



PRIMEIRA LINHA BALANÇO E PERSPECTIVAS DA CONSTRUÇÃO

Construção pede contenção na tributação do imobiliário

A Confederação da Construção e do Imobiliário avisa que esta actividade “não é uma fonte inesgotável de receitas fiscais” e que, sem contenção, a desconfiança pode travar o crescimento.

MARIA JOÃO BABO
mbabo@negocios.pt
CÁTIA SANTOS
Infografia

O ano de 2017 foi de viragem para o sector da construção e do imobiliário e 2018 será de consolidação da actividade. Isto, avisa Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), “se não houver asneiras”. É que, afirma ao Negócios, “hoje parece que o imobiliário é uma fonte inesgotável de receitas, ou seja, há o IMI, o AIMI e já se fala em tributar os residentes não habituais. Tem de haver alguma contenção, senão podemos criar desconfiança, que é o pior que pode acontecer ao nosso mercado.”

Mesmo depois da crise que afectou o sector a partir de 2002 – com a perda de 43% da produção e a saída do mercado de cerca de 37 mil empresas e 230 mil trabalhadores –, “o investimento em construção continua a representar 50,1% do investimento total da nossa economia”, sublinha Reis Campos. Para o presidente da CPCI, “hoje o maior valor do

país é o património imobiliário, que ultrapassa já os 500 mil milhões de euros”.

No ano passado, salienta, a produção do sector terá registado um crescimento de 5,9%, acima dos 3,3% conseguidos em 2016. “Em 2017, há uma recuperação generalizada, quer na construção de edifícios residenciais – que aumentou 8% –, quer na de edifícios não residenciais – que cresceu 3,4% – quer ainda na engenharia civil, onde a subida foi de 6%.

Apesar do desempenho, Reis Campos lamenta que “o sector público não acompanhe a evolução do privado, onde houve um dinamismo diferente”. “No investimento público continua a haver mais obras promovidas, mas depois as adjudicações não acontecem”, aponta o responsável, referindo um diferencial de 1.700 milhões de euros entre a contratação promovida e a celebrada.

O grande motor, afirma, “tem sido o imobiliário”. No ano passado, a CPCI estima que o número de alojamentos familiares transaccionados tenha atingido um novo máximo histórico de 151.970 – dos quais 23,4 mil novos –, o que representa mais 19,6% face a 2016. Em valores, revela Reis Campos, as transacções imobiliárias atingiram os 21,7 mil milhões de euros em 2017, dos quais 4,7 mil milhões

dizem respeito a investidores estrangeiros.

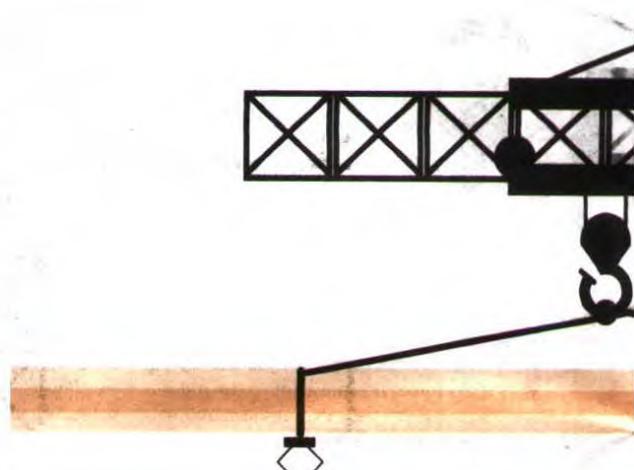
“O turismo, a hotelaria e o alojamento local trouxeram uma nova dinâmica”, afirma ainda o presidente da CPCI, que, por outro lado, diz esperar que “2018 seja o ano do efectivo investimento em obras públicas”, que tem estado “ao nível de há 30 anos”.

