

III. TRAÇOS E DINÂMICAS DO SECTOR IMOBILIÁRIO

A. INTRODUÇÃO

A avaliação do imobiliário, em particular o sector da construção, pressupõe a identificação e a percepção das diferentes dimensões políticas e económicas subjacentes à sua actividade, que legitimam e influenciam as características do mercado. Neste sentido, as mudanças estruturais e conjunturais ocorridas num passado ainda recente (afloradas em capítulos anteriores), reflectem as vicissitudes que têm marcado o sector da construção/habitação, expressas pelo desinteresse na recuperação do parque edificado antigo e degradado, em prol de uma construção nova, massificada e pouco ordenada, em áreas cada vez mais afastadas dos centros das cidades.

Numa primeira fase desta análise temática pretende-se caracterizar, nas suas principais vertentes - económicas, construtivas e espaciais (distribuição geográfica), a produção da habitação. Não se ambiciona uma análise exaustiva deste subsector da construção nas suas diferentes componentes, mas simplesmente, a identificação dos principais indicadores de referência desta actividade. Relativamente ao período temporal da análise, a escassez de informação para os anos transactos, bem como a dificuldade em articulá-la com a informação mais recente disponível, condicionou a análise retrospectiva que se pretendia. Face a esta situação, optou-se por efectuar uma caracterização do sector, reportada às últimas duas décadas. Não obstante, sempre que possível poderá recorrer-se pontualmente a informação estatística referente à década de 80 do século XX.

Num segundo momento, será focado o valor do solo, a sua subjugação aos proveitos imobiliários, tornando-o mais escasso nas áreas urbanas e dificultando, por um lado, a intervenção do poder público local e, por outro, suscitando o aparecimento de paisagens urbanas fragmentadas ("mosaicos urbanos"). Destaca-se, ainda, o papel coordenador do sector público na regulamentação do uso do solo, através do recurso às ferramentas do planeamento, como forma de implementar um desenvolvimento sustentável no território.

Os novos paradigmas urbanos, adoptados pelas sociedades contemporâneas como forma de colmatar problemas herdados do passado, vêm dar prioridade à competitividade do espaço urbano, entendida como a capacidade de afirmação das cidades na rede global

de sistemas urbanos. Neste contexto, o sistema de produção de habitação terá de encontrar um ponto de equilíbrio entre as orientações definidas pelos instrumentos de gestão territorial e as exigências do mercado. Na análise deste tema será referida a importância da implementação de políticas fiscais, que surgem como elementos reguladores do sector a partir das quais é possível direccionar e condicionar grande parte da sua actividade, salvaguardando, no entanto, os interesses urbanísticos.

B. CARACTERIZAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NO CONTEXTO NACIONAL

O funcionamento do mercado imobiliário é comparável a um ciclo económico resultante da interacção entre os diferentes elementos intervenientes no processo (FIG B1), sensíveis ao factor risco inerente à actividade e motivados pela rentabilidade do investimento (mais-valias de capital e renda) recuperado após a operação de transacção comercial. Este sector não apresenta ciclos de produção constantes, pelo contrário, trata-se de um sistema cuja produção é muito flutuante, facto que deriva da sua grande vulnerabilidade a factores de natureza exógena e endógena exprimidos, respectivamente, pelo ambiente económico vigente e pelas características do mercado. Desta situação, resulta que os períodos de crescimento/expansão económica sejam favoráveis ao aumento da produção do sector e consequentes transacções comerciais, subjacentes a um mercado muito receptivo à oferta. Verificando-se o inverso em períodos de retracção económica.

