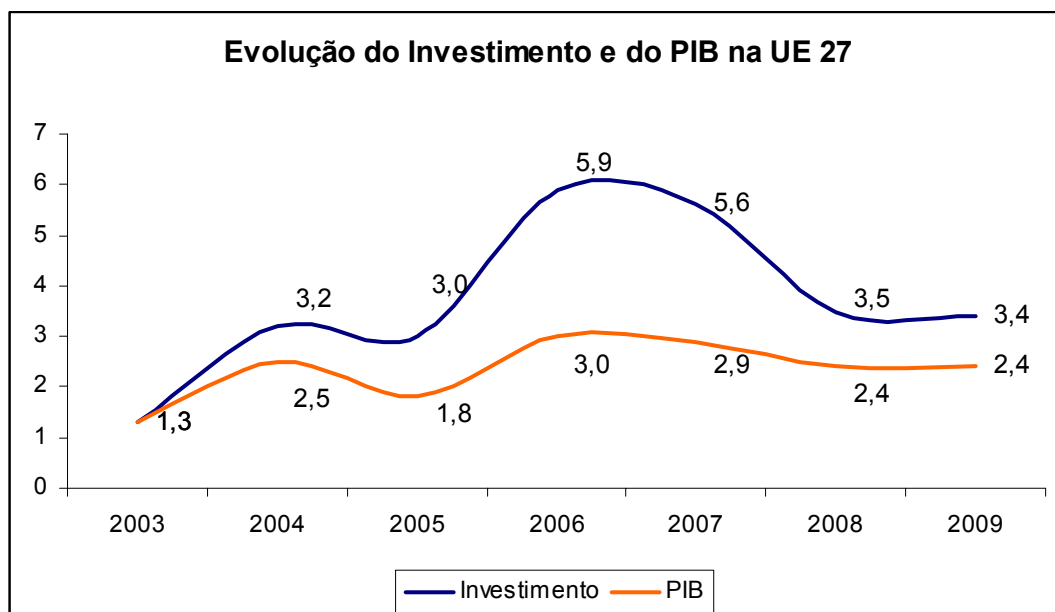
Naturalmente, a situação económica internacional em 2008 deverá ser mais instável, desde logo, como resultado da crise nos mercados financeiros, do arrefecimento da economia americana, a tradicional locomotiva do crescimento mundial, do aumento dos preços da energia e das matérias primas, da crise estrutural do dólar e da sobrevalorização do euro.

Em síntese, é inegável que, em 2008, o mundo económico poderá ser um lugar “mais perigoso” para se investir e fazer negócios, o que não invalida que as oportunidades não aumentem, como resultado do facto da economia global continuar a crescer a um ritmo muito elevado.

O aspecto central das projecções de crescimento para 2008 reside na convicção de que a economia mundial conseguirá acomodar o choque que se abateu sobre o sistema financeiro e, do qual, ainda se desconhecem os efeitos sobre a economia real. Após um período de expectativa e de elevada confiança na capacidade de crescimento da economia global, os sinais mais recentes apontam para um aumento da probabilidade de recessão nos EUA, o que a ocorrer deverá contagiar as restantes economias mundiais.

Olhando para a economia da UE e da zona Euro, conclui-se ter evoluído favoravelmente em 2007, beneficiando de boas condições económicas internas e da expansão da economia mundial.

Efectivamente, o bom desempenho da economia europeia está alicerçado num novo ciclo de negócios e de investimento, que se iniciou em 2004 e se deverá prolongar pelo menos até 2009, correspondendo o pico de investimento aos anos de 2006 – 2007, com a taxa média anual de variação do investimento a rondar os 6%.



Fonte: Eurostat. Taxa de Variação Homóloga



Como se pode observar no gráfico anterior, o investimento tem sido o motor da expansão europeia e, nos últimos quatro anos, beneficiou da evolução favorável e simultânea das suas principais componentes, nomeadamente, equipamento, imobiliário e infra-estruturas.

Por outro lado, o aumento do investimento conduziu a uma melhoria das condições do mercado de trabalho que se reflecte:

- No crescimento do emprego, a União Europeia gerou cerca de 7 milhões de novos empregos em 2006 e 2007, correspondendo a uma taxa de crescimento anual de 1.5% e, nos próximos dois anos, a criação de novos empregos poderá atingir os 4.5 milhões, traduzindo uma variação de 0.9% ao ano;

- Na redução da taxa de desemprego, que diminuiu cerca de 1 ponto percentual e, assim, atingiu o valor mais baixo dos últimos 15 anos;

- No aumento dos salários nominais, que variaram 3%, em 2007, e, muito provavelmente, irão crescer 3.1% em 2008, em larga medida como resultado do aumento do emprego e da diminuição do desemprego.

Regra geral, a melhoria das condições no mercado de trabalho tem consequências positivas sobre o consumo privado que, depois de aumentar 2.3% em 2007, deverá voltar a crescer 2.4% em 2008.

Em síntese, o actual ciclo de crescimento da economia europeia foi despoletado pelo aumento do investimento, que conduziu a um aumento do emprego, dos salários e do consumo das famílias que, por sua vez, ao representar cerca de 2/3 do total da despesa e do rendimento, estimula o crescimento do conjunto da actividade económica.

Nestas circunstâncias, o crescimento da economia europeia é endógeno e assente em “bons fundamentos económicos”, daí que a crise nos mercados financeiros e na economia americana, apesar de poder conduzir a um arrefecimento, nomeadamente, a uma redução no investimento, não deverá afectar significativamente a taxa de crescimento global, em torno dos 2%. Tanto mais que as finanças públicas europeias vivem um período favorável, com a redução do défice e da dívida pública, o que aumenta a margem de intervenção da maioria dos Estados numa lógica anti-cíclica. Por outro lado, não estamos a admitir como provável um cenário de quebra significativa do nível de confiança dos consumidores que conduzisse, por exemplo, a um aumento da taxa de poupança em detrimento do consumo.

Entretanto, apesar da desaceleração do crescimento nos EUA e, conseqüentemente, dos seus efeitos nas exportações da UE, em especial de países como a Irlanda e o Reino Unido, o sector exportador deverá continuar a contribuir positivamente para o crescimento da economia europeia, como resultado do forte crescimento das economias emergentes.



No Japão, a debilidade do crescimento dos salários continuará a condicionar a progressão do consumo, pelo que as exportações e o investimento que estas induzem manter-se-ão como principais motores da economia. Nas emergentes economias Asiáticas continua-se a verificar um crescimento pujante com a China e a Índia a superarem as expectativas, prevendo-se elevadas taxas de variação do produto, de 10,0% e de 8,4% respectivamente, tornando-se, em 2008, os maiores contribuidores para o crescimento mundial.

No que concerne à Africa Sub-Sahariana, prevê-se um crescimento robusto não só devido ao aumento de produção de petróleo e do seu preço nos mercados internacionais, o que está a impulsionar um aumento do consumo interno, mas também devido ao aumento forte e generalizado das matérias primas, nomeadamente dos cereais, e do ouro.

Na América Latina, mantém-se uma previsão de crescimento robusto para 2008, Assim, após dois anos a crescer a um ritmo superior a 5% ao ano, em 2008, irá assistir-se a uma moderação da taxa de crescimento da economia que deverá, no entanto, ser superior a 4%.

A Comunidade de Estados Independentes (CIS) é a região que, logo a seguir à Ásia, apresenta a maior taxa de crescimento que foi 7,8%, em 2007, e prevendo-se 7,0%, em 2008. Efectivamente o crescimento económico da Rússia (a maior economia da CIS) deverá alcançar os 6,5% este ano, impulsionado pela robustez da procura interna, do investimento e dos gastos públicos, ao que acresce o efeito muito positivo do aumento do preço do petróleo e do gás natural nos mercados internacionais.

Neste enquadramento, o principal contributo para o crescimento global deverá continuar a ter origem nos mercados emergentes, dado o dinamismo subjacente das suas economias, a sua solidez macroeconómica e a reduzida exposição dos seus sistemas financeiros ao subprime.

No plano da inflação, o tema principal em 2007 foi a forte aceleração dos preços do petróleo e dos bens alimentares, o que se repercutiu num acréscimo progressivo da inflação geral da maioria dos países. Para 2008, as expectativas são de moderação das pressões inflacionistas globais, que deverá resultar da estabilização dos preços das matérias-primas e do aumento da folga produtiva inerente às perspectivas de abrandamento da actividade mundial.

Deste modo, em 2008, os bancos centrais terão ainda que se defrontar com o trade-off entre os riscos de contracção do crescimento e os riscos inflacionistas, pelo que a política monetária nas principais economias se deverá pautar por uma grande prudência até que seja claro qual dos dois riscos predomina. Ao posicionamento agressivo da Fed norte-americana, em resposta à



instabilidade nos mercados de crédito, deverá seguir-se um período de maior estabilidade na política monetária, ficando eventuais estímulos à economia a cargo da política fiscal e orçamental.

