

Em Análise

Perspectivas para o Sector da Construção¹

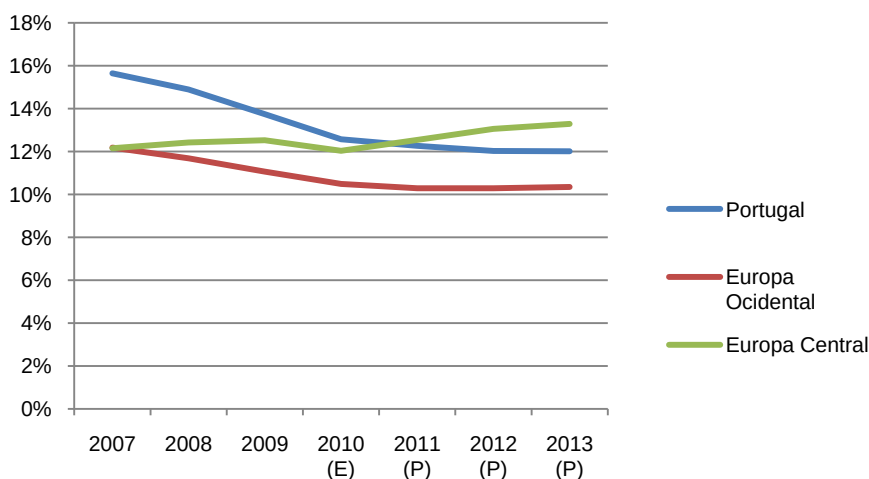
Catarina Nunes²

1. Introdução

O sector da Construção tem uma importância muito significativa no conjunto da economia nacional. É um sector muito diferenciado de outros sectores de atividade, quer em termos produtivos, quer em termos de mercado de trabalho. Tem uma cadeia de valor muito extensa porque recorre a uma ampla rede de *inputs*, o que proporciona a existência de efeitos multiplicadores significativos a montante e a jusante.

À medida que aumenta o desenvolvimento económico, o peso da construção na economia tende a ser progressivamente menor, dado que a um elevado nível de desenvolvimento económico corresponde um grau de satisfação considerável em termos de número de obras, nomeadamente infraestruturas e parque habitacional, o que determina uma menor procura dirigida à atividade da construção. A procura dirigida a este sector depende, assim, do grau de desenvolvimento da economia, da conjuntura económica e do crescimento da despesa pública, ou seja, mais do que em qualquer outro sector de atividade, a sua evolução depende do montante e da conjuntura do investimento noutros sectores. Portugal, no Gráfico 1, apresenta uma tendência idêntica à dos países mais desenvolvidos da Europa Ocidental, ou seja, tende para uma mudança estrutural no tipo de construção a desenvolver que assenta especialmente na reabilitação. A Europa Central, que inclui países que ainda necessitam de investir em infraestruturas e parque habitacional, apresenta uma tendência divergente com a Europa Ocidental.

Gráfico 1 - Peso do sector da construção no Produto Interno Bruto (%)



Fonte: Euroconstruct

Neste contexto o presente artigo baseia-se em dados do Euroconstruct³, de Dezembro de 2010, e nele propomo-nos apresentar as perspectivas para os diferentes segmentos do sector da construção até 2013, e em consonância, os desafios que se colocam a este sector. Em paralelo, e tendo em conta os desafios que se colocam às empresas de construção, são apresentadas algumas medidas de política que têm

¹ Agradeço à Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços.

² Gabinete de Estratégia e Estudos do Ministério da Economia e do Emprego (catarina.nunes@gEE.min-economia.pt). O conteúdo deste trabalho é da exclusiva responsabilidade do autor.

³ O Euroconstruct é formado por representantes do sector da construção de 19 países da Europa Ocidental (alguns países da União Europeia e Suíça) e da Europa Central (República Checa, Hungria, Polónia e Eslováquia).

vindo a ser implementadas com o fim de ajudar à recuperação do sector e potenciar a sua internacionalização.

2. Evolução recente do sector da construção

Segundo o INE, a produção na Construção caiu 10,4% em Maio último e face a igual mês de 2010. Trata-se, assim, de um decréscimo mais acentuado do que os verificados nos meses anteriores (-8,9% em Abril, -6,9% em Março e -5,2% em Fevereiro). Este agravamento, de acordo com o INE, deveu-se, sobretudo, ao segmento da Engenharia Civil, cuja variação homóloga passou de -7,9% em Abril para -10,3% em Maio, contribuindo com -5,5 pontos percentuais para a variação total do índice. No segmento da Construção de Edifícios, a queda foi mais branda: apenas de 0,6 pontos percentuais (-10,0% em Abril e -10,6% em Maio), tendo contribuído com -4,9% para a variação do índice agregado.

Considerando a variação média da produção do sector nos últimos 12 meses, esta foi de -8,6% em Maio, ou seja, inferior em 0,2 pontos percentuais face a Abril.

Quanto ao emprego na Construção, verificou-se também um agravamento em Maio relativamente aos meses anteriores, com a respectiva taxa homóloga a fixar-se em -9,4% (-9,1% em Abril e -8,4% em Março). Do mesmo modo, a taxa de variação média do emprego nos últimos 12 meses foi -8,4%, inferior em 0,2 pontos percentuais à verificada em Abril, destaca o INE, acrescentando que as remunerações efetivamente pagas pelo sector da Construção decresceram 9,7% em termos homólogos, quando em Abril a redução tinha sido de 4,3%.

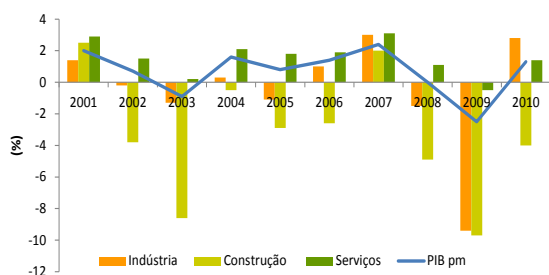
Quadro 1 – Indicadores trimestrais/mensais

Indicadores Trimestrais / Mensais	Fonte	Unidade	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	Abr-11	Mai-11	Jun-11
Índice de produção na construção e obras públicas	INE	VH/VM3M	-7,9	-8,3	-9,5	-6,9		-8,8	-10,0	
Vendas de cimento *	BdP	VH	-6,1	-4,7	-8,0	-6,1		-10,1	-13,0	
Licenciamento de obras	INE	VH	-7,9	-10,9	-9,2	-9,0		-21,0		
Índice de Novas Encomendas na Construção e Obras Públicas	INE	VH	21,4	-15,4	-11,1	-13,8				
Indicador de Confiança na Construção (vcs)	CE	SRE-VE	-51,1	-46,2	-50,2	-52,8	-60,2	-59,8	-61,6	-59,2
Inquérito Mensal de Conjuntura à Construção e Obras Públicas	INE	SRE-VE	-40,5	-40,5	-46,6	-50,6	-53,6	-52,4	-53,5	-54,9
Carteira de Encomendas (Conjunto do sector)	INE	SRE-VE	-61,1	-55,1	-61,2	-65,7	-66,7	-63,2	-68,3	-68,6
Perspectiva de Emprego - próximos 3 meses (Conjunto do sector)	INE	SRE-VE	-19,9	-25,8	-31,9	-35,5	-40,5	-41,7	-38,6	-41,1
Apreciação da actividade nos últimos 3 meses (Conjunto do sector)	INE	SRE-VE	-27,5	-24,8	-27,6	-34,6	-38,3	-38,1	-35,1	-41,7
Perspectiva de Preços - próximos 3 meses (Conjunto do sector)	INE	SRE-VE	-15,6	-17,7	-20,8	-21,5	-22,8	-23,7	-18,9	-25,7
Índice de Emprego na Construção e Obras Públicas	INE	VH	-7,5	-7,8	-8,7	-8,6		-9,1	-9,4	