O emprego no sector está a crescer e as insolvências a diminuir. Reis Campos salienta que “há empresas a nascer” e outras “a conseguir retomar a actividade”. Por isso, perspectiva que também “os preços da construção vão aumentar”. O responsável recorda que o sector foi o que mais insolvências teve – a construção chegou a pesar 33% do total de empresas que fecharam ou aderiram ao Processo Especial de Revitalização (PER). Por outro lado, explicou ainda, a percentagem de empresas em PER que foram recuperadas não chega a 5%.

Para 2018, as previsões da CPCI apontam para um crescimento de 4,5%. Para este aumento a grande contribuição voltará a ser do segmento dos edifícios residenciais, onde se perspectiva um acréscimo de 7%. Já no segmento dos edifícios não residenciais, Reis Campos aponta para uma subida de 2,8% e nas obras públicas de 4%. ■

OS NÚMEROS ANIMADORES QUE 2017 TROUXE AO SECTOR

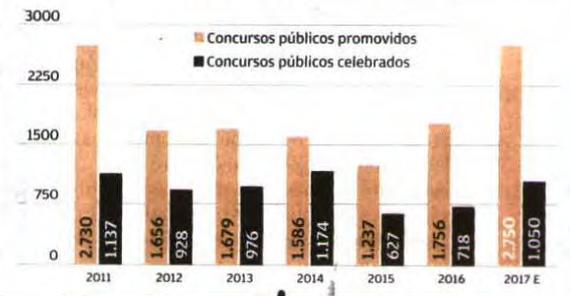
Mais investimento, mais emprego, menos insolvências, mas também menos crédito. O sector da construção e do imobiliário acredita que 2017 foi um ano de viragem, depois de mais de uma década de crise que acabou com 37 mil empresas e 230 mil postos de trabalho.



MAIS CONTRATOS CELEBRADOS

Valores em milhões de euros

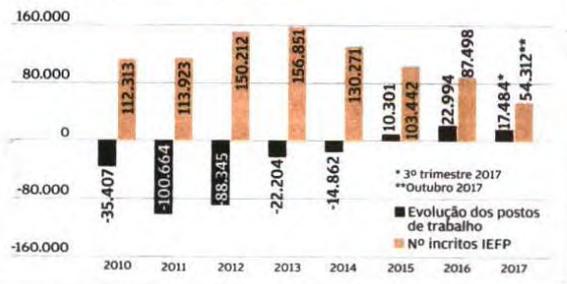
A CPCI salienta um crescimento de 57% do valor dos concursos de obras públicas lançados em 2017, mas apenas de 46% dos efectivamente celebrados. O diferencial ascende a 1.700 milhões de euros.



EMPREGO AUMENTA

Número de trabalhadores

O número de desempregados oriundos da fileira da construção e imobiliário ascendia a 54 mil no final de Outubro de 2017, o que é o menor número de desempregados dos últimos oito anos.



* 3º trimestre 2017
** Outubro 2017



151.970

CASAS VENDIDAS
Número de alojamentos familiares transaccionados em 2017 bateu recordes.

Domínio da banca espanhola trava crédito, diz CPCI

A banca não voltou ainda a conceder crédito ao sector da construção e do imobiliário, que deve hoje menos de metade do que devia às instituições financeiras em 2010. Ou seja, se nesse ano o crédito a estas actividades ultrapassava os 41 mil milhões de euros, em 2017 fixava-se em 19 mil milhões.

Pelo contrário, em termos de financiamento novo à aquisição de habitação tem havido uma subida. "A banca está a apostar nos particulares", afirma o presidente da CPCI, que lamenta a falta de apoio ao sector da construção. Em seu entender, isso deve-se ao facto de "a nossa banca ser dominada por espanhóis". Isto porque as instituições do país vizinho "entenderam que se a construção estava mal em Espanha, também estava mal em Portugal, e daí ter havido um corte no financiamento ao sector". Por essa razão, acrescenta, é que "a construção pagou metade do seu crédito".