A incerteza que caracteriza o contexto económico actual reside na eventualidade das perdas emanadas do subprime condicionarem a capacidade e a apetência do sistema bancário global em realizar a sua função de intermediação financeira de forma regular. O súbito final do regime de baixa volatilidade e de liquidez abundante reduziu drasticamente o fluxo de financiamento para os veículos de investimento o que se tem traduzido numa restrição da capacidade de concessão de crédito por parte dos bancos.

No entanto, existe ampla margem de manobra ao nível da política orçamental em muitos países, o que, a par de uma maior repartição da expansão da riqueza pela diferentes áreas do globo, de uma menor dependência da economia americana e da ainda elevada disponibilidade de capitais, permite encarar 2008 com algum optimismo. A maior parte dos países mais desenvolvidos encontra-se a viver um bom momento económico e as economias emergentes estão melhor apetrechadas do que nunca para enfrentar um abrandamento, com elevados níveis de reservas e uma procura interna forte. Metade da população mundial, em mais de 40 países, beneficia de economias com taxas de crescimento superiores a 7%, o que constitui um facto inédito na história da humanidade.

## **1.2. ECONOMIA NACIONAL**

Em 2007, a economia portuguesa registou um crescimento de 1,9%, contra um crescimento de 1,2% em 2006 e 0,7% em 2005, segundo a informação publicada pelo Banco de Portugal. As perspectivas apontam para um crescimento de 2,0% em 2008 e de 2,3% em 2009.

O desempenho da economia portuguesa em 2007, embora registe uma evolução dentro das previsões enunciadas pelo Governo, teve um crescimento modesto. Permaneceram ainda graves fragilidades que impedem o desenvolvimento e o crescimento económico, o que tem por consequência um afastamento crescente face aos países mais avançados.

Portugal tem estado a desinvestir, entre 2003 e 2007 e em termos acumulados, a queda do investimento foi de 10.9%, quando na zona Euro cresceu 16.7%, na UE 27.6%, na Espanha 45.4% e na Grécia 53.1%.





Entretanto, sem investimento, assistimos a uma degradação das condições no mercado de trabalho, com o aumento do desemprego, que se reflecte desfavoravelmente na evolução dos salários e no consumo das famílias, retirando dinamismo à actividade económica.

A agravar este cenário e para responder à crise das finanças públicas, os vários Governos vêm desenvolvendo, desde 2003, políticas económicas contraccionistas que se têm traduzido num aumento da carga fiscal e na redução do investimento público.

Como resultado da evolução desfasada da economia portuguesa face ao ciclo europeu, a Europa encontrava-se já numa fase ascendente e robusta de crescimento quando Portugal ainda dava os primeiros passos no sentido da recuperação, tornando-nos mais vulneráveis à instabilidade da conjuntura internacional uma vez que os nossos “fundamentais” são relativamente frágeis.

A taxa de inflação medida pela taxa de variação média anual do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) em 2007 diminuiu para 2,4% (3,0% em 2006). Para 2008, prevê-se a manutenção da taxa de inflação nos 2,4%, ainda que esta previsão possa ser optimista em face da evolução do preço do petróleo e de outras matérias-primas. Por seu turno, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou em 2007 uma variação média de 2,5%.

#### Evolução recente e Previsões Económicas para Portugal

	2006	2007	2008	2009
Consumo Privado	1,2	1,2	1,1	1,6
Consumo Público	-0,7	0,0	0,0	0,4
<b>Investimento (FBCF)</b>	<b>-1,8</b>	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>
Procura Interna	0,2	1,2	1,4	1,6
Exportações	9,1	7,0	4,9	6,0
Importações	4,3	4,1	2,9	3,7
<b>PIB</b>	<b>1,2</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>
Inflação (IHPC)	3,0	2,4	2,4	2,0

Fonte: Banco de Portugal

No que respeita às taxas de juro, verificou-se em 2006 e 2007 um movimento de subida, embora estas se mantenham a níveis historicamente baixos. Em 2008, embora os sinais de incerteza exijam contenção na política monetária, o actual contexto decorrente da crise do *subprime* e da turbulência nos mercados financeiros poderá implicar uma aplicação mais exigente nos critérios de análise de risco que se repercutirão no acesso e no custo de financiamento às empresas e às famílias.



No que diz respeito ao mercado de trabalho, Portugal enfrentou, durante o ano 2007, uma fraca capacidade de criação de emprego dado o reduzido nível do investimento nacional e estrangeiro.

<b>Mercado de Trabalho</b>					
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007*</b>
População empregada	5.117.950	5.122.800	5.122.550	5.159.450	5.163.533
Desemprego registado	312.393	420.015	434.964	415.354	369.956
Taxa de desemprego	6,3%	6,7%	7,6%	7,7%	8,0%

*Fonte: INE e IEFP. Ano 2007-dados até 3.º trimestre*

De acordo com os dados parciais relativos ao ano 2007, constata-se um ligeiríssimo acréscimo da população empregada – mais 4.083 empregos. Por outro lado, registou-se um aumento da taxa de desemprego. Assim, a baixa dinâmica do crescimento económico, que se situou em 1,9% do PIB em 2007, é insuficiente para criar novos postos de trabalho.

As perspectivas para 2008 e 2009 continuam condicionadas por uma política económica centrada no processo de consolidação orçamental, compromisso assumido e reafirmado no Pacto de Estabilidade e Crescimento apresentado à Comissão Europeia e que vigora pelo menos até ao fim da actual legislatura. A afectação dos fundos estruturais do QREN à execução dos múltiplos projectos de investimento pode relançar a modernização, a organização e a produtividade, de forma a criar melhores condições para competir a nível internacional. Para além do controlo da despesa pública, é imperioso que a reestruturação da administração pública traduza melhorias que permitam superar os graves problemas e debilidades nos domínios da educação e da formação, porque o investimento pressupõe dispor de profissionais qualificados e motivados. O desafio da competitividade internacional só poderá ser vencido se o País for dotado de boas infra-estruturas, de pessoal qualificado, de empresas competitivas e a quota de exportação no PIB registar um forte ritmo de crescimento.

Os resultados apurados na evolução da economia portuguesa mostram que Portugal, nos últimos anos, perdeu o desafio da convergência real, medido pelo PIB per capita, expresso em termos de paridade do poder de compra. Com efeito, a economia portuguesa enfrenta graves problemas relacionados com a sua competitividade num contexto de concorrência internacional. Em termos de PIB per capita, em 2007, Portugal perdeu mais um lugar no ranking dos países da União Europeia e ocupa agora o 19.º lugar. Por outro lado, no ranking de competitividade global, Portugal está posicionado em 40.º e os factores mais problemáticos são as ineficiências relacionada com a burocracia e com o funcionamento do mercado de trabalho e a grave inadequação da educação com as novas ofertas de emprego.



Para transformar a economia portuguesa numa economia mais competitiva têm que se adoptar medidas de política económica que eliminem os constrangimentos mais problemáticos. Só com mudanças profundas nos principais pilares de competitividade, Portugal criará melhores condições para atrair o investimento nacional e internacional, para finalmente, retomar a convergência com os países mais desenvolvidos da União Europeia.



## 2. ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO

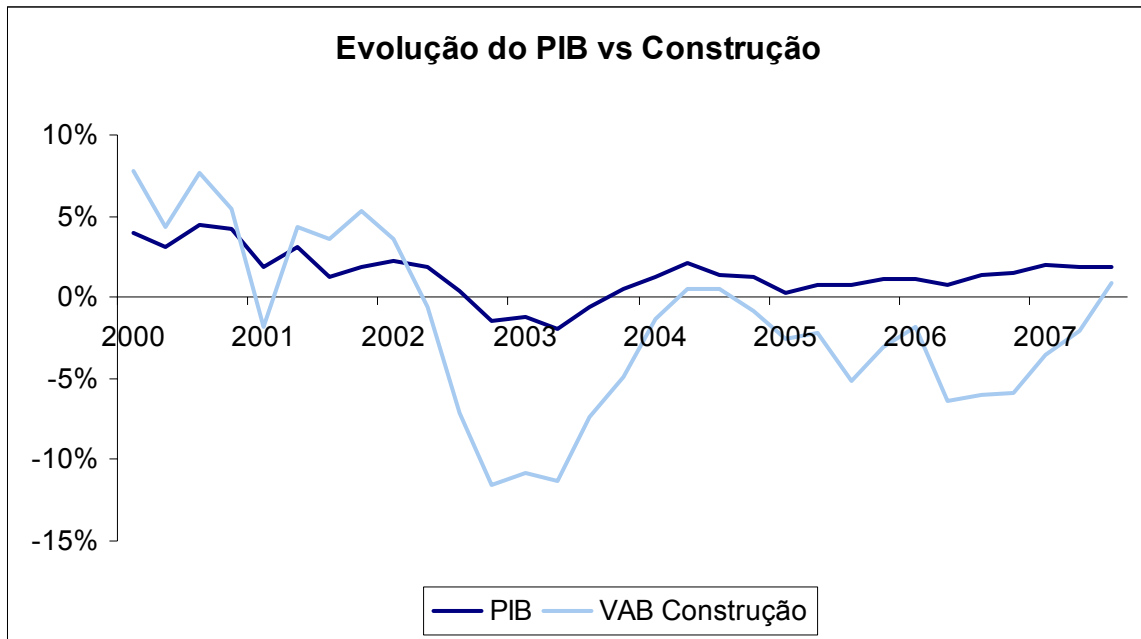
### 2.1. A ACTIVIDADE EM 2007

O ano de 2007 deverá encerrar a mais longa e profunda crise de que há registo na história da Construção em Portugal. De facto, desde 2002, a produção registou quebras sucessivas que, em termos acumulados, atingiu os 21% no final de 2007, valores que não se verificaram com esta intensidade nas crises dos anos oitenta ou noventa, bem menos pronunciadas e mais curtas..