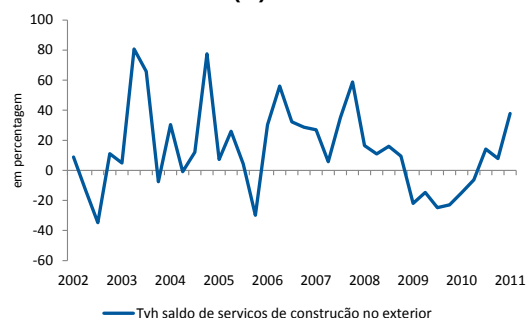
Fonte: Síntese Estatística de Conjuntura (SEC), GEE

A difícil conjuntura que o sector da construção atravessa tem igualmente tradução em indicadores como o consumo de cimento (quebra de 13,0% em Maio de 2011, face ao mesmo período do ano anterior), o licenciamento de obras (-21,0% em Abril, face ao mesmo período do ano anterior) e o índice de novas encomendas na construção e obras públicas, desceu no 1º trimestre de 2011, 13,8%, face ao mesmo período do de 2010 (Quadro 1).

Em oposição ao que aconteceu na década de 90 do século passado (Nunes 2001), o contributo do sector da construção para o PIB foi, na década de 2000, marcadamente negativo (Gráfico 2). Uma evolução negativa observou-se também ao nível da evolução da taxa de crescimento da formação bruta de capital fixo (SEC/GEE, Julho de 2011). Apesar disso, o saldo dos serviços de construção no exterior apresentou uma evolução positiva desde 2009, tendo atingido um crescimento de 37,8% no 1º trimestre deste ano face ao homólogo (Gráfico 3).

Gráfico 2 - Taxa de variação real do valor acrescentado bruto por ramo de atividade (%)

Fonte: Banco de Portugal

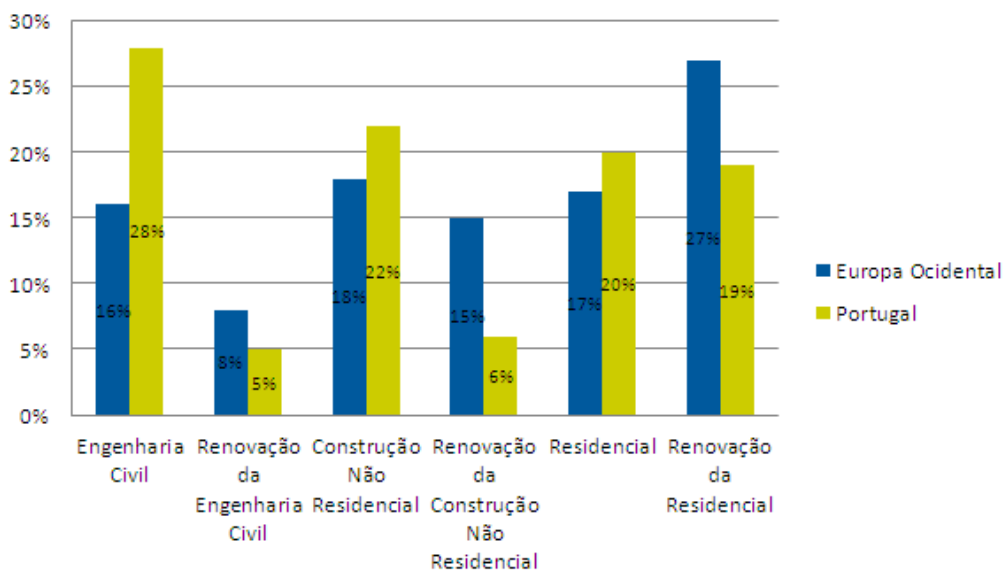
Gráfico 3 – Taxa de variação homóloga do saldo dos serviços de construção no exterior (%)

Fonte: Banco de Portugal

3. Estrutura do sector da construção

Para além da atividade produtiva propriamente dita - construção de residências, de edifícios não residenciais e de engenharia civil, o sector da construção inclui ainda a manutenção e recuperação destes três tipos de obra.

A estrutura da construção em Portugal é significativamente diferente da do conjunto dos restantes países da Europa Ocidental (Gráfico 4).

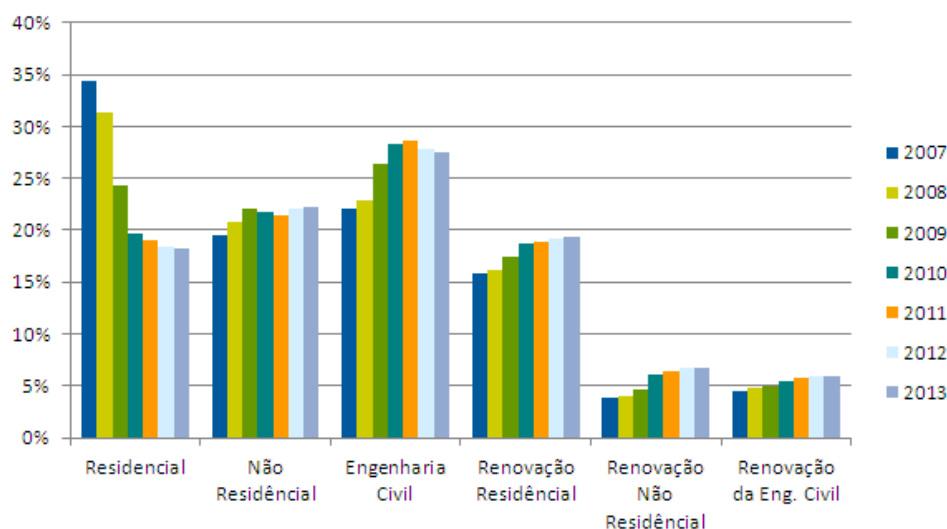
Gráfico 4 - Peso dos segmentos da construção em 2010 (%)

Fonte: Euroconstruct

Verifica-se, pois, que os segmentos com maior peso na estrutura produtiva em Portugal integram-se na construção nova, enquanto na Europa predomina a manutenção e a recuperação, diferenças que caracterizam estádios de desenvolvimento económico distintos, correspondendo, de algum modo, a uma tendência de longo prazo de aumento do peso da atividade de manutenção e recuperação na estrutura produtiva do sector à medida que se verifica um maior desenvolvimento do país. Contudo, existem razões históricas e socioeconómicas que explicam estas diferenças muito díspares de comportamento, nomeadamente o valor social da propriedade que em Portugal é muito vincado.