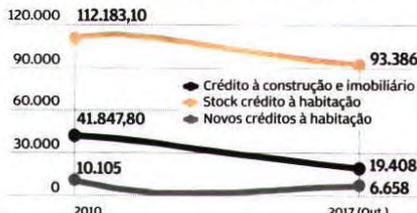
Reis Campos acredita, no entanto, que essa atitude vai mudar. Não só pelos valores que o sector movimenta, mas também por estar "na base do crescimento da economia". "Com as empresas a ficarem mais fortalecidas é natural que a banca volte a emprestar. Não tem outro remédio", afirma o responsável, frisando que "se o tecido empresarial estiver regulado é tudo muito melhor". "Tem de ser são e transparente", frisa.

Relativamente ao malparado, Reis Campos garante que ficou estagnado em torno dos 5 mil milhões de euros. Como explica, era esse o montante quando a dívida era de 40 mil milhões, e é esse o montante com a dívida nos 19 mil milhões. "É o mesmo malparado há cinco anos", garante, salientando a tratar-se de uma verba que a banca já deu por perdida. ■ MJB

CRÉDITO AO SECTOR EM QUEDA

Valores em milhões de euros

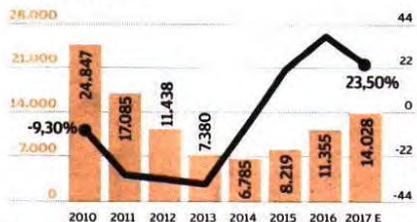
O crédito à construção e imobiliário é hoje menos de metade do que era em 2010. Face a 2016, a quebra foi de 9,9%. Já os novos empréstimos à habitação estão a crescer.



MAIS CASAS NOVAS

Número de habitações licenciadas

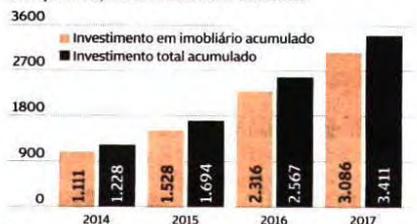
Os fogos novos licenciados aumentaram 23,5% no ano passado para 14 mil. Em 2014, esse número tinha descido para pouco mais de 6.700.



VISTOS "GOLD" NOS 3 MIL MILHÕES

Valores em milhões de euros

O investimento efectuado em 2017, em resultado da atribuição de vistos "gold", totalizou 3.411 milhões de euros, dos quais 90,5% em imobiliário nacional.

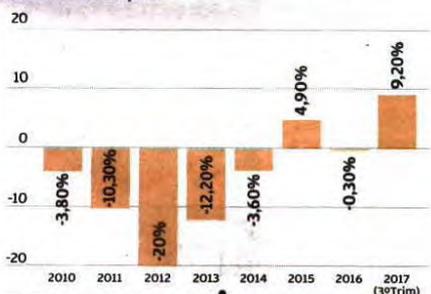


Fonte: CPCI, INE SEF

INVESTIMENTO CRESCER

Variação homóloga

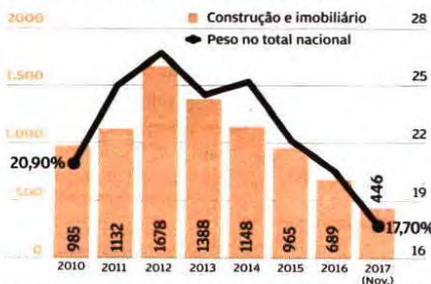
Até Setembro de 2017 houve um aumento de 9,2% do investimento em construção, o qual representa 50,17% do investimento total do país.



INSOLVÊNCIAS DIMINUEM

Variação homóloga

Na construção e imobiliário, a um mês do final de 2017, as insolvências registadas totalizavam 446, o que revela uma redução de 26,9% face ao mesmo mês de 2016.



PRIMEIRA LINHA **BALANÇO E PERSPECTIVAS DA CONSTRUÇÃO****MANUEL REIS CAMPOS PRESIDENTE DA CPCI****“Nunca tivemos tanta clandestinidade como hoje”****Os números da reabilitação urbana são, para Reis Campos, a prova que o sector da construção está desregulado, motivo por que reclama mais fiscalização. Passada a crise, são agora precisos 70 mil trabalhadores.****MARIA JOÃO BABO**
mbabo@negocios.pt

O presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) sugere, entre as possibilidades para suprir a falta de mão-de-obra, que trabalhadores estrangeiros ao serviço de empresas nacionais possam trabalhar em Portugal.