<b>Evolução da Economia</b>				
<b>ANOS</b>	<b>PIB</b>	<b>FBCF</b>	<b>Construção</b>	
			<b>FBCF</b>	<b>VAB</b>
<b>2001</b>	2,0%	1,0%	3,4%	2,8%
<b>2002</b>	0,8%	-3,5%	-3,3%	-4,0%
<b>2003</b>	-0,8%	-7,4%	-9,7%	-8,7%
<b>2004</b>	1,5%	0,2%	-1,8%	-0,3%
<b>2005</b>	0,7%	-3,3%	-4,8%	-3,2%
<b>2006</b>	1,2%	-1,5%	-5,9%	-5,0%
<b>1.º Trim. 07</b>	2,1%	-0,9%	-4,1%	-3,5%
<b>2.º Trim. 07</b>	1,9%	-0,4%	-3,1%	-2,1%
<b>3.º Trim. 07</b>	1,8%	5,0%	1,2%	0,9%

Fonte: INE

Esta evolução mais desfavorável do Investimento em Construção face ao total, mantém-se há 5 anos consecutivos, traduzindo-se numa redução de 3 pontos percentuais no peso dessa componente no total, de 53,6% em 2002, para 50,6% em 2007. Também o peso do Sector no total da economia, medido pelo contributo do respectivo Valor Acrescentado Bruto (VAB), tem vindo a decrescer nos últimos anos, reduzindo-se de 7,6% em 2002 para 6,3%, em 2007.



Fonte: INE. Taxa de variação homóloga.

As repercussões deste período foram extremamente negativas quer para o Sector quer para a própria economia, traduzindo-se na deterioração da situação financeira das empresas e consequente aumento do número de falências, na perda de cerca de 70 mil postos de trabalho e êxodo de parte significativa da mão de obra especializada para outros mercados em expansão.

Apesar disso, o tecido empresarial encetou um processo de resistência e de adaptação à nova realidade, no sentido da inovação e da reorganização, tendo iniciado a reestruturação empresarial que se impunha face a estas dificuldades, apostando na diversificação das actividades, deslocando-se para novos mercados e procurando ganhar dimensão.

Este ciclo recessivo prolongado da Construção reflectiu-se na própria evolução do Produto Interno Bruto (PIB) e constituiu um dos factores de maior influência no frustrante andamento da economia portuguesa, principalmente quando comparado com o dos nossos parceiros económicos.

Na verdade, enquanto o crescimento acumulado do PIB português não atingiu os 7,5% no período 2001/2007, a expansão económica na zona Euro praticamente duplicou essa variação, ultrapassando os 13%, durante esse período. A evolução distinta que o Investimento em Construção conheceu em Portugal e na zona Euro é, certamente, uma das razões para as referidas diferenças de comportamento das respectivas economias.

Esta tendência sublinha a incapacidade de, tal como já se referiu, enquadrar num plano de médio e longo prazo os investimentos estruturantes de que o País carece, por vezes sucessivamente anunciados e adiados, e por outro lado aproveitar o papel fundamental que o sector da Construção poderá ter na dinamização da actividade económica.



O anúncio de um plano de investimentos até 2009 de 25 mil milhões de euros (PIIP) que, na prática, nunca teve calendarização, recursos e execução, em simultâneo com as restrições orçamentais, é um bom exemplo desta realidade e que muito condiciona a dinamização do Sector por via do investimento público.

Por outro lado o Governo reconhece, hoje, a importância vital do investimento privado, já que é este que irá garantir o financiamento de um vasto conjunto de infra-estruturas públicas a realizar nos próximos anos e que será determinante para o desenvolvimento económico e social do país.

Estes projectos virão, aliás, reforçar o papel decisivo que o investimento privado tem vindo a assumir na dinamização do Sector, visível na forte dinâmica do segmento não residencial privado registada ao longo de 2007 e no relançamento que as obras de engenharia civil conheceram no segundo semestre desse ano.

Desse modo, o comportamento do sector da Construção revelou-se, em 2007, um pouco menos desfavorável do que o inicialmente previsto, com as estimativas da FEPICOP a apontarem para uma diminuição, ainda que ligeira, do volume de produção, na ordem dos 0,5%, contrastando com a quebra de 5,7% observada um ano antes.

Efectivamente, na parte final do ano surgiram alguns indícios positivos, que podem significar ter-se iniciado a inversão da tendência negativa que a produção do sector da Construção registou nos últimos anos:

- o consumo de cimento que, tendo registado uma quebra homóloga de 4% durante o primeiro semestre, iniciou uma significativa recuperação a partir do mês de Julho, com um crescimento de 5,5% nos seis meses finais do ano, o que permitiu concluir 2007 com uma variação positiva de cerca de 0,5%;
- as opiniões dos empresários no inquérito mensal à actividade FEPICOP reflectiram uma avaliação sobre o nível de actividade global menos desfavorável no 2º semestre (saldos médios de -21% e -13% no primeiro e no segundo semestre, respectivamente, na questão que lhe está associada), bem como o optimismo foi claramente crescente (saldos médios de 0% e de +4%, até Junho e de Julho a Dezembro, respectivamente, na questão relativa às perspectivas de produção).

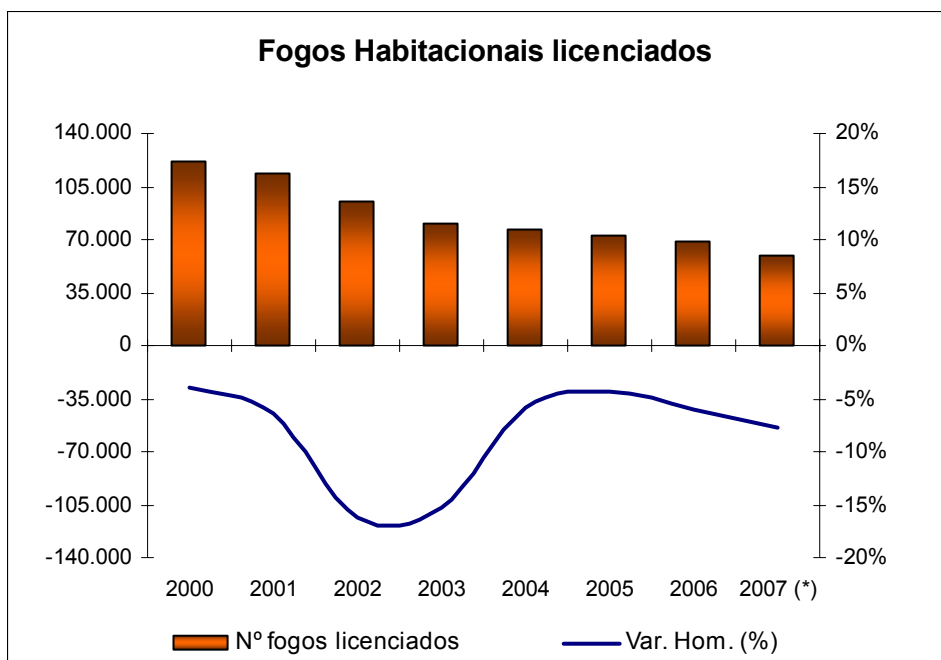
### 2.1.1. Habitação

A produção de edifícios de habitação vive momentos difíceis. Com efeito, o principal segmento de actividade do Sector, manteve, pelo 6º ano consecutivo, uma evolução negativa que deverá ter rondado, em termos reais, os 4%. Com esta redução, a produção habitacional regista já uma quebra real acumulada superior a 30%, desde 2002. A corroborar esse fraco desempenho em 2007, os empresários mantiveram opiniões muito desfavoráveis ao longo do ano (saldo médio de -28%), relativamente à actividade das empresas que se dedicam a este tipo de construção.

De igual modo, o Índice de Produção FEPICOP calculado para a construção residencial manteve uma evolução negativa durante o ano, registando uma quebra de cerca de 5% face ao ano anterior.

Na base deste comportamento, mantém-se a escassez da procura dirigida a este segmento e que tem condicionado as decisões de investimento, o que se tem reflectido em quebras anuais sucessivas no número de licenças de construção emitidas pelas Câmaras Municipais.