Segundo os dados do Euroconstruct prevê-se para Portugal, no período de 2011 a 2013, uma recuperação do segmento da Manutenção e Recuperação, com maior destaque para recuperação da habitação (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Peso dos segmentos da construção no período 2007 – 2013, para Portugal (%)



Fonte: Euroconstruct

3.1 Construção residencial

Entre 1991 e 2007, no conjunto dos países que integram o Euroconstruct, a construção residencial era o segmento da construção com maior crescimento. Houve inúmeros factores que determinaram esta performance:

1. A democratização dos países do Leste Europeu permitiu um substancial investimento em infraestruturas;
2. A mesma democratização dos países de Leste levou a que houvesse um fluxo migratório em toda a Europa em busca de melhores condições de vida;
3. A introdução do Euro que permitiu a queda da taxa de juro;
4. O forte crescimento da população em alguns países conjugado com a melhoria das condições de vida.

O volume de construção residencial na Europa, de 2008 a 2010, diminuiu drasticamente. As perspectivas económicas, o rendimento das famílias, o mercado de trabalho, os efeitos populacionais, as condições de financiamento e as taxas de juro foram variáveis determinantes para esta evolução.

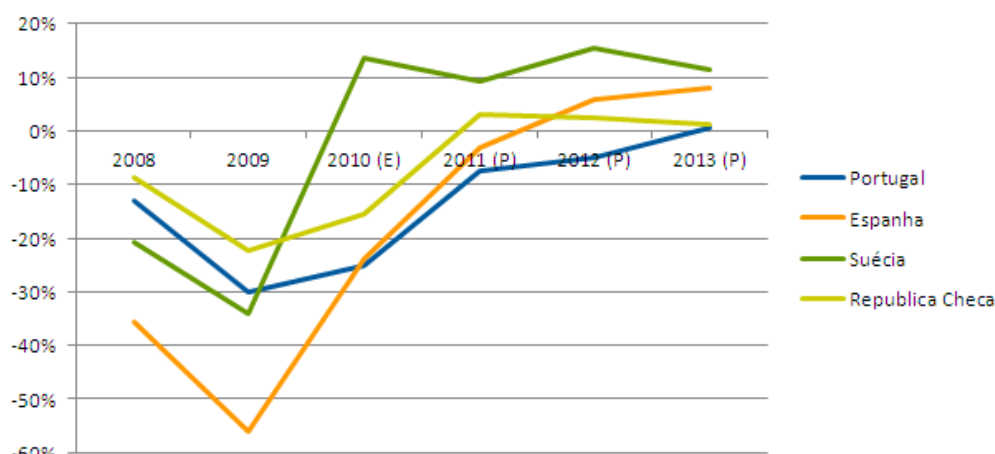
Portugal não ficou à margem desta evolução europeia registando, mesmo, uma das maiores quedas neste segmento (Quadro 2).

Quadro 2 - Taxa de crescimento da construção residencial (%)

	2008	2009	2010(E)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
Portugal	-13%	-30%	-25%	-8%	-5%	1%
Europa Ocidental	-18%	-25%	-7%	3%	5%	5%
Europa de Leste	9%	-16%	-7%	3%	5%	6%
Total dos países	-17%	-24%	-7%	3%	5%	6%

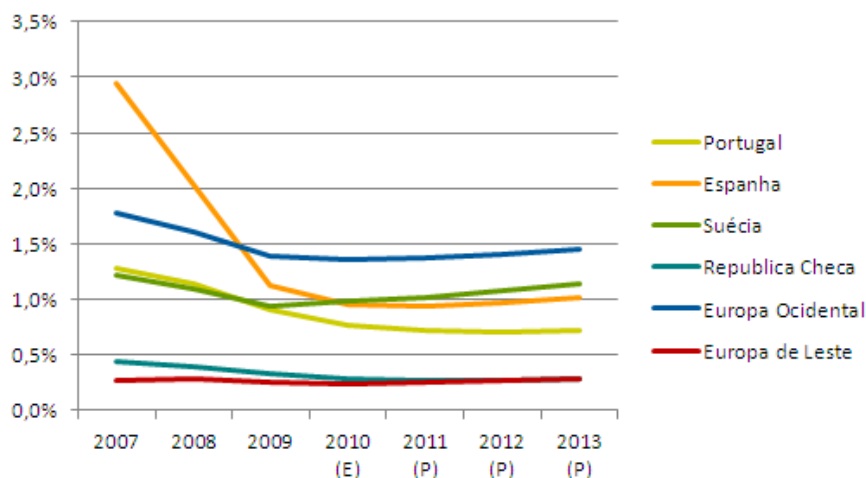
Fonte: Euroconstruct

Ao analisarmos o comportamento de outros países pode ver-se que Espanha registou um declínio acentuado em 2009, com posterior recuperação (Gráfico 6), prevendo-se que chegue a 2013 com um crescimento de 8%, superior ao que se espera para Portugal que será de 1%. Há ainda a registar que, de acordo com as previsões, Portugal só deverá ter crescimento em 2013 e Espanha já terá crescimento em 2012 (6%) e a República Checa já em 2011 (3%).

Gráfico 6 - Taxa de crescimento do segmento residencial no período de 2008-2013 (%)

Fonte: Euroconstruct

Tendo em conta o total da população verifica-se que Portugal acompanha a tendência dos países da Europa Ocidental, mas a um nível significativamente inferior (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Evolução do segmento residencial no período de 2008-2013 segundo o total da população (%)

Fonte: Euroconstruct

3.2. Construção não residencial

Este segmento produtivo, no conjunto dos países em análise, teve crescimentos consideráveis até 2008. Com o surgimento da recessão mundial tudo mudou, esperando-se uma recuperação para 2012 e 2013.

Portugal deverá registar uma queda considerável neste segmento (6% em 2011), superior à que é prevista para os agregados de países apresentados no Quadro 3.

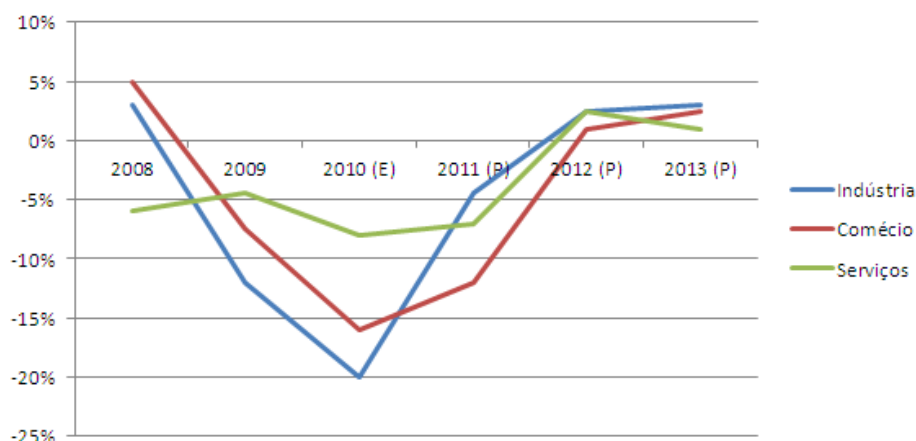
Quadro 3 - Taxa de crescimento da construção não residencial (%)