Diz que 2017 foi um ano de viragem para o sector, mas ainda sem equilíbrio entre o investimento público e privado. O Governo anunciou para este ano um aumento de 40% do investimento público, quando as previsões da CPCI apontam para um acréscimo do segmento das obras públicas de 4%...

Não faz sentido nenhum. Temos sempre valores negativos para trás. No ano passado em termos de obras públicas houve um aumento de 57% dos concursos públicos promovidos mas só de 46% dos concursos celebrados. Em 2011 em contratos celebrados tínhamos 2,6 mil milhões de euros e em 2016 apenas 1,8 mil milhões. Chegámos no passado a ter 3,7 ou 4,2 mil milhões. Ainda estamos a níveis muito baixos em termos de investimento. Nota-se que nas obras públicas tem havido um crescimento e que há mais concursos. Mas em 2016 foram celebrados concursos de 718 milhões e em 2017 de cerca de mil milhões, o que é pouco.

Mas sente alguma mudança

no investimento público com o actual governo?

Pela primeira vez acho que há uma intenção, mas também é uma obrigação. O país não pode estar permanentemente sem investir. Temos de investir. Foi desastrosa a política seguida no governo anterior em relação ao sector porque praticamente se acabou com ele. As empresas tiveram de internacionalizar-se, algumas desmantelaram-se. Agora ficámos numa situação particular que é falta de mão-de-obra. Hoje a mão-de-obra está a subir de preço.

De que ordem?

Hoje temos no subsídio de desemprego 57 mil trabalhadores, o que eu não percebo, e o sector precisa de 60 ou 70 mil trabalhadores para se equilibrar.

Onde se pode encontrar essa mão-de-obra?

As soluções para ir buscar os trabalhadores necessários passam por recuperar os trabalhadores do

sector inscritos nos centros de emprego; permitir que os trabalhadores estrangeiros ao serviço das empresas nacionais possam trabalhar em Portugal; mas também formar trabalhadores para o sector; e acabar com o trabalho clandestino. O sector nunca esteve como hoje tão desregulado. É necessário qualificar os trabalhadores, porque este é um sector difícil, que tem ainda um estigma. Nunca tivemos tanta clandestinidade como agora.

Porquê?

Na reabilitação as obras são mais pequenas. Nas obras grandes não há clandestinos. Um dia qualquer vai acontecer sinistralidade, um dia qualquer vai cair um prédio porque há casos em que são pessoas que não estão legalmente autorizadas a executar qualquer tipo de trabalhos. Os números da reabilitação urbana provam que sector está desregulado. Todos os dados que saem pecam por defeito grave. Em 2017 foram licenciadas 5.995 obras de reabilitação, o que traduz um au-

mento de 0,3%. Cabe na cabeça de alguém que a reabilitação que vemos nas cidades só aumente 0,3%?

Que actuação defende?

Devia haver fiscalização por parte do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC), como lhe compete, das associações que estão na disposição de lutar por isso e, por outro lado, das câmaras municipais que também têm de fazer alguma fiscalização. Hoje há muitos projectos que não são obrigatórios. Facilitou-se as coisas mas, ao mesmo tempo, agravou-se o trabalho clandestino. O nosso sector desregulou-se. E isto sou eu a denunciar o meu próprio sector. De cinco empresas para aí duas estão sem alvarás.

O que gera hoje o sector para a economia?

Com o conselho estratégico da internacionalização, que foi aprovado em Dezembro, acabou-se com o conceito de exportação e já se fala de internacionalização. O nosso sector não se integrava porque diz respeito a bens não transaccionáveis, e não era considerado exportação. O sector da construção facturava lá fora 10,1 mil milhões de euros. Se somarmos 4,7 ou 4,8 mil milhões de euros de vendas aos estrangeiros temos quase 15 mil milhões. Eu pergunto qual é a actividade que tem 15 mil milhões de exportações.