Na verdade, o número de fogos novos licenciados tem registado decréscimos anuais significativos, desde o ano 2000 (7,5% em termos médios anuais). Refira-se que, segundo os dados divulgados pelo INE, o número de fogos novos licenciados entre Janeiro e Novembro de 2007 se situou em redor dos 60 mil, o que traduz um decréscimo de 7,8% face ao período homólogo de 2006.



Fonte: INE  
(\* ) Até Novembro



Reflectindo o insuficiente nível da procura de habitação, sublinha-se a quebra do volume de crédito concedido para aquisição de habitação, o qual, segundo os dados apurados pela Direcção Geral do Tesouro (DGT), registou decréscimos de 3,8% em número e de 2,5% em valor, durante os três primeiros trimestres de 2007, face a igual período do ano anterior.

Um dos principais problemas do mercado da habitação é a falta de dinamismo do segmento da reabilitação urbana. Estimam-se em cerca de 800.000 os fogos a exigir médias, grandes, ou muito grandes reparações. É necessário que a reabilitação seja encarada como uma verdadeira prioridade nacional, liberalizando o mercado de arrendamento, incentivando o investimento, combatendo a burocracia e agilizando o licenciamento. Em Portugal, o peso do segmento no total da habitação é de apenas 17,4%, o que fica bastante abaixo da média europeia, situada nos 45%. A evolução do licenciamento de obras de reabilitação de edifícios habitacionais, até Novembro de 2007, apresenta uma redução de 7,9% face a igual período do ano anterior.

Neste particular aspecto destaca-se o falhanço do novo Regime de Arrendamento Urbano, que ficou muito aquém do esperado, porque não liberalizou as rendas e não previu que o Estado assumisse a sua responsabilidade social de apoio às famílias com baixos rendimentos. O processo de actualização das rendas teve um alcance excessivamente escasso uma vez que, para além dos constrangimentos referidos, limita a rentabilidade de um imóvel a um máximo de 4%, tornando pouca atractiva a sua reabilitação.

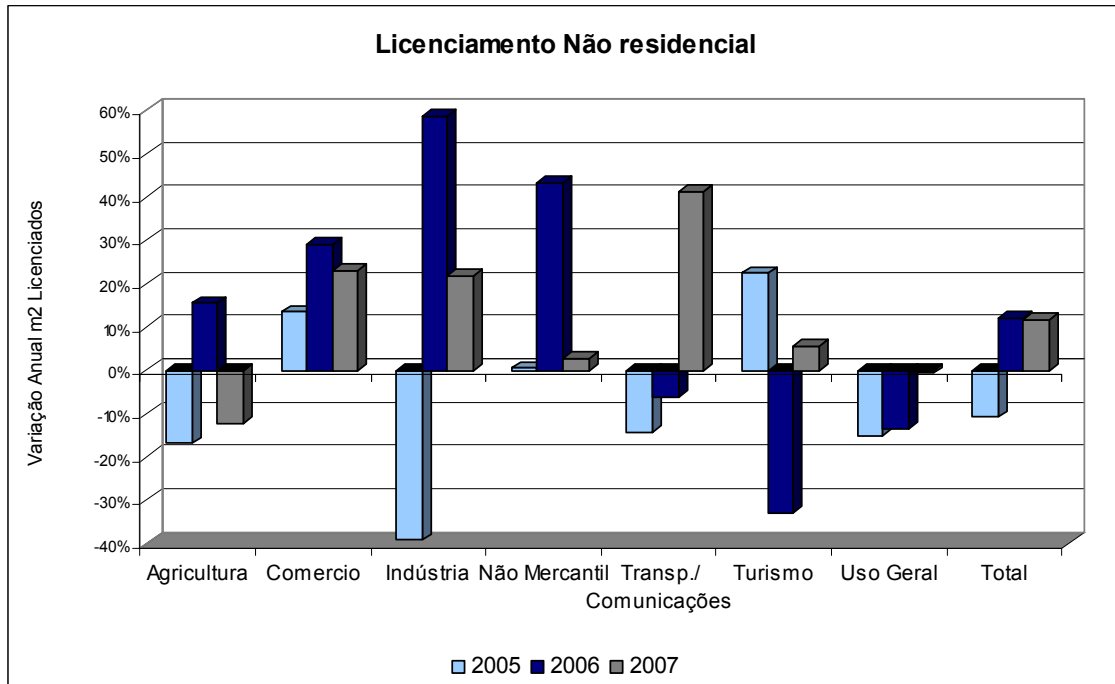
### **2.1.2. Não Residencial**

Representando cerca de 21% do sector, a produção de edifícios não residenciais é o segmento com maior dinamismo. Estima-se que em 2007 se tenha verificado uma variação positiva da produção de 6,8%.

Este andamento reflecte o comportamento positivo da componente privada, com os níveis de produção de edifícios ligados ao comércio (+31,0%), indústria (+36,8%) e turismo (+184,3%) a crescer assinalavelmente, contribuindo, assim, para o aumento de 13% na produção de edifícios não residenciais privados em 2007.

De facto, a significativa expansão dos edifícios comerciais no nosso País tem sido notória, tendo, só em 2007, entrado no mercado vários novos espaços que totalizaram cerca de 181.733 m<sup>2</sup>, repartidos pelo segmento dos centros comerciais, dos Retail Parks e lojas de grandes marcas internacionais.





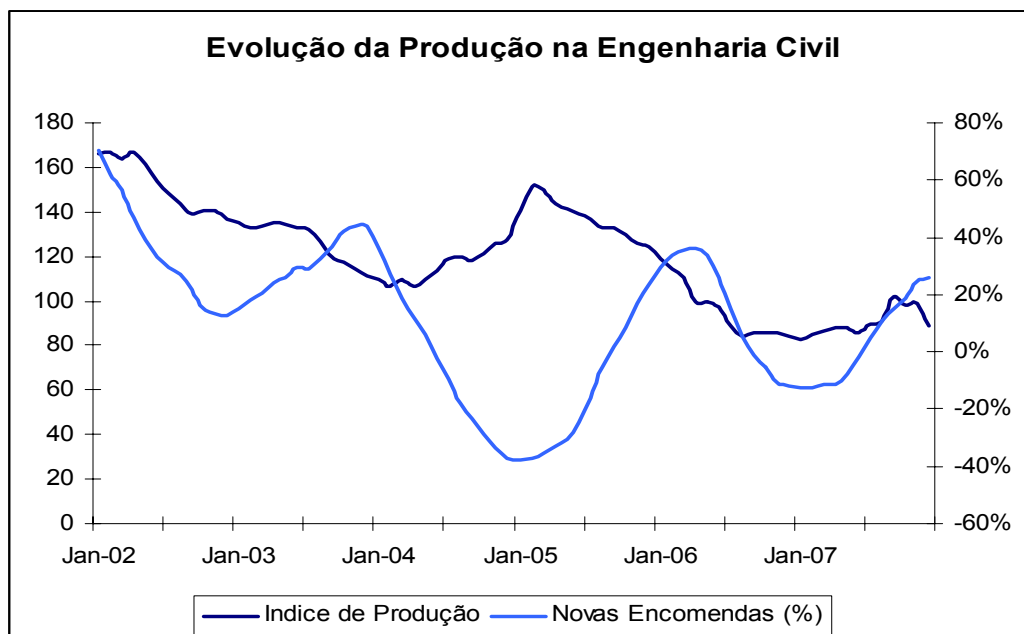
Na componente pública, em que se incluem edifícios como escolas, hospitais, creches e após um ano de 2007 com uma variação pronunciadamente negativa, na ordem dos 5%, espera-se para 2008 um crescimento entre 0% e 2%, traduzindo o arranque de alguns projectos no âmbito do QREN (escolas, tribunais, esquadras de polícia), mas também o arranque de parcerias público-privadas essencialmente na área da saúde.

Apesar do cenário claramente optimista para o não residencial, é a este nível que se poderão mais rapidamente materializar alguns riscos resultantes da crise financeira internacional, que se podem traduzir numa menor capacidade de captação de capitais estrangeiros, a par de um eventual abrandamento do ritmo de implementação de novos projectos. No entanto, o volume dos investimentos já em curso e os previstos permite encarar o início de 2008 com perspectivas claramente favoráveis.

### 2.1.3. Engenharia Civil

A produção de obras de engenharia civil deverá, em 2007, ter-se situado 1% abaixo do verificado no ano anterior, perfazendo um ciclo de 6 anos consecutivos de queda, atingindo os 21,4% de quebra acumulada.

Ainda assim, a estimativa agora apontada é significativamente superior às previsões que inicialmente apontavam para quedas acima dos 2%, e reflecte a melhoria verificada ao longo do ano, com um claro abrandamento da tendência negativa verificada até ao final do primeiro trimestre de 2007.



Fonte: FEPICOP

A explicação desta recuperação está no forte aumento do ritmo de adjudicações que, em 2007, se situaram 15% acima do verificado no ano anterior. Recorde-se que, em 2006, este indicador recuou cerca de 35%. As opiniões dos empresários sobre o nível de actividade também revelaram uma expressiva melhoria, com o indicador apurado pela FEPICOP a apresentar, no último trimestre de 2007, uma melhoria de cerca de 42 pontos percentuais face ao período homólogo.