	2008	2009	2010(E)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
Portugal	1%	-4%	-8%	-6%	2%	2%
Europa Ocidental	1%	-14%	-8%	-3%	1%	2%
Europa de Leste	7%	-12%	-3%	4%	5%	5%
Total dos países	2%	-14%	-7%	-2%	1%	2%

Fonte: Euroconstruct

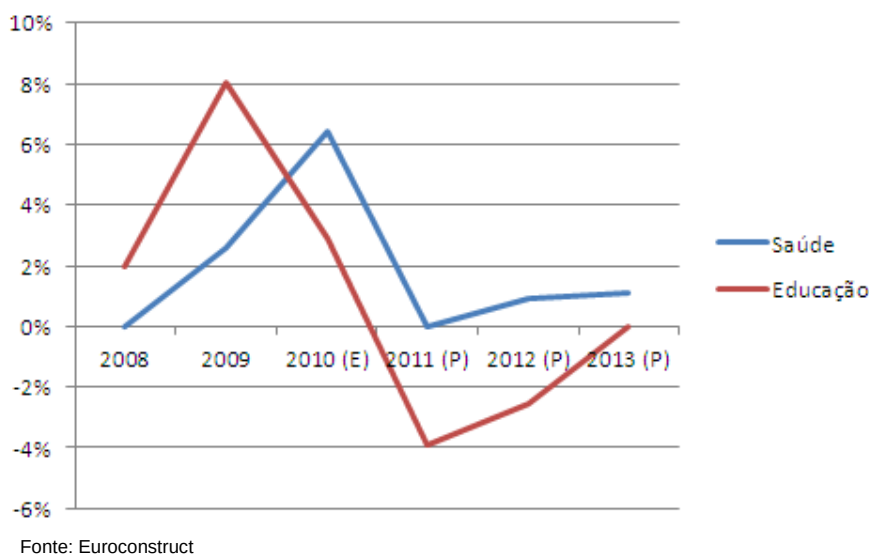
Neste segmento, as maiores quedas verificaram-se em edifícios financiados por privados das áreas industrial, do comércio e dos serviços. Concretamente em Portugal destaca-se o sector industrial como aquele que mais contribuiu para a queda deste segmento da construção (Gráfico 8).

Gráfico 8 – Portugal: Taxa de crescimento da construção não residencial (%)



Fonte: Euroconstruct

No que se refere às obras financiadas pelo sector público, Portugal deverá registar, até 2010, valores positivos de crescimento, apesar de marginalmente decrescentes, se se mantiver a política de construção de novas escolas e novos hospitais recentemente implementada (Gráfico 9).

Gráfico 9 - Taxa de crescimento da construção não residencial na saúde e educação (%)

3.3. Engenharia civil

A evolução do segmento da Engenharia Civil nova (obras públicas) registou um decréscimo inferior ao verificado para os segmentos da Residência Nova e Não Residencial nova.

Da análise do Quadro 4 conclui-se que o segmento das obras de Engenharia civil nos países da Europa Ocidental começará a recuperar apenas em 2012, devendo a recuperação em Portugal ser apenas posterior a 2013 dado o contexto de restrição orçamental.

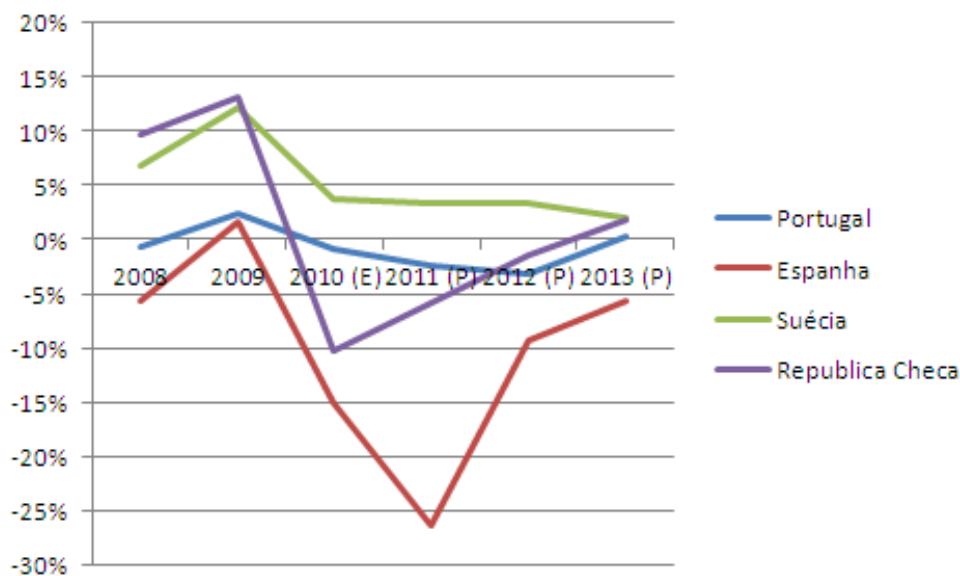
Quadro 4 - Taxa de crescimento da engenharia civil (%)

	2008	2009	2010(E)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
Portugal	-1%	4%	-1%	-3%	-4%	0%
Europa Ocidental	0%	0%	-1%	-4%	0%	1%
Europa de Leste	8%	16%	1%	19%	17%	7%
Total	1%	1%	-1%	-2%	2%	2%

Fonte: Euroconstruct

No Gráfico 10 verifica-se que a evolução difere entre os países, registando-se um nível muito positivo do segmento em análise no caso da Suécia (Gráfico 10).

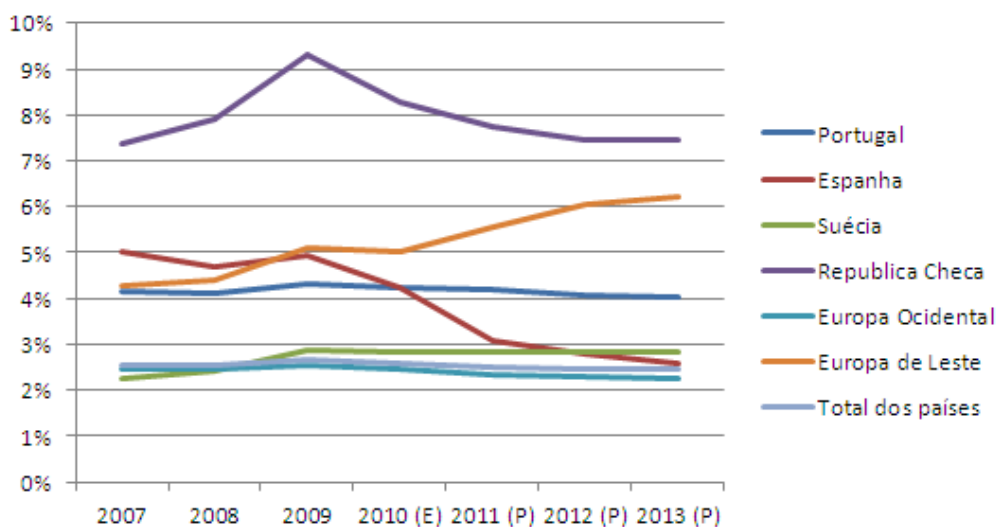
Gráfico 10 - Taxa de crescimento da engenharia civil (%)



Fonte: Euroconstruct

Mas esta perspectiva altera-se se for considerada em conjunto com a dimensão das economias. O gráfico 11 apresenta a evolução deste segmento da Construção Civil em percentagem do Produto Interno Bruto, permitindo aferir o respectivo nível de importância na economia de cada país (Gráfico 11).