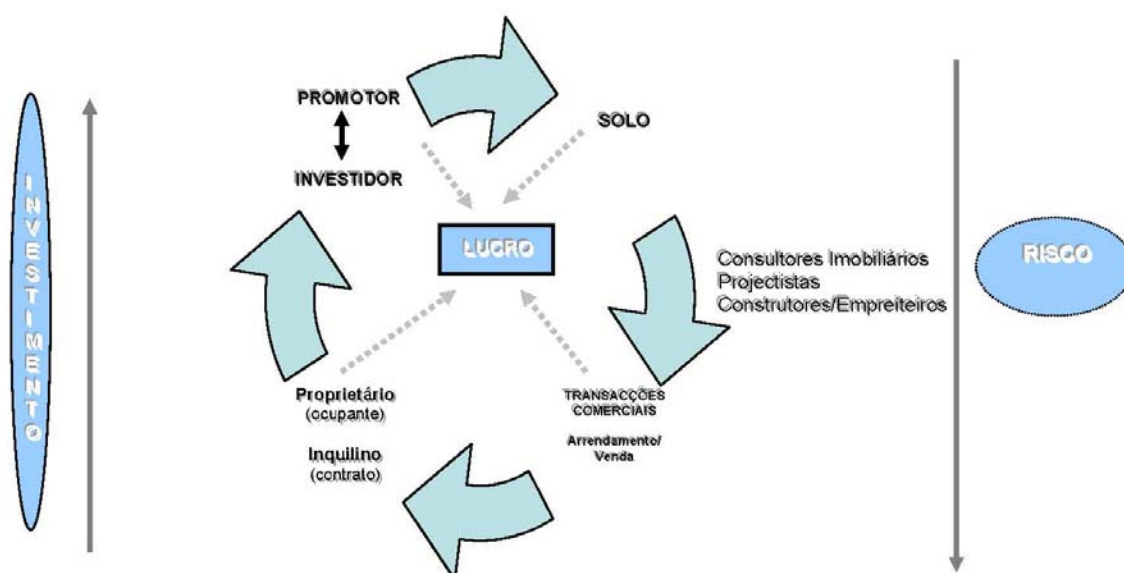


FIG B1 – Intervenientes no Mercado Imobiliário

Não obstante, o funcionamento do mercado imobiliário não poderá ser visto apenas sob esta óptica simplista, pois existem outros aspectos que podem condicionar e alterar o

processo, como é o caso das políticas fiscais, factor directamente relacionado com as políticas urbanísticas instituídas.

A intervenção do Estado no mercado da habitação, através de políticas fiscais e do incentivo à construção de habitação social, tem como objectivo principal eliminar os desajustamentos diagnosticados, possibilitando, por um lado, o correcto e adequado comportamento do imobiliário, compatível com as necessidades do mercado e, por outro, proporcionando uma maior equidade e coesão social no território, salvaguardando os interesses e as necessidades de segmentos de população com reduzido poder económico.

As políticas fiscais assumem particular importância no funcionamento do mercado imobiliário, na medida em que podem condicionar o investimento do sector. Em situação de necessidade de dinamização do mercado, o recurso a alguns benefícios fiscais tem sido, nestes últimos anos, uma solução encontrada pelo sector público no sentido de orientar deliberadamente o mercado para a concretização de objectivos muito específicos, como se verificou desde finais da década de 80, com a recuperação/reabilitação do parque edificado existente em determinadas áreas específicas do País, particularmente nas áreas circunscritas a Centros Históricos.

Face a este papel interventivo do Estado, o promotor/investidor tem que ter presente a percepção do risco do investimento, sendo este tanto menor quanto maior for a taxa de rentabilidade que vai auferir e maior for a confiança no mercado. De salientar, que o factor confiança é transmitido indirectamente pelo sector público, através da consistência, do rigor e do acompanhamento/fiscalização necessárias para a implementação de medidas normativas (lei de arrendamento comercial, benefícios fiscais, entre outras) com forte repercussão no funcionamento do mercado imobiliário.

Relativamente ao valor e uso da propriedade, o solo surge como objecto de disputa entre os diferentes intervenientes no ciclo económico do imobiliário, norteados por interesses diferenciados, que vão desde a obtenção de ganhos de natureza produtiva ou comercial, até à segregação social e territorial na ocupação do espaço. Este conflito de interesses é gerador de fenómenos especulativos, contribuindo para inflacionar o mercado fundiário e provocar desigualdades sociais a nível territorial. Deste modo, é da responsabilidade do sector público, a planificação, a gestão e a fiscalização da ocupação e do uso do solo, conceptualizados nos diferentes instrumentos de ordenamento do território, a partir dos quais é possível regular a actividade do sector imobiliário, compatibilizando-o

com os direitos urbanos (equipamentos, infraestruturas e serviços de apoio) de forma a assegurar, por um lado, a redução das desigualdades sociais através da democratização do acesso ao uso da cidade permitindo, deste modo, a conquista dos direitos de cidadania e, por outro, a defesa dos padrões mínimos de qualidade de vida pelo estabelecimento de normas de habitabilidade e de preservação do ambiente.

Segundo Portas (Portas, 2003), o conflito de interesses entre o imobiliário e as políticas urbanísticas, resume-se à grande dependência das receitas municipais em relação aos proveitos fiscais directos e indirectos que resultam da actividade do imobiliário. Este tipo de preocupação resulta da relação simplista entre o mercado imobiliário e a regulação urbanística, fazendo depender da segunda o controlo do primeiro.