Na mesma linha o investimento empresarial em infra-estruturas deverá ter conhecido um comportamento positivo, já que os planos de investimentos para 2007 de empresas como a Estradas de Portugal, a ANA e a Brisa, superavam largamente os investimentos programados no ano anterior.

Por outro lado, os níveis de concorrência mantiveram-se desfavoráveis, com o indicador relativo às diferenças entre os preços de adjudicação e as respectivas bases de licitação a atingir, em 2007, um valor ainda muito negativo (-9,1%).

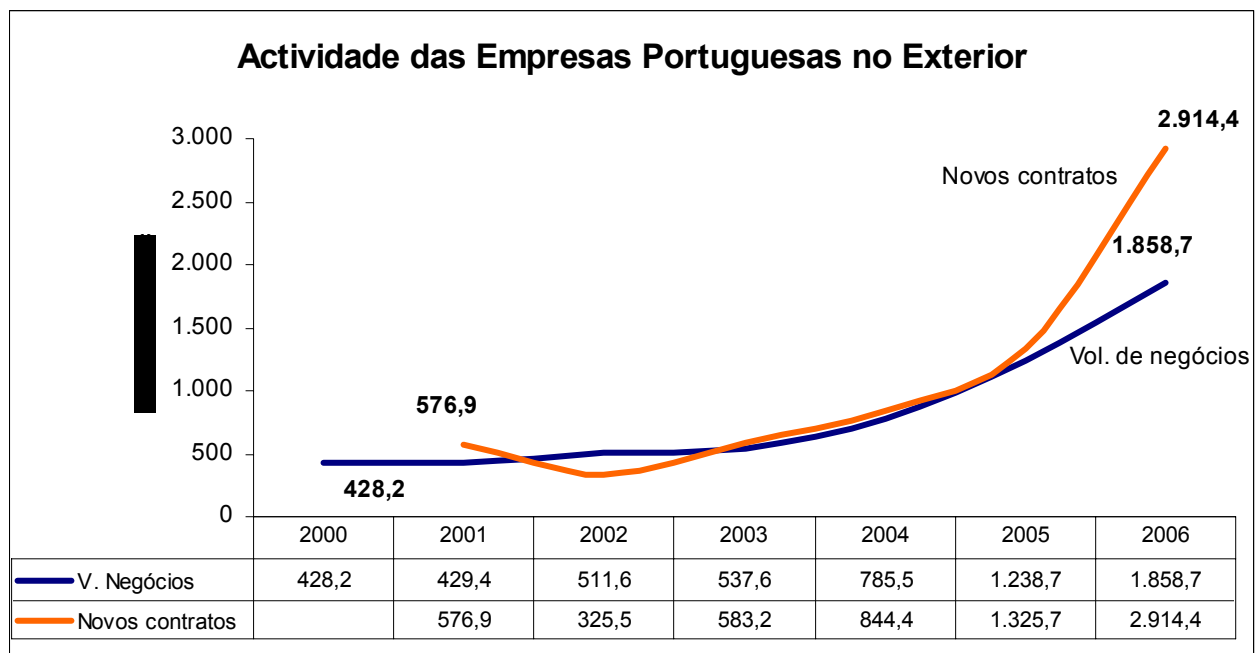
### 2.1.4 Actividade Internacional

Apesar do período profundamente recessivo que a Construção Portuguesa conheceu entre 2002 e 2007, a estrutura produtiva procurou reagir de forma positiva encetando uma reestruturação empresarial que se mostrava imprescindível, diversificando a actividade para outros segmentos e desenvolvendo uma intensa actividade internacional.

Neste capítulo, a evolução foi muito significativa tendo mais do que quadruplicado o volume de negócios realizado entre 2000 e 2006, com um crescimento médio anual de 27,7%, reforçando-se posições em países onde as empresas portuguesas já actuavam e conquistando-se novos mercados, designadamente, os resultantes do alargamento da União Europeia a Leste.

Foi este, aliás, um dos factores mais relevantes para que muitas empresas portuguesas pudessem manter o seu volume de negócios sem quebras apreciáveis ou, mesmo, aumentá-lo, apesar da crise profunda e prolongada que se atravessou no plano interno.

Assim, em 2006, o valor dos trabalhos de empresas portuguesas de construção realizados no estrangeiro ascendeu a 1.858,7 milhões de euros, o que representa mais de seis por cento da produção total do Sector.



Fonte: FEPICOP, EIC

Esta actividade é hoje de vital importância para as empresas nacionais, tendo em conta que, nas dez maiores empresas exportadoras portuguesas de construção o valor da actividade no exterior representa entre dez e sessenta por cento da sua facturação global.



Os mercados de destino da actividade das empresas portuguesas alterou-se muito ao longo destes anos, salientando-se a crescente importância dos mercados africanos, que em 2006 representavam 55% desta actividade e dos mercados europeus que no mesmo ano já representavam 30%, contrastando com os 13% de 2000. Em contrapartida, a América Central e do Sul perderam muito da sua importância (de 24% em 2000, para 3% em 2006), ao contrário do mercado da América do Norte que mantém uma relativa importância, com 12% em 2006.

Deve salientar-se que as empresas portuguesas detêm uma quota de mercado de cerca de 15% em África, substancialmente superior à sua participação no mercado internacional que não atinge os 2%.

Para esta significativa expansão da actividade das empresas nos mercados externos terá contribuído muito a sua capacidade de diversificação a novas actividades e modelos de negócio. Neste campo terá de destacar-se a adaptação com sucesso aos novos tipos de contrato de concessão de serviços (em PPP- Parcerias Público-Privadas) abrangendo não só as tradicionais vias de comunicação (estradas, auto-estradas e pontes) mas também às áreas da Saúde, do Abastecimento de Água, do Saneamento e das Energias Renováveis.

Esta é uma prova da capacidade das empresas portuguesas em responder a novos e importantes desafios, demonstrando assim que saberão corresponder aos esforços que lhes vão exigir os novos projectos previstos para o nosso País.

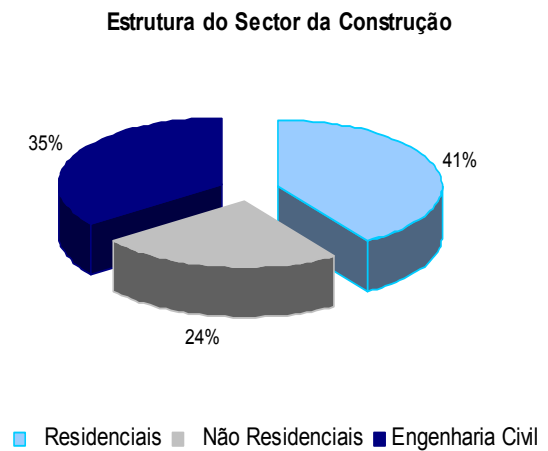
## 2.2 Perspectivas para 2008

O ano de 2008 deverá ser o ano da viragem para o sector da Construção. Segundo as previsões da FEPICOP a produção deverá crescer pela primeira vez nos últimos 7 anos. De facto, estima-se um aumento da actividade do Sector que deverá situar-se entre 2,5% e 4,5%, acréscimo que se se situar no limite superior do intervalo ficará consideravelmente acima do esperado para a economia.

<b>Actividade do Sector da Construção</b>			
	<b>2006</b>	<b>2007 (E)</b>	<b>2008 (P)</b>
Edifícios Residenciais	-6,0%	-4,0%	-1,5% a 0,5%
Edifícios Não Residenciais	-4,5%	6,8%	7,0% a 9,0%
Engenharia Civil	-6,0%	-1,0%	4,0% a 6,0%
Total	-5,7%	-0,5%	2,5% a 4,5%

Fonte: FEPICOP; E – Estimativa; P – Previsões

Numa análise por segmentos de actividade, é esperada uma ligeira descida da produção no segmento da construção de edifícios residências, fruto das dificuldades ainda sentidas na economia portuguesa e das incertezas sobre a evolução da economia mundial, enquanto que para o segmento da construção dos edifícios não residenciais prevê-se um forte crescimento entre 7% e 9% da actividade. Quanto ao segmento da engenharia civil, dado o comportamento dos concursos abertos e adjudicados, prevê-se um crescimento entre 4,0% e 6,0%.



O cenário de crescimento apresentado para o sector baseia-se numa expectativa de crescimento económico situada dentro dos intervalos de previsão apontados para a economia, quer pelo Governo, quer pelo Banco de Portugal, e depende dos seguintes factores críticos:

- O QREN – Quadro de Referência Estratégico 2007-2013;

O QREN é o principal instrumento para combater o défice de investimento e para fomentar o crescimento económico e contempla, portanto, as soluções para fomentar o crescimento do investimento em Construção dentro da sua lógica estruturante. No entanto, nota-se uma política deliberada de focalizar os fundos comunitários e o investimento público nos objectivos de valorização do capital humano e de reforço da competitividade em detrimento das infra-estruturas.