Gráfico 11 - Peso do segmento da engenharia civil no produto interno bruto (%)



Fonte: Euroconstruct

Ao comparar a evolução de um país nórdico como a Suécia, que pertence aos países da Europa Ocidental, e outro país como a República Checa, com grau de desenvolvimento inferior e que pertence à Europa de Leste, é possível verificar que Portugal converge com o primeiro grupo. Ou seja, Portugal tende para uma estrutura produtiva mais próxima dos países mais desenvolvidos. Isto é importante para que se possa ter uma perspectiva de mercados para as empresas nacionais e, por outro lado, reforça a necessidade de mudança da estrutura do sector.

3.4. Segmento da manutenção e recuperação

Sendo que a procura dirigida ao sector depende do grau de desenvolvimento da economia, da conjuntura económica e do montante das despesas públicas confirma-se que existe uma mudança de estrutura do sector, passando a manutenção/recuperação a adquirir maior importância, sempre que o grau de desenvolvimento de um país é superior e que existe um grau de satisfação de engenharia civil elevado.

Portugal apresenta uma tendência de alteração da estrutura do sector da construção na medida em que se prevê para 2012 um peso do segmento da renovação em residências superior à construção nova (Quadro 5).

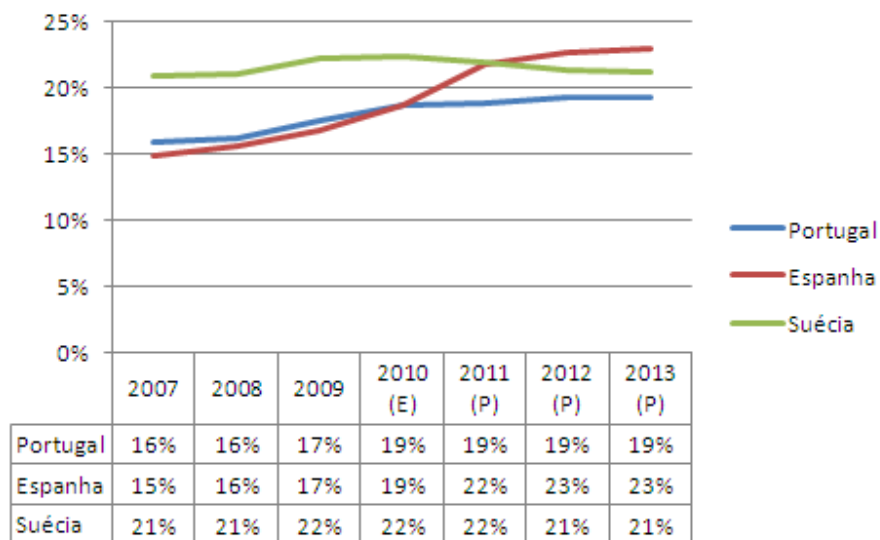
Quadro 5 – Peso dos vários segmentos do sector no total da construção, para Portugal (%)

	2007	2008	2009	2010(E)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
Residencial	34%	31%	24%	20%	19%	18%	18%
Não Residencial	20%	21%	22%	22%	21%	22%	22%
Engenharia Civil	22%	23%	26%	28%	29%	28%	28%
Renovação Residencial	16%	16%	17%	19%	19%	19%	19%
Renovação Não Residencial	4%	4%	5%	6%	6%	7%	7%
Renovação da Eng ^a . Civil	4%	5%	5%	5%	6%	6%	6%

Fonte: Euroconstruct

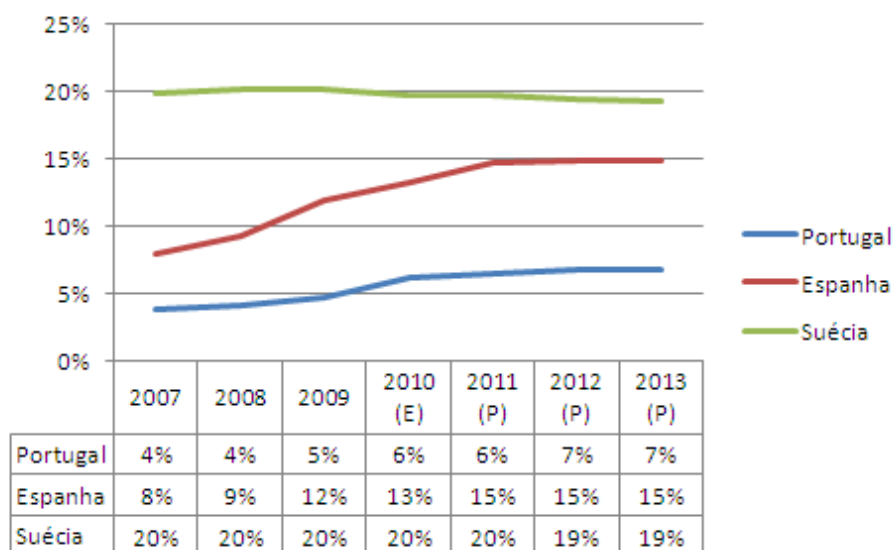
Comparando Portugal e Espanha verifica-se que Espanha tenderá a apostar numa intensificação de atividade na manutenção e recuperação mais vincada que a prevista para Portugal. (Gráfico 12).

Gráfico 12 – Evolução da Renovação Residencial no total da construção (%)



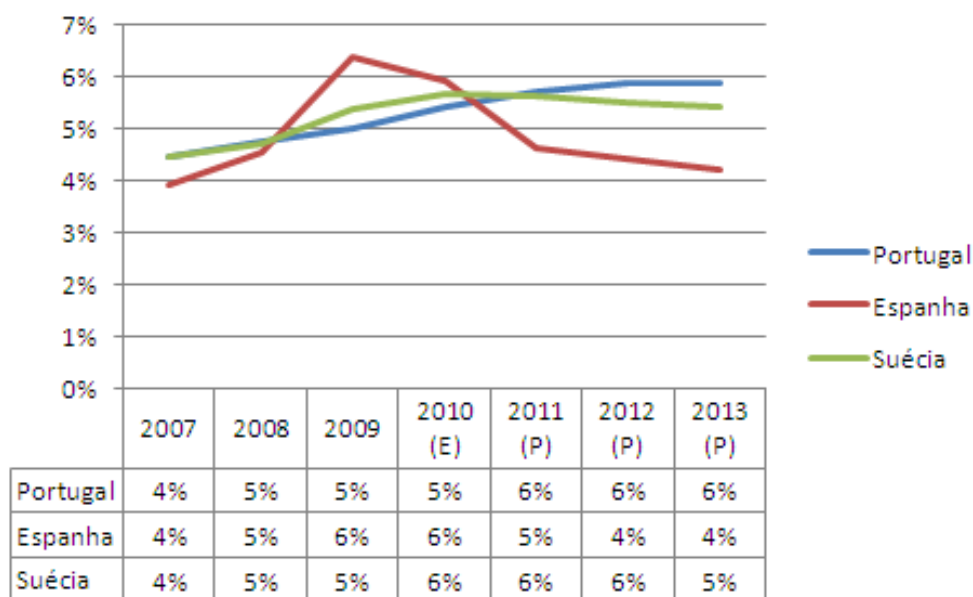
Fonte: Euroconstruct

No segmento de renovação do não residencial, Portugal tende para um crescimento sustentado mas longe de alcançar os níveis da Espanha e da Suécia (Gráfico 13).