Como vê a revisão do Código dos Contratos Públicos, que entrou em vigor a 1 de Janeiro?

Foi importante. Conseguimos que a lei fosse mais adaptada à realidade, se bem que, na nossa opinião, o código ficou incompleto. O código

“No subsídio de desemprego estão 57 mil trabalhadores e o sector precisa de 60 a 70 mil.”**“Cabe na cabeça de alguém que a reabilitação que vemos nas cidades só aumente 0,3%?”**

go aponta a questão dos preços anormalmente baixo mas não os consagra, por isso achamos que fica incompleta. Outra preocupação era a questão dos preços base que nos últimos anos foram todos os dias baixando. Não acho que vá continuar. Sempre disse que não era bom para o Estado que houvesse este esmagamento de preços, que ia dar cabo do tecido empresarial. Mais valia que não tivesse havido aproveitamento das entidades públicas neste tipo de situação, porque deram cabo das empresas e as empresas que existem vão agora repercutir nos preços aqueles que são os preços de mercado. ■



“Não há bolha [imobiliária], o que houve foi uma venda elevada do património.”

“Deviam ver o que se está a passar em Londres ou Paris, onde há alojamento local há imenso tempo.”

“Centros das cidades foram inflacionados mas ficam por aqui”

O presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário sublinha que os centros históricos de cidades, onde os preços sofreram aumentos elevados, não são o espelho do país. Para Reis Campos, este é um mercado com uma dimensão que se “esgotou” e os valores “ficam por aqui”. “Quem comprou, comprou”, afirma.

Como vê o que se está a passar nos centros históricos de cidades como Lisboa e Porto com os preços praticados no imobiliário. Há ou não uma bolha?

Nós não tínhamos alojamento local e bastou ter começado a aparecer com um peso de 6% ou 7% para virem dizer que é preciso pôr cobro ao alojamento local. Nem os partidos se entendem. Deviam ver o que se está a passar em Londres ou Paris, porque já lá há alojamento local há imenso tempo e já ninguém liga a isso. Com esta atracção do imobiliário, o que se passa é um regresso aos centros das cidades, que voltaram a ser centros activos, e também à venda de grandes imóveis.

E esse regresso aos centros

históricos não está a ser apenas para os estrangeiros?

Mas os portugueses também não estavam lá antes! Quando dizem que estão a ser substituídos é mentira. Não estava lá ninguém. Os centros das cidades estavam meio abandonados, não tinham vida, e hoje têm, são muito mais atractivos. No Porto, Lisboa ou Algarve, há certos lugares onde os centros históricos tiveram um crescimento abrupto. Podia dizer-se que há uma bolha imobiliária nos centros históricos das cidades? Eu ainda podia dizer que não há bolha, que o que houve foi uma venda elevada do património que existia, que ninguém o queria, que estava abandonado e degradado. Hoje os centros históricos das cidades tiveram crescimento em termos de valor muito grande.

Os preços elevados nos centros históricos não são motivo de preocupação?

Não. Os centros históricos das cidades foram vendidos a preços muito elevados mas ninguém queria investir aí e de repente houve uma corrida a essas localizações. Mas há mais duas

vertentes do imobiliário: o resto das cidades, que não os centros históricos, e a periferia ou a província. Na província pouca diferença se nota, os valores da construção pouco aumentaram. Aí deixou-se de construir, não se reabilitou, a província não sentiu esse efeito. Quanto ao resto das cidades, as pessoas estão a fazer a passagem do centro histórico - onde já não conseguem comprar nem arrendar - e há uma expansão da cidade.

Aí os preços também estão a subir...