Contudo, no âmbito do QREN está previsto um investimento de 20,3 mil milhões de euros em infra-estruturas, montante que, representando 46,5% do investimento total previsto no QREN, inclui investimentos em transportes, telecomunicações, energia, saúde, ambiente e água.

Com este volume de investimento previsto, o QREN é seguramente, uma importante referência para o sector da Construção, quer pelo volume de obras previsto, com 2,9 mil milhões de euros anuais em infra-estruturas de base, quer pela dinamização do País, que certamente se reflectirá sobre as empresas de Construção.

- O papel do sector privado no financiamento das infra-estruturas;

É manifesta a indisponibilidade de capitais públicos para financiamento do investimento em infra-estruturas. No Orçamento de Estado para 2008 o total dos investimentos em construção das Administrações Públicas deverá ascender a 1,5 mil milhões de euros, correspondendo a uma quebra de 1,7% face ao observado em 2007. Ainda neste âmbito, os investimentos militares



deverão atingir os 383.0 milhões de euros, 27% do total do investimento da Administração Central, uma verba muito superior, cerca de 120 milhões de euros acima, ao somatório dos investimentos totais na construção de escolas, hospitais, tribunais, prisões e esquadras de polícia, que, em 2008 e numa perspectiva optimista, podem atingir os 267.9 milhões de euros. Neste contexto, o desenvolvimento de novas formas de financiamento de infra-estruturas recorrendo a capitais privados é crucial para a implementação de novos projectos.

### 2.2.1. Segmento Residencial

A habitação é, actualmente, o elo mais fraco do Sector, o segmento de actividade com perspectivas de crescimento menos favoráveis no ano em curso. A FEPICOP prevê que a actividade venha a variar entre -1.5% e 0.5%, correspondendo a um ponto médio do intervalo de -0.5%.

Genericamente, o dinamismo do mercado imobiliário residencial é alimentado por dois tipos de procura distintos, que reagem a estímulos diferentes e têm ciclos próprios. Assim, para compreendermos o andamento da habitação ao longo dos próximos anos, precisamos de avaliar autonomamente a dinâmica da procura de:

- Primeira habitação;
- Residências secundárias.

Por outro lado, da evolução recente do segmento habitacional ressaltam quatro características estruturais:

1. A procura de habitação tem acompanhado o andamento da economia, ou seja, o ciclo residencial tem estado sincronizado com o ciclo económico.

Conforme se pode observar no quadro seguinte, a construção de habitação cresceu muito e claramente acima da economia entre 1996 e 2001 e, ao invés, decresceu muito e significativamente abaixo do PIB entre 2002 e 2007. Efectivamente, nos últimos seis anos, enquanto a economia portuguesa estagnou, a construção de habitação decresceu 30.7%;

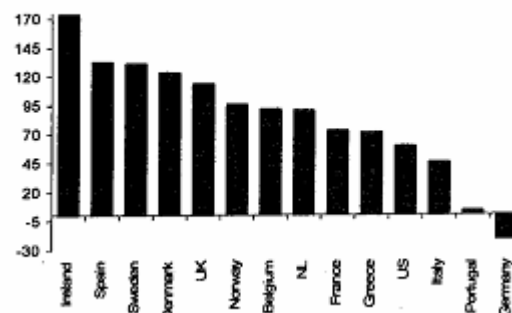
#### Evolução do PIB e da Construção de Habitação em Portugal entre 1996 e 2007

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>PIB</b>	3,6	4,2	4,8	3,9	3,9	2,0	0,8	-0,7	1,3	0,7	1,5	1,9
<b>Hab.</b>	3,9	11,8	10,7	8,8	7,9	0,8	-6,2	-13,0	-3,0	-3,0	-6,0	-4,0

Fonte: FEPICOP, INE, Banco de Portugal e Comissão Europeia

2. A crise profunda do residencial em Portugal nos últimos seis anos coincidiu com a maior fase de crescimento dos mercados imobiliários à escala mundial, em particular, nos EUA, na UE e nas economias emergentes, que beneficiaram de taxas de juro baixas, de preços de venda em alta acelerada e de fortes estímulos do sistema financeiro, que aumentaram a procura através de novos produtos e de muita “engenharia financeira”;
3. O desfasamento entre a evolução do mercado imobiliário em Portugal e no resto do mundo conduziu a uma evolução assimétrica dos preços. Assim, nos últimos 10 anos de acordo com a Morgan Stanley e conforme se pode observar no gráfico seguinte, o preço de venda da habitação duplicou na generalidade dos países e praticamente estagnou em Portugal, o que significa que, em 2008 e num mundo globalizado, os preços relativos de venda em Portugal são substancialmente inferiores aos praticados no resto da Europa, o que, potencialmente, nos torna num dos mercados europeus mais “apetecidos”. Aliás, mesmo se admitirmos que, em 1996, os preços relativos da habitação em Portugal eram elevados, a vertiginosa evolução dos preços na Europa ao longo da última década já alterou essa relação e, actualmente, é inegável que os preços relativos no imobiliário em Portugal são muito atractivos para os investidores internacionais;

**Variação do Preço Real da Habitação nos últimos 10 anos (2006-1995)**



4. O comportamento dos mercados financeiros e da Banca influencia decisivamente a procura e a oferta no mercado residencial. De facto, existe uma relação cada vez mais estreita entre a habitação e o sistema financeiro.

A evolução dos últimos anos demonstra plenamente que a Banca apostou na inovação na área do crédito à habitação como meio privilegiado de criar valor para os investidores e os clientes. Dessa forma, estimulou a procura e o investimento no residencial e, simultaneamente, contribuiu para o aumento significativo do preço das vendas. Entretanto,



confrontados com o aumento generalizado dos preços de venda, os potenciais compradores são obrigados a pedir mais dinheiro emprestado para poderem adquirir casa própria o que, por sua vez, obriga o sistema financeiro a inovar e a encontrar novos produtos, nalguns casos de alto risco, como veio a ocorrer nos EUA com a chamada “crise do subprime”.

No futuro, admitimos que, para além de vicissitudes conjunturais, o sistema financeiro vai continuar a apostar e a inovar nos produtos de crédito à habitação e, portanto, a estimular a procura de habitação no curto e no médio prazo.

Feita esta breve incursão sobre alguns dos aspectos estruturais que não deixarão de influenciar o mercado residencial nos próximos anos, vamos referenciar as tendências de curto prazo e o seu impacto no ano de 2008:

- a) Tendo em conta a estreita relação evidenciada no passado entre a conjuntura económica e a construção residencial, é razoável conceber para os próximos anos um cenário prospectivo de relançamento na habitação, que tenderá a acentuar-se à medida que os primeiros sinais da recuperação se reflectirem no mercado de trabalho e no rendimento das famílias.

Neste sentido, 2008 deve ser encarado como o ano da transição na habitação, sem grandes alterações na produção, em que os efeitos concretos da recuperação económica ainda não se fazem sentir no rendimento das famílias, mas onde já se respira um clima económico mais desanuviado, com expectativas favoráveis que não deixarão de influenciar progressivamente os promotores imobiliários e os investidores, com reflexos positivos, nomeadamente, ao nível do licenciamento;

- b) Como as variações na habitação são, regra geral, muito mais pronunciadas que as variações do PIB, para os próximos anos e num contexto de crescimento económico sustentado, pode admitir-se, como provável, que uma variação média anual do produto em torno dos 2% - 3% deva conduzir a um acréscimo na produção no segmento residencial superior a 5% ao ano.
- c) Importa realçar que a recuperação no segmento habitacional ainda não se vai fazer sentir na actividade produtiva ao longo de 2008 por três razões principais:

- c1) Como resultado do desfasamento temporal entre, por um lado, as variações nas expectativas e na procura de habitação e, por outro, a capacidade de resposta da oferta. Esse “desencontro” é inerente ao próprio ciclo imobiliário porque é relativamente longo o prazo que medeia entre a decisão de investir, o licenciamento efectivo da obra e a sua conclusão;

- c2) Pelo elevado nível de stocks de habitação actualmente existentes;

- c3) Pelo reduzido nível de obras licenciadas em 2007, com quebras de cerca de 7% face a 2006, o que impede o rápido relançamento da actividade. Por outro lado, o não arranque





do licenciamento na segunda metade de 2007, quando já eram visíveis alguns sinais de recuperação no clima económico, pode estar a ser influenciado pelas alterações legislativas em curso. Existe a possibilidade de se estar a assistir a um adiamento do licenciamento por parte dos promotores imobiliário como resultado da entrada em vigor, em Março de 2008, de uma nova lei de licenciamento de obras privadas.

- d) Para perspectivar a evolução do crédito à habitação, temos de levar em linha de conta a existência de duas tendências contraditórias:

Por um lado, estamos a assistir a algumas restrições por parte da Banca à concessão de crédito para a aquisição de habitação, que decorre da actual instabilidade nos mercados financeiros internacionais, e, simultaneamente, o nível de endividamento das famílias é mais elevado que no passado;

Por outro, as taxas de juro continuam a níveis historicamente muito baixos e, não menos importante, a Banca deverá continuar a apostar na inovação nos produtos de crédito à habitação e, dessa forma, a estimular a procura.