Gráfico 13 – Evolução da renovação do não residencial no total da construção (%)

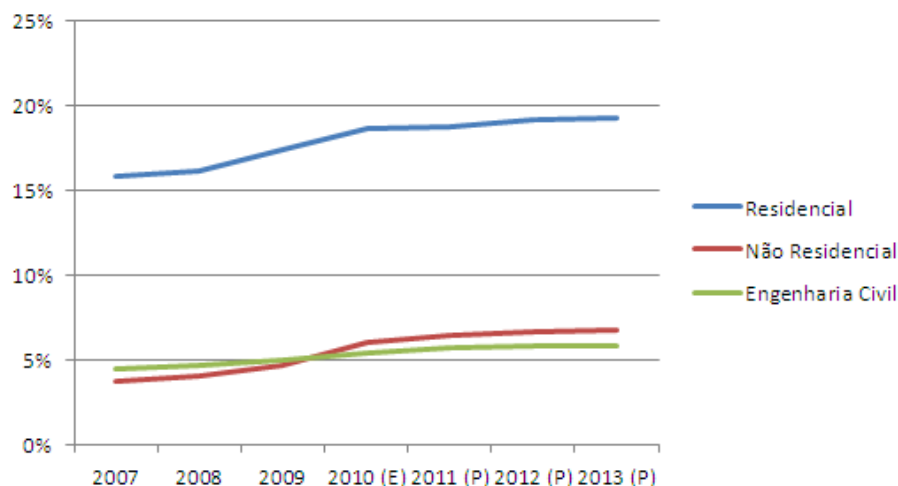
Fonte: Euroconstruct

No segmento da Engenharia Civil, Portugal tem um registo de evolução muito significativo registando valores superiores aos dos 2 outros países (Gráfico 14).

Gráfico 14 – Evolução da renovação na engenharia civil no total da construção (%)

Fonte: Euroconstruct

A evolução esperada para este segmento tende a intensificar-se com especial relevo para o sector residencial (Gráfico 15).

Gráfico 15 - Evolução do peso da manutenção e recuperação no total da construção (%)

Fonte: Euroconstruct

O segmento da Manutenção e recuperação apresenta-se assim como aquele em que outros países já têm vindo a apostar. Portugal, e muito concretamente as PME's do sector da construção, têm pela frente uma alteração da estrutura produtiva deste sector.

4. Desafios

4.1 Internacionalização

Com se verificou no Gráfico 3 deste artigo o saldo dos serviços de construção com o exterior são bastante animadores, assim a internacionalização apresenta-se como um segundo desafio para este sector.

Tendo em conta o mercado global em que estamos inseridos torna-se necessário fazer uma análise do mercado e verificar quais os factores que constituem oportunidades e os que constituem ameaças/desafios.

OPORTUNIDADES	DESAFIOS
- Grande capacidade de adaptação a novas realidades - Qualidade dos produtos e serviços fornecidos	- Ausência de forte suporte de tesouraria - Fraca cultura em prospecção de mercado - Falta de agressividade de negócio/cadeias de venda pouco adequadas

Por outro lado é necessário identificar as forças e fraquezas das empresas nacionais

FORÇAS	FRAQUEZAS
- Preços competitivos face à concorrência europeia; - Existência de mecanismos de crédito preferenciais; - Flexibilidade e adaptabilidade das empresas portuguesas possibilitando cooperações	- Falta de quadros altamente especializados; - Preços pouco competitivos face à concorrência de alguns países como a China, o Brasil ou a Índia; - Dimensão das empresas portuguesas - Dificuldade de acesso ao mercado financeiro

Nos últimos anos, Portugal, tendo em conta as características do mercado e das empresas nacionais, tem implementado um conjunto de políticas públicas destinadas a melhorar a eficiência e atenuar os efeitos das falhas de mercado. Lembre-se que restrições de crédito podem impedir as PME acederem ao crédito a taxas competitivas. Este é um problema que pode impedir que as PME se internacionalizem. Com o objectivo de diminuir este obstáculo, o governo português potenciou os fundos QREN para fins de

internacionalização como é exemplo do Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização das PME que visa apoiar projetos de internacionalização em que a cooperação é privilegiada (Quadro 6).

Quadro 6. Exemplo de medida de apoio à internacionalização

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização de PME	Apoio a projetos de investimento promovidos por empresas, a título individual ou em cooperação, bem como por entidades públicas, associações empresariais ou entidades do Sistema Científico e Tecnológico (SCT) direcionados para a intervenção nas PME.	Portaria n.º 1463/2007, de 15 de Novembro Portaria n.º 250/2008, de 4 de Abril Portaria n.º 353-A/2009, de 3 de Abril Portaria n.º 1101/2010, de 25 de Outubro	Os incentivos vão desde os €25.000 aos €400.000 por projeto. Taxa base máxima: 40% Majorações: • Tipo de Empresa: 5 p.p. a atribuir a pequenas empresas; • Tipo de Despesa: 5 p.p. para médias empresas, para "outras despesas de investimento" excepto contratação; 10 p.p. para pequenas empresas (acumuláveis com a majoração "tipo de empresa") e para médias empresas, para despesas de aquisição de equipamento para superar as normas em matéria de ambiente. • Tipo de Estratégia: 5 p.p. a atribuir quando os projetos se inserirem em estratégias de eficiência colectiva.	Em 15 de Novembro de 2010 N.º de projetos Contratados = 2233 Montante de incentivo=278,3 milhões de euros

Com o objectivo de potenciar o investimento de diferentes sectores de atividade e de diferentes tipos de empresas, estão também disponíveis diversos instrumentos de acesso ao capital de risco.

O InovCapital destina-se a apoiar as PME nacionais nas atividades de empreendedorismo e no suporte à inovação e internacionalização. A AICEP Capital Global destina-se a encaminhar os capitais disponíveis para o investimento em participações acionistas, minoritárias e temporárias, em pequenas e médias empresas portuguesas envolvidas em estratégias de internacionalização. Salientamos, ainda, o Seguro de Investimento Português no estrangeiro que é concedido pela COSEC com a garantia do Estado português visando cobrir os prejuízos causados pelos riscos a que os investimentos estrangeiros estão expostos. (Quadro 7).