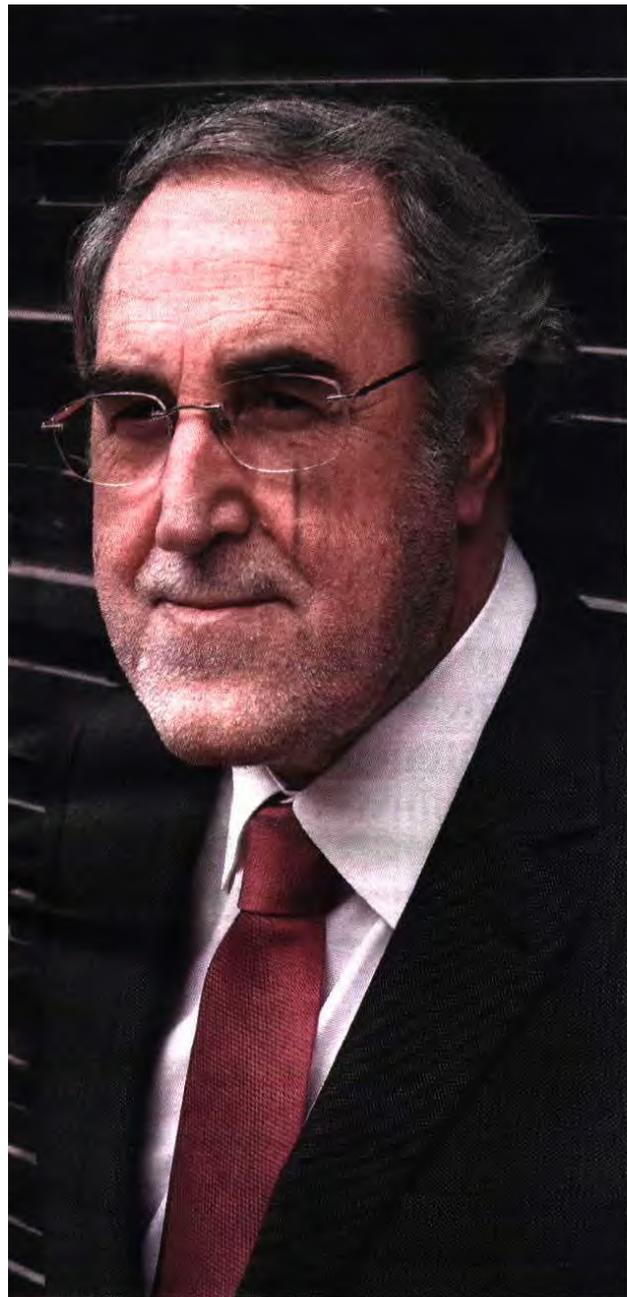
Mas não há esses exageros. O centro histórico das cidades não é o espelho do país. Por isso entendemos que a reabilitação urbana deve estender-se e ser mais abrangente no país.

Nos centros históricos acredita que esta escalada de preços fica por aqui?

Fica por aqui. Quem comprou, comprou. É um mercado que tem uma dimensão e esgotou-se. Os centros das cidades já foram infeccionados, mas esse mercado terminou. No resto do país não estamos a falar das mesmas situações. ■

Vistos gold chegaram à reabilitação urbana

Em 2017 foram concedidos vistos gold para investimento em reabilitação urbana. De acordo com Manuel Reis Campos, no total já foram atribuídos 84 vistos gold por via da reabilitação, sendo que 75 foram concedidos só no ano passado. Segundo dados da CPCI, o total de vistos gold atribuídos por via do investimento em reabilitação urbana totaliza cerca de 30 milhões de euros. Para o responsável, este programa “está uma desgraça absoluta” e “é necessário que não caia no esquecimento”. Neste momento, afirma, o programa “está meio bloqueado”, mas a sua principal preocupação “é que para 2018 não há perspectiva de nada”. Os vistos gold não são, contudo, a principal fatia do investimento estrangeiro: do total de 4,7 mil milhões de euros representam cerca de 700 milhões, os restantes 4 mil milhões representam “a investidores que não querem saber dos vistos gold”.