Nestas circunstâncias, esperam-se mais dificuldades no acesso ao crédito para habitação para as famílias no início de 2008, situação que deverá melhorar, gradualmente, ao longo do ano.

- e) Os preços do imobiliário em Portugal, relativamente baixos em termos europeus, tendem a tornar atractivos os investimentos em segunda habitação e no turismo residencial, em especial, vocacionados para estrangeiros.

Em síntese, em 2008, a construção de segunda habitação, designadamente para estrangeiros, deverá continuar a crescer rapidamente, em contraste com a construção de primeira habitação, que apenas deverá descolar gradualmente, não atingindo grande expressão durante o ano.

### **2.2.2 Segmento Não Residencial**

Em 2007, o segmento não residencial funcionou como um verdadeiro oásis no deserto da crise da construção, tendo registado um crescimento significativo de 7.0%, resultado da forte expansão de 13.0% do não residencial privado, não integralmente compensada por uma quebra de 5% no investimento público em edifícios, onde se incluem também as escolas e os hospitais.

A FEPICOP não prevê para 2008 grandes alterações de tendência e antecipa, apenas, uma ligeira aceleração da actividade, com a produção a variar entre os 6.9% e os 8.9%. Esta variação



deve ser atingida através de um crescimento robusto do investimento privado, com a produção a oscilar entre os 10% e os 12%, ainda assim, correspondendo a um ligeiro recuo face a 2007, a par de uma estagnação do investimento público nos edifícios, tal como previsto no Orçamento de Estado para 2008.

Em termos genéricos, podemos afirmar que a construção não residencial foi uma componente importante do relançamento da actividade económica em 2007 e que o seu contributo deverá prosseguir e consolidar-se em 2008. Por outro lado, os promotores imobiliários e os investidores já anteciparam a fase de recuperação da economia portuguesa e iniciaram um ciclo de grandes investimentos que, com um atraso de cerca de quatro anos, se enquadram no “boom” do imobiliário à escala internacional.

Em abono da verdade, refira-se que a evolução do investimento no segmento não residencial em Portugal não deve ser avaliado numa perspectiva exclusivamente nacional, estamos perante um mercado globalizado, onde os grandes investidores desempenham um papel muito relevante. Assim, para compreendermos o potencial de evolução do segmento e antes de avançarmos com as tendências de curto prazo, importa situar o mercado imobiliário português no contexto europeu, o que faremos de seguida.

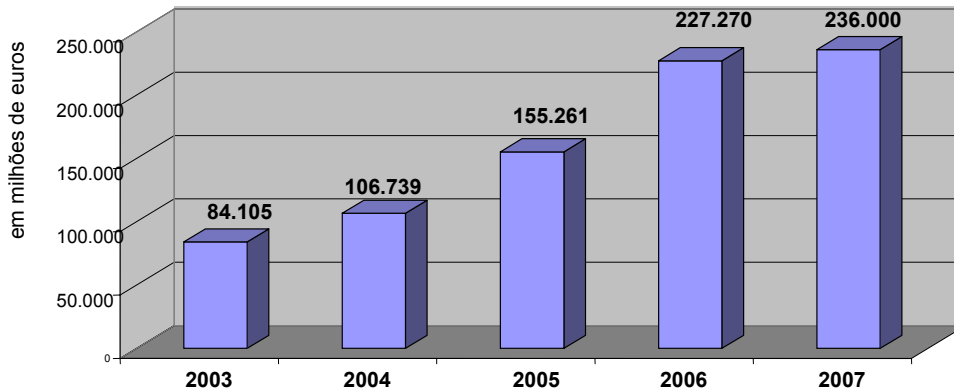
Em 2007, de acordo com a empresa de consultoria especializada CB Richard Ellis, Portugal terá registado um volume de investimento imobiliário de 1.4 mil milhões de euros, o que representa um acréscimo de 40% face a 2006, uma variação claramente superior à média europeia, que atingiu um volume de investimento de 236 mil milhões de euros, correspondendo a um incremento de 3.8% face ao ano anterior.

Convém esclarecer que os valores apresentados se referem ao conjunto das transacções efectuadas no mercado e não ao volume de obras realizadas em edifícios não residenciais, que são conceitos e realidades diferentes.

Assim, da evolução comparada do investimento imobiliário em Portugal e na Europa, extraímos as seguintes conclusões:

- Portugal é um mercado marginal em termos europeus, representa apenas cerca de 0.6% do total da Europa e, nesse sentido, pela sua reduzida dimensão, pode funcionar autonomamente e em contra ciclo;
- A explosão portuguesa em 2007 é, apenas, a resposta tardia ao “boom” do imobiliário europeu. De facto, ainda de acordo com a CB Richard Ellis, verificamos que, nos últimos cinco anos, o mercado europeu triplicou, passou de um nível de investimento de 84.1 mil milhões de euros, em 2003, para os referidos 236 mil milhões, em 2007.

### Evolução do Volume Total de Investimentos na Europa



- Como os ciclos de investimento imobiliário são, por natureza, plurianuais, podemos admitir que a expansão da actividade da construção em Portugal deve prolongar-se nos próximos anos;

- O desfasamento dos ciclos imobiliários entre Portugal e a Europa faz com que os preços em Portugal estejam relativamente baixos, o que pode continuar a atrair fundos de investimento e capitais internacionais, por exemplo, para o financiamento de escritórios, centros comerciais, hotéis, entre outros.

O enquadramento anterior contribuiu para situar as perspectivas claramente positivas que apresentamos para a evolução do segmento não residencial privado em 2008 e que, em linhas gerais, se baseiam nos seguintes pressupostos:

- No momento ímpar que se vive no segmento do turismo, onde, de acordo com as estimativas mais conservadoras, os investimentos previstos, apenas nos projectos de maior dimensão no Oeste de Lisboa, Alentejo e Algarve, ultrapassam os 7.5 mil milhões de euros;
- No arranque e, nalguns casos, no prosseguimento das obras em curso dos grandes investimentos na área produtiva, designadamente, na indústria petroquímica em Sines e Estarreja, na fábrica de móveis do IKEA, do projecto de aqua-cultura da Pescanova, nas instalações da Quimonda e na consolidação do projecto Volkswagen em Palmela;
- Nas alterações profundas introduzidas no ordenamento do território, como resultado da mudança nos hábitos de vida das famílias, na rede de infra-estruturas e na localização do residencial e dos serviços terciários.

Um dos aspectos mais visíveis desta mudança, com impactos significativos no segmento não residencial, prende-se com a reorientação da localização do comércio, da logística e dos



escritórios que está a conduzir, por exemplo, ao surgimento de uma segunda vaga de centros comerciais, em construção nas cidades de média e pequena dimensão, depois de se terem localizado nas as grandes concentrações urbanas no final do século XX, e ao investimento em *retails parks* e de novos conceitos de logística, de armazenamento e de abastecimento.

Assim, esta revolução em curso no ordenamento do comércio e dos serviços está a contribuir decisivamente para o impulso do investimento privado em 2007 e 2008;

d. Por fim, a próxima vaga de infra-estruturas de transportes já anunciada, que abrange todos os modos de transporte, nomeadamente, a rodovia, a ferrovia, os aeroportos e os portos, por um lado, e o Plano Logístico Nacional, com as suas novas nove plataformas logísticas, por outro, que irão funcionar como a mola real de uma profunda reorganização na ocupação do território, com a deslocalização de famílias, de actividades produtivas e de serviços que, para se tornarem efectivas, obrigam a vultosos investimentos, também, na área não residencial.

Como sempre aconteceu no passado, as infra-estruturas irão revolucionar o território, a localização das pessoas e a paisagem edificada, tornando atraente o investimento em áreas até então votadas ao abandono. Em certo sentido, são as leis do território a funcionar. Agora, convém não esquecer que os primeiros sinais destas transformações não deixarão de começar a fazer-se sentir nas expectativas e no comportamento dos investidores imobiliários já em 2008.



### 2.2.3 Segmento de Engenharia civil

As previsões da FEPICOP para 2008 apontam para um crescimento sustentado do volume de produção na engenharia civil, num intervalo compreendido entre os 4% e os 6%.

Da leitura do quadro seguinte, depreende-se que a recuperação prevista corresponde ao início de um ciclo de grandes investimentos que se deverão prolongar pelos próximos dez anos.

<b>Investimentos Previstos: 2008 – 2017</b>	
Vias Rodoviárias	6.600
Aeroportos	3.300
Ferrovias	10.400
Portos	300
Plataformas Logísticas	1.600
Água, ambiente	5.600
Diversos	2.000
Energia	9.700
<b>Total</b>	<b>39.500</b>

Fonte: FEPICOP. Valores em milhões de euros

Refira-se que os 40 mil milhões de euros previstos dizem respeito a novos investimentos estruturantes e não contemplam as obras “correntes”, do dia a dia, associadas à manutenção e expansão das infra-estruturas existentes que, em 2007, ascenderam a cerca de 7 mil milhões de euros.