Quadro 7. Exemplos de medidas de apoio ao acesso ao capital de risco

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
InovCapital	Desenvolve a sua atividade no apoio ao empreendedorismo e no suporte às PME nas áreas da inovação e da internacionalização.	Decreto-Lei n.º 375/2007 de 8 de Novembro	• Participação no Capital Social, partilhando o risco do negócio. • Uma relação de parceria de médio/longo prazo. • Uma equipe técnica qualificada e pró-ativa, focada no desenvolvimento dos negócios. • Um compromisso de inovação e melhoria contínua.	Em Julho de 2011 - 145 Participações em carteira - 165 milhões de euros de investimento
AICEP Capital Global	Orienta prioritariamente os capitais disponíveis para o investimento em participações acionistas, minoritárias e temporárias, em pequenas e médias empresas portuguesas envolvidas em estratégias de internacionalização de negócio; Fomenta a adopção e reprodução de boas práticas de <i>governance</i> nas empresas participadas; Valorizar os FCR sob gestão e os capitais do acionista.	20 de Dezembro de 1988	• FCR AICEP Capital Global II - €24.939.890 • FCR AICEP Capital Global III - €2.992.787 • FCR AICEP Capital Global GPI - €43.000.000 • FCR AICEP Capital Global FIEP - €60.000.000	Em 31 de Agosto de 2010 - 29 Participações em carteira - 83.748 mil euros de investimento
SEGURO DE INVESTIMENTO PORTUGUÊS NO ESTRANGEIRO	É um instrumento da política de internacionalização das empresas portuguesas, concedido pela COSEC com a garantia do Estado Português que visa cobrir os prejuízos causados pelos riscos a que os investimentos no estrangeiro estão expostos, devido à ocorrência de	Decreto-Lei n.º 31/2007, de 14 de Fevereiro. Despacho Conjunto n.º 474/2002, de 30 de Abril.	O apoio traduz-se na emissão de um seguro (com garantia do Estado) que cobre riscos políticos associados a investimentos no exterior: 1 – Cobertura Geográfica 2 – Objectivo do Investimento Seguro 3 – Tipo de Investimento Seguro	Implementado

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
	factos de natureza política que se verifiquem no país de destino		• 4 – Requisitos do Investimento Seguro • 5 – Formas de Realização do Investimento • 6 – Riscos Seguros • 7 – Factos Geradores dos Riscos • 8 – Percentagem de Cobertura • 9 – Período do Seguro • 10 – Taxa de Prémio As empresas beneficiam ainda, das vantagens de apoio técnico que a COSEC proporciona, a diversos níveis.	

4.2 Manutenção e recuperação

Já há mais de uma década que Portugal vem tendo a consciência que o mercado de manutenção e recuperação é um desafio para as empresas de construção, tendo em conta a tendência dos diferentes segmentos do sector em outros países.

Dada a referida conjuntura nacional e internacional torna-se necessário fazer uma análise do mercado e verificar quais os factores que constituem oportunidades e os que constituem ameaças/desafios.

OPORTUNIDADES	DESAFIOS
• Responder a novas necessidades em mercados específicos, e.g. recuperação e manutenção de edifícios (área de negocio com elevada potencialidade para alcançar a necessária rentabilidade). • Crescimento de mercados emergentes de língua portuguesa	• Diminuição do investimento público • Crescente atomização do sector • Menor sobrevivência de empresas • Diminuição do crédito

Tendo em conta a especificidade do segmento de Manutenção e Reabilitação torna-se necessário identificar as forças e fraquezas das empresas nacionais.

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Flexibilidade e adaptabilidade das empresas portuguesas; • Estrutura empresarial das empresas de construção • Existência de mecanismos de crédito/financiamento preferenciais	• Falta de quadros altamente especializados • Fraca inovação nos métodos de trabalho utilizados • Fraca rede de cooperação entre empresas com valências distintas e necessárias para uma dada obra • Fraca produtividade

O Estado ao estar atento à mudança estrutural de estratégia das empresas do sector e ao ter consciência de todos os problemas socioculturais inerentes ao arrendamento tem vindo a criar medidas que apoiem os municípios, os senhorios e proprietários através de meios financeiros que estimulem a atividade de Manutenção e recuperação (Quadro 8).

Quadro 8. Exemplo de medidas de apoio ao financiamento para a recuperação e manutenção

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
RECRlA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados)	Visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.	Portaria n.º 1172/2010, de 10 de Novembro Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de Janeiro -	As obras a executar beneficiam de participação a fundo perdido. O IHRU pode ainda conceder financiamentos, sob a forma de empréstimo, aos proprietários dos imóveis a recuperar até ao montante correspondente à parte do valor das obras não participada.	Montantes (em euros) 2003:2.676.392 2004:2.374.815 2005:3.850.268 2006:3.139.624 2007:3.348.399 2008:3.336.925 2009:2.954.975 2010:1.936.690
REHABITA (Regime de Apoio a Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas)	Consiste numa extensão do Programa RECRlA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas O financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as ações de realojamento provisório ou definitivos daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, e que possuam planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos reconhecidos Os particulares também têm acesso ao REHABITA, nos mesmos moldes que ao RECRlA.	Portaria em vigor: Portaria n.º 1172/2010, de 10 de Novembro Decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.	As obras integradas no REHABITA, participadas pelo RECRlA, acresce uma participação a fundo perdido de 10%, suportada pelo IHRU e pelos municípios envolvidos, nos mesmos moldes do RECRlA. Tal como no RECRlA, quando a câmara municipal se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras poderá recorrer a empréstimos bonificados para financiar o valor das obras não participadas. Realojamento Provisório e Definitivo As obras participáveis pelo REHABITA ao abrigo do RECRlA, destinadas ao realojamento provisório ou à elaboração de projetos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional, a fundo perdido, de 10%, a suportar pelo IHRU e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRlA, desde que conste da previsão da candidatura.	Montantes (em euros) 2003:1.101.604 2004:910.761 2005:1.498.555 2006:1.320.033 2007:854.705 2008:656.345 2009:854.088 2010:644.998
RECRIPH (Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal)	Visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal. Mínimo de 4 frações, podendo haver apenas uma para fins não habitacionais, e cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1970	Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho – Portaria n.º 711/96, de 9 de Dezembro Aplicável	A realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, beneficia de uma participação correspondente a 20% do montante total das obras. O valor da participação é suportado em 60% pelo IHRU e em 40% pelo Município. Poderá ainda ser concedido pelo IHRU, um financiamento aos condóminos, até ao valor das obras não participadas, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.	Montantes (em euros) 2003:230.284 2004:258.024 2005:271.770 2006:265.115 2007:196.622 2008:80.452 2009:142.539 2010:28.697
SOLARH (Programa de Solidariedade e Apoio a Recuperação de Habitação)	Visa a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação: - Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; - Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção; - Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares)	Decreto-Lei n.º 25/2002, de 11 de Fevereiro	Condições de Financiamento O montante máximo é o correspondente ao custo das obras, até ao limite de 11.971,15€ por habitação, podendo ser majorado em + 25% para obras nas partes comuns: O prazo máximo de amortização dos empréstimos a conceder às pessoas ou agregados familiares proprietários de habitação própria permanente é determinado em função dos rendimentos, até ao limite de 30 anos;	Valores Utilizados (euros): 1999: 18.074,88 2000: 816.889,54 2001: 1.912.155,26 2002: 2.071.883,46 2003: 2.339.339,02 2004: 2.454.386,87 2005: 1.802.750,64 2006: 1.514.848,99 2007: 1.271.298,93 2008: 1.201.815,38 2009: 1.625.286,14 2010: 1.651.654,67
PROHABITA (Programa de Financiamento para Acesso a Habitação)	Foca-se essencialmente no apoio a famílias carenciadas ao acesso a habitação privilegiando a reabilitação urbana em detrimento da aquisição ou construção de novas edificações.	Decreto-Lei n.º 54/2007 Decreto-Lei n.º 135/2004 Decreto-Lei n.º 163/1993 Decreto-Lei n.º 135/2004	Podem beneficiar de financiamento ao abrigo dos Acordos de Colaboração celebrados no âmbito do PROHABITA os organismos e instituições: - As Regiões Autónomas, as associações de municípios e os municípios outorgantes - Os serviços da administração direta do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos	Decreto-Lei n.º 54/2007 Fogos aprovados=2436 Empréstimo=5.704.102€ Participação=7.045.932 € Decreto-Lei n.º 135/2004 Fogos Aprovados=7439 Empréstimo=15.201.509€ Participação=34.619.12 5€ Decreto-Lei n.º 163/1993 Fogos Aprovados=544 Empréstimo=0€ Participação=3.140.130 €