PRIMEIRA LINHA **BALANÇO E PERSPECTIVAS DA CONSTRUÇÃO**

Miguel Baltazar

**MANUEL REIS CAMPOS PRESIDENTE DA CPCI**

“Corremos o risco de não fazer parte do futuro de Angola”

O presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário pede coragem política para enfrentar o problema que está criado com Angola. Para as empresas portuguesas, “o assunto é grave”, diz.

MARIA JOÃO BABO
mbabo@negocios.pt

Portugal não pode ficar arredado do futuro de Angola, afirma Reis Campos, lembrando que o volume de negócios das construtoras portuguesas no país é da ordem dos 2 mil milhões de euros.

Preocupa-o a deterioração das relações entre Portugal e Angola, na sequência do caso que envolve o ex-vice-presidente Manuel Vicente, tendo em conta que nesse país as construtoras portuguesas facturaram em torno de dois mil milhões de euros?

O continente africano representa 49,2% do volume de negócios das empresas portuguesas nos mercados internacionais, que totaliza 10,1 mil milhões de euros, e Angola pesa cerca de metade. Angola tem um novo ciclo político. Este problema político que tem a ver com um pro-

blema jurídico coloca questões sérias a Portugal e também ao sector da construção. Percebo que o Presidente da República e o primeiro-ministro não se queiram meter nisso, mas Portugal vai ficar sujeito a um problema de sectores económicos. Para mim não é um problema político, eu só tenho de dizer que tem de se fazer algo.

Que riscos vê?

Pode haver o risco de não pertencermos ao futuro de Angola. Mas nós temos de integrar o futuro de Angola, com as perspectivas de crescimento do país e com o conhecimento que temos. Tem de haver coragem política para enfrentar este problema. Este é um assunto grave. Percebo a dificuldade e sensibilidade, mas não posso compreender que Portugal possa ficar arredado do futuro de Angola. Estamos a sentir uma grande preocupação. A internacionalização é fundamental para nós.

Já há consequências na prática para as empresas que estão no país? Receia que empresas venham a ser convidadas a sair?

Esse é um cenário que nem quero imaginar. Não estou a imaginar que as nossas empresas possam ser prejudicadas. O país tem de olhar para isto.

O que pede é diplomacia?

Claro, tem de haver uma forma de diplomacia. É impensável que as empresas portuguesas não façam parte do futuro de Angola. Se há país com potencial em termos de obras é Angola.

Os problemas relativos à falta de divisas e aos prazos de pagamento estão ultrapassados?

As empresas têm dito que estão a receber. A questão das divisas e dos prazos de pagamento, problemas provocados pela crise do petróleo, ainda se coloca, mas hoje há acalmia das empresas. Já houve um período mais agudo. As empresas estão a fazer obras em Angola, estão a trabalhar. Mesmo com a crise, as empresas ficaram lá, diminuíram actividade, ajustaram-se, mas ficaram lá para agarrar o futuro. O futuro não pode estar comprometido para as nossas empresas. ■

“Não é possível fazer as grandes obras públicas sem um pacto político.”

“Nós somos os grandes beneficiários de uma boa imagem do país.”

“Com esta solução de Governo há hoje uma atenção diferente para com a construção”

Manuel Reis Campos pede bom senso aos políticos e defende que só com um pacto entre os partidos é que o país pode avançar com as grandes obras.

Depois de Pedro Passos Coelho ter desvalorizado a proposta do primeiro-ministro para um acordo para as grandes obras públicas no pós-2020, que expectativas tem com o novo líder do partido, Rui Rio?

Espero que o PSD, agora com um novo líder, entenda que o partido que estiver no governo e a oposição têm de ter pactos que dêem estabilidade ao investimento. A reabilitação urbana vai demorar 10 ou 15 anos. Precisamos, só para as obras principais, de 24 mil milhões de euros para reabilitação. Não passar muitos governos no meio deste ciclo. Tem de haver compromissos entre partidos políticos. Se o país precisa de um aeroporto e se todos concordam com isso então faça-se.

Sem um pacto não há condições para lançar grandes projectos?