Por outras palavras, a concretização do volumoso plano de investimentos anunciados para os próximos dez anos deverá elevar o nível de actividade no segmento da engenharia civil, dos actuais 7 mil milhões de euros para cerca de 11 mil milhões de euros ano, correspondendo a uma variação superior a 50%, desde que se concretizem os calendários pré-anunciados.

Neste contexto, estamos a admitir que a recuperação prevista para 2008, entre os 4% e os 6%, é relativamente cautelosa face ao plano de investimentos previsto, o que significa que o relançamento da actividade no segmento da engenharia civil poderá acelerar substancialmente em 2009 e nos anos seguintes, à medida que os novos projectos forem passando do papel para o terreno.



Como já referimos, este novo ciclo de expansão das infra-estruturas caracteriza-se por uma alteração significativa no modo de financiamento dos investimentos, com os privados a desempenharem o papel principal no financiamento, construção e exploração das infra-estruturas. Estamos perante uma mudança estrutural que, por um lado, não deixará de modificar a lógica e o funcionamento do mercado de infra-estruturas, com menos Estado e mais eficiência, e, por outro, a configuração do tecido empresarial, com as grandes empresas de construção a assumirem, progressivamente, o papel de operadores de infra-estruturas.

As linhas que se seguem servem para ilustrar o nosso défice em infra-estruturas e a necessidade de recuperar o tempo perdido no curto prazo, acelerando o investimento com recurso ao financiamento privado de infra-estruturas.



### 3. O Papel Central da Construção na Retoma Económica

#### 3.1 Como é que Portugal pode crescer 2% em 2008? O papel do investimento privado.

Assim, perante o cenário traçado, claramente mais desfavorável em Portugal que na UE, será razoável admitir que, em 2008, poderemos crescer 2% ao ano, à mesma taxa da média europeia?

Quais os pontos fortes e fracos que podem estimular o crescimento português em 2008 e nos anos seguintes?

Pela negativa e de uma forma esquemática, diremos que, a curto prazo, a economia portuguesa não irá beneficiar:

- De uma melhoria sustentada das condições no mercado de trabalho, de um aumento do emprego e dos salários;
- De um acréscimo significativo do consumo privado que, no campo das hipóteses, poderia resultar, por exemplo, da melhoria das condições no mercado de trabalho, da redução dos impostos, nomeadamente do IVA, de aumentos de salários e de emprego na função pública ou, em alternativa, de um aumento do endividamento das famílias.

Não sendo de prever, no imediato, um acréscimo significativo do crédito ao consumo e tendo o Governo optado por não reduzir os impostos, pelo menos no 1º semestre do ano, os estímulos ao consumo estão confinados à redução da taxa de retenção no IRS em 2008 que, irá originar um ligeiro acréscimo do rendimento disponível das famílias;

- Da expansão do investimento público; por razões conjunturais, que se prendem com o equilíbrio das contas públicas, e também por causas estruturais, não é possível relançar a economia em Portugal com recurso ao tradicional investimento público em construção;
- Do contributo das exportações que, de acordo com todas as previsões, deverão desacelerar nos próximos dois anos, como resultado da concorrência acrescida das economias emergentes e, igualmente, do abrandamento da procura nos principais mercados de destino das nossas exportações.

Perante este cenário, o êxito da política económica, em 2008 e nos anos seguintes, depende, fundamentalmente, do dinamismo do “choque de investimento”. No entanto, o seu impacto real está relacionado com os tempos e com a sincronização do investimento em três áreas distintas:

1. **O investimento empresarial em infra-estruturas;** para os próximos anos está previsto e anunciado o maior volume de construção alguma vez realizado em Portugal, claramente



superior ao concretizado no período pós-adesão à CEE, entre 1986 e 1992, ou na fase áurea de 1996 – 2001, que abrange todas as infra-estruturas de transportes (TGV, concessões rodoviárias, Novo Aeroporto de Lisboa, Portos), a energia (construção de novas barragens, energias renováveis, etc.), Plataformas Logísticas, o abastecimento de água e saneamento, a saúde e o ensino.

Concomitantemente, este gigantesco volume de investimento em infra-estruturas tem a particularidade de ser concebido maioritariamente numa lógica de investimento privado.

2. O **investimento produtivo**, que pressupõe a concretização de vários projectos estruturantes já anunciados, nomeadamente, em refinarias, no cluster automóvel em torno da Volkswagen em Palmela e noutras actividades com maior valor acrescentado, a par do contributo do material de transporte, por via da renovação da frota da TAP.
3. O **arranque efectivo dos Projectos de Interesse Nacional (PIN's)**, assentes em grandes investimentos em novos pólos turísticos “topo de gama” e na construção residencial para segunda habitação.

Assim, o principal motor do crescimento da economia portuguesa nos próximos anos vai ser o investimento empresarial. Como se afirmou anteriormente, o investimento público directo vai ser relativamente reduzido na nova fase de expansão mas, ainda assim, convém realçar a importância do papel indirecto do Estado no novo ciclo de investimento.

A acção indirecta dos poderes públicos vai ser determinante para o ritmo e a intensidade do investimento privado no curto prazo, porque, na actual conjuntura, o Estado tem capacidade e pode influenciar o ciclo de investimento através:

- Da vontade política e da eficiência na condução dos processos de concessão de infra-estruturas. De facto, o ritmo de concretização do investimento empresarial em infra-estruturas depende, antes do mais, da vontade e da capacidade da Administração Pública em lançar e adjudicar os vários concursos de concessão que, nalguns casos, nomeadamente no novo Aeroporto de Lisboa e o TGV, têm conhecido atrasos sucessivos com base na incapacidade de decisão do poder político;

- Do empenhamento registado na aprovação e licenciamento dos PIN's;

- Da mobilização dos fundos comunitários e das verbas inscritas no QREN para o apoio ao investimento produtivo, em infra-estruturas e nos referidos PIN's.

Neste contexto, percebe-se melhor o papel que o Governo pode desempenhar na recuperação, como a gestão do ciclo político pode levar ao relançamento do investimento e da actividade económica, mesmo sem a intervenção directa do Estado na execução das obras públicas. Por





outras palavras, o Governo aposta no relançamento do investimento privado e pode fazê-lo na medida em dispõe de instrumentos administrativos que permitem a sua concretização.

Entretanto, o rápido relançamento do investimento privado em 2008 é importante pela ajuda directa que pode vir a dar à actividade económica e ao emprego mas, igualmente, pelo efeito de confiança que pode transmitir ao conjunto da economia e, especialmente, às famílias, contribuindo para que os primeiros sinais efectivos de relançamento do investimento sejam acompanhados por um aumento do consumo e não por um acréscimo na taxa de poupança, que, a ocorrer, funcionaria como travão ao relançamento da economia.

### **3.2. A construção no centro do relançamento da economia.**

Em síntese, no curto prazo, o futuro da economia portuguesa deriva do andamento do investimento privado, o que significa que depende da evolução do sector da Construção, pois o essencial dos investimentos previstos e anunciados correspondem a construção nova, quer no caso das infra-estruturas, quer dos projectos PIN's e até no investimento produtivo, quando estamos a falar de projectos de raiz ou de profundas transformações nas instalações existentes.

Neste sentido, o relançamento sustentado da economia portuguesa, a concretizar-se, implica o início de um ciclo prolongado de crescimento da Construção, que é um ponto de viragem, após seis anos de recessão.

Aos analistas não compete revelar os “seus estados de alma” e o sector não está condenado a crescer para a economia recuperar. O que estamos a afirmar é que, no actual contexto macroeconómico, para Portugal poder crescer cerca de 2%, tal como antecipam actualmente o Governo, o Banco de Portugal e as demais instituições internacionais, o investimento deve aumentar entre os 3% e os 4%, logo, a Construção, que representa mais de 50% do total do investimento e vem de uma crise muito profunda e prolongada, deve ser a sua componente mais dinâmica.

De facto, não é impossível que, em Portugal, o crescimento em 2008 venha a ser inferior a 2%. Nesse caso, a Construção poderia evoluir menos favoravelmente, mas, como referimos inicialmente, a nossa antevisão do ano está a ser feita com base num pressuposto de crescimento em torno dos 2%.

No nosso cenário, no caso concreto da Construção e, em especial, em matéria de financiamento privado das infra-estruturas, estamos a admitir que, para além da vontade e da capacidade



política do Governo em tomar decisões e criar condições para a rápida concretização dos projectos e contratos de concessão, da parte dos privados existem disponibilidades financeiras para a efectivação dos investimentos. Logo considera-se que:

- Os empresários estarão dispostos a investir em 2008, mesmo num quadro de incerteza nos mercados financeiros;
- As restrições no crédito e a menor liquidez no sistema financeiro mundial não irão impedir a captação de recursos financeiros pelos privados para a construção de infra-estruturas e de grandes projectos.

Caberá ao Estado o papel fundamental de assumir a importância do investimento como grande catalizador do crescimento económico do país. O Sector da Construção será determinante para o surgimento de um novo dinamismo, capaz de elevar a fasquia do desenvolvimento para patamares mais elevados e condizentes com a condição de país europeu moderno e competitivo.