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
			As empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respectiva Região ou município	
PER (Programa Especial de Realojamento)	O programa visa a erradicação das barracas nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto tendo como objectivo específico, a concretização com celeridade, dos realojamentos em habitações condignas das famílias que vivem em barracas, sendo criada a possibilidade de cada município promover a construção de fogos necessários, quer para arrendamento, quer para compra.	Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.	Têm acesso a financiamento os Municípios aderentes e as respectivas empresas públicas municipais, bem como as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, as cooperativas de habitação e construção, e os agregados familiares registados no levantamento efectuado pelos Municípios.	Fogos Aprovados=544 Empréstimo=0€ Comparticipação=3.140.130 €

Para além dos apoios financeiros existem os incentivos fiscais à prática da recuperação e manutenção que têm vindo a ser utilizados (Quadro 9).

Quadro 9. Exemplo de medida de incentivos fiscais à recuperação e manutenção

Medida	Descrição	Documento Legal/Data de Início	Benefícios	Execução/Resultados
Incentivos à reabilitação urbana	Visa criar incentivos fiscais de forma a estimular a Reabilitação Urbana Âmbito: - Prédios arrendados com rendas antigas que sejam objecto de ações de reabilitação - Prédios urbanos localizados em ARU (áreas de reabilitação urbana) que sejam objecto de ações de reabilitação - Obras iniciadas após Janeiro de 2008 e concluídas até Dezembro de 2020	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Aprovado pelo Dec-Lei 215/89 de 1 de Julho, republicado pelo Dec-Lei 108/2008, de 26 de Julho, com os aditamentos introduzidos pela Lei n.º 64-A/2008, de 31/12.	Estabelece vários tipos de benefícios fiscais sobre os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário vocacionados para a Reabilitação Urbana IRS – dedução à colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite €500 Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (áreas de reabilitação urbana) RENDIMENTOS PREDIAIS – tributação à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação IMI – isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos IMT – isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.	Montantes (em euros) 2003:4.008.280 2004:3.543.600 2005:5.620.593 2006:4.724.772 2007:4.399.726 2008:4.073.722 2009:3.951.602 2010:2.610.385

Sendo que este sector tem um peso significativo na economia portuguesa (13% do PIB em 2010) foi aprovada em Dezembro de 2010 uma Resolução de conselho de Ministros (101-B/2010) intitulada Iniciativa para a Competitividade e Emprego que estipula medidas concretas de estímulo à atividade de Recuperação e Manutenção, através da utilização de fundos comunitários, a criação de linhas de financiamento à reabilitação urbana e por outro lado a agilização dos procedimentos inerentes à facilitação deste tipo de atividade de construção (Quadro 10).

Quadro 10. Medidas de incentivos à recuperação e manutenção

Medida	Descrição
Dinamizar a criação de áreas de reabilitação urbana,	Visa especialmente zonas de intervenção prioritária. Apoiar o lançamento das operações, em colaboração com a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.
Articular a reabilitação urbana e a política de cidades,	Visa estender-se a zonas de regeneração urbana apoiadas pelos fundos do QREN os instrumentos e os benefícios aplicáveis às áreas de reabilitação urbana.
Recuperação de imóveis pelos senhorios	Visa a apresentação, até ao final do 1.º trimestre de 2011, uma proposta de lei que simplifique e torne rápidos e eficazes os procedimentos necessários para o senhorio poder obter a entrega do seu imóvel livre e desocupado perante o incumprimento do contrato de arrendamento, garantindo os direitos dos senhorios e salvaguardando de forma adequada os direitos dos arrendatários;
Iniciativas Legislativas facilitadoras da dinamização da reabilitação urbana	Visa a apresentação, até ao final do 1.º trimestre de 2011, uma iniciativa legislativa que: I. Simplifique os procedimentos de controlo prévio necessários à realização das operações de reabilitação urbana; II. Elimine os obstáculos e os condicionamentos que oneram excessivamente a realização dessas operações; e III. Simplifique os mecanismos de determinação do nível de conservação dos edifícios e de classificação de imóveis devolutos;
Linhas de financiamento	Visa criar linhas de financiamento à reabilitação urbana, nomeadamente através da constituição: I. de um fundo de investimento para reabilitação de imóveis devolutos destinados a arrendamento, II. de um fundo de participações em operações integradas de reabilitação urbana III. uma linha de crédito destinada a projetos de reabilitação específicos.

5. Conclusões

Perante a situação económica adversa em que se encontram as empresas do sector da construção, os dados apresentados neste artigo leva-nos a concluir que as empresas nacionais, com especial relevo para as PME's que têm uma menor estrutura organizativa e financeira, podem beneficiar se apostarem no segmento da recuperação e manutenção, seja ele na área residencial, não residencial ou engenharia civil. As empresas maiores com maior capacidade financeira podem iniciar ou continuar a aposta na internacionalização. Tanto para uma situação como para outra existe um conjunto de medidas de apoio que podem vir a ser aproveitadas.

Tanto na via de especialização em manutenção/recuperação como na via de internacionalização o estabelecimento de redes de cooperação entre empresas (grandes, PME ou grupos de empresas) será uma exigência tendo em conta os mercados alvo que são cada vez mais competitivos.

Se esta tendência se confirmar, a alteração na estrutura produtiva deste sector levará à sua aproximação ao dos países mais desenvolvidos da Europa.

Referências Bibliográficas

70th Euroconstruct Conference - December 2010, Budapest

INE, Índice de produção, Emprego e Remunerações na Construção, Julho de 2011

GEE, Síntese Estatística de Conjuntura, Julho de 2011

AECOPS, O Mercado da Reabilitação – Enquadramento, Relevância e Perspectiva, 2009

Nunes, Catarina: Construção – O Desafio da Especialização, Junho 2001