Não é possível fazer as gran-

des obras sem haver um pacto político. Espero que da parte dos políticos haja bom senso para não entrarem com “partidarites” que só vão criar ruído. O sector da construção só precisa daquilo que o país precisa.

Que expectativas tem para a Estratégia Nacional para o Portugal 2030?

Tem de haver um plano para 2030, que não pode ficar no papel como os outros têm ficado.

Atribui méritos à chamada geringonça?

As condições são hoje diferentes, mas há uma coisa que sei: o sector teve melhor atenção agora. O nosso sector foi fustigado pelo governo anterior. Se tinha de ser? Acho que não. Houve um período em que parecia que o sector da construção era o culpado da situação. O sector só faz o que lhe encomendam. Agora as expectativas são diferentes. Também ajuda Portugal estar economicamente melhor. Nós somos os grandes beneficiários de uma boa imagem do país. Há uma atenção e uma abordagem para com o sector que são diferentes, para melhor. ■

negócios

negocios.pt

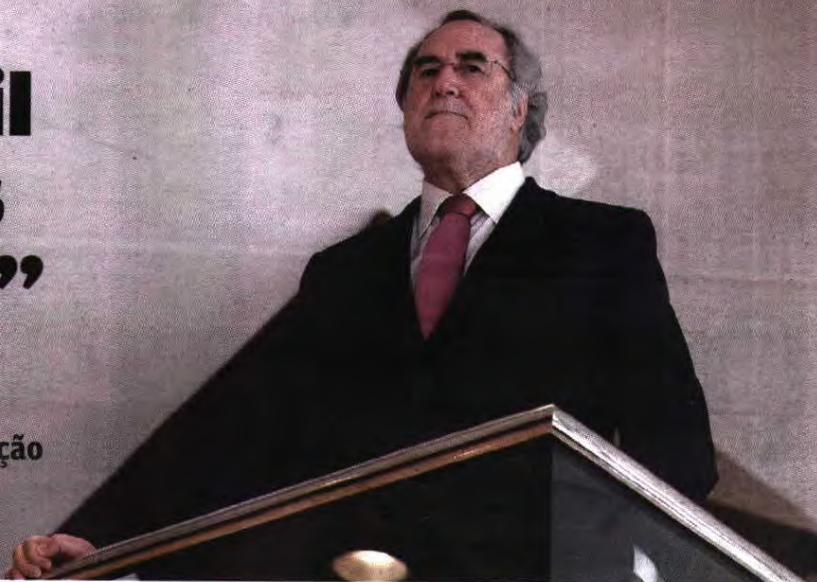
Terça-feira, 23 de Janeiro de 2018 | Diário | Ano XVI | N.º 3670 | € 2,00
Director **André Veríssimo** | Director adjunto **Celso Filipe**

ENTREVISTA MANUEL REIS CAMPOS

“Faltam 70 mil trabalhadores na construção”

Presidente da Confederação da Construção e do Imobiliário pede contenção na tributação e teme efeitos da crise com Angola.

PRIMEIRA LINHA 4 a 8



Miguel Baltazar

Imobiliário

Venda de centros comerciais vai bater recorde

Axa adquiriu Dolce Vita Tejo por 230 milhões. Donos do Jumbo vão comprar três “shoppings”.

EMPRESAS 14 e 15

Telecomunicações

Trabalhadores da PT mais cinco meses em casa

EMPRESAS 17

Obrigações para o retalho dão ganhos até 7%

O preço das emissões de OTRV tem vindo a subir à boleia da melhoria da perspectiva para a economia. Saiba se vale a pena vender.

MERCADOS 20 e 21

Publicidade

URBAN SPACE
Monsanto

T0/T2/T3

www.urbanspacemonsanto.com

Publicidade

GÁS NATURAL
E ELÉTRICIDADE

edp

ADIRA ATÉ 28 DE JANEIRO
DESCONTOS DURANTE 6 MESES

10% + 5%

GÁS NATURAL + ELÉTRICIDADE

Conheça as restantes condições desta oferta da EDP Comercial em edp.pt