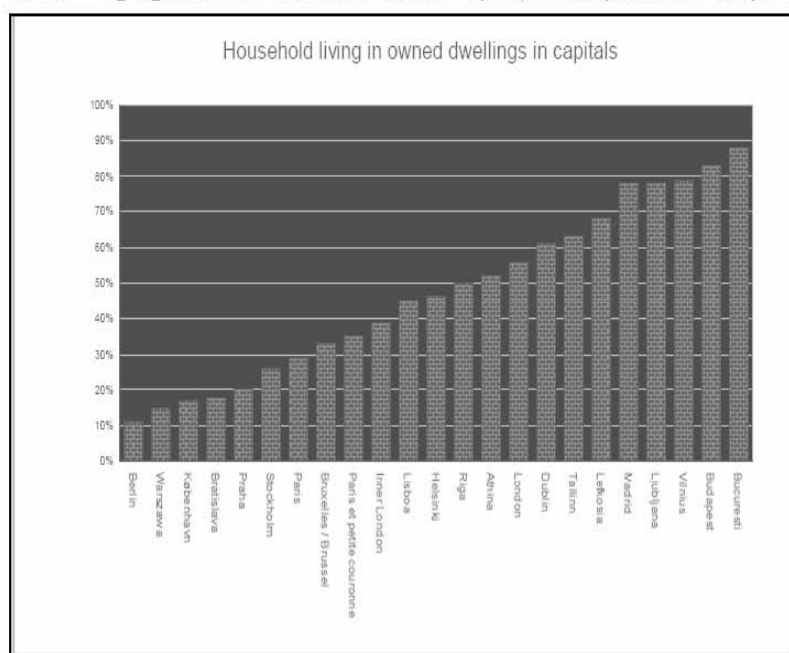
Nos mercados imobiliários europeus, o promotor (público/privado) não tem que ser, obrigatoriamente, também investidor. Este facto prende-se com a vontade deliberada das empresas deste sector em direccionar a sua actividade para o mercado de arrendamento, que se revela bastante dinâmico e competitivo em grande parte das sociedades europeias, garantindo, deste modo, a valorização do imóvel e o retorno rápido do investimento efectuado. De registar que nestes mercados vigoram mecanismos legais que permitem ao senhorio ter um efectivo controlo sobre o seu imóvel. Relativamente ao mercado de habitação para venda, as empresas europeias do sector planeiam a médio prazo o seu crescimento ou recuo da produção evitando, deste modo, ficar com um grande *stock*, em períodos de menor pujança económica.

No caso do mercado nacional existe, normalmente, uma coincidência entre o promotor e o investidor imobiliário, canalizando grande parte do investimento para a produção e venda de habitação. A fraca expressão do mercado nacional de arrendamento, consequência do impacto económico e psicológico que o congelamento das rendas durante décadas suscitou ¹⁹, e a reduzida participação do investidor público (Estado) na promoção habitacional (dirigida ao arrendamento social), são factores dissuasores do investimento neste tipo de produto.

¹⁹ As rendas desde 1910 têm sido sujeitas a sucessivos congelamentos, até à publicação da Lei nº 46/85 de 20 de Setembro que proclama o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pela entidade governamental. Esta lei contempla, igualmente, o subsídio de renda, no sentido de apoiar os arrendatários com menores recursos económicos. Não obstante, as correcções extraordinárias das rendas incidem sobre valores tão baixos que acabam por não ter expressão nos rendimentos que o proprietário auferir com a sua propriedade, facto que contribuiu para se manter a falta de interesse dos promotores, proprietários e potenciais inquilinos, neste tipo de regime de ocupação. No sentido de incentivar este regime de propriedade, melhorando algumas questões perfilhadas pelo diploma anteriormente em vigor, surge a Lei do Regime de Arrendamento Urbano (D.L. nº 321-V/90 de 15 de Outubro, cuja grande inovação é em termos de incentivo ao arrendamento jovem.

Associada à pouca credibilidade e confiança do promotor/investidor neste segmento do mercado surge, por outro lado, um grande apelo e facilidade por parte das entidades financeiras na concessão de crédito para aquisição de habitação, atingindo, nestes últimos anos, níveis superiores face à média europeia. Particularizando, no caso das cidades capitais da Europa (EU25), observa-se que relativamente à percentagem de agregados em casa própria, Lisboa apresenta valores médios superiores a cidades como Berlim, Paris, Bruxelas e, inferiores a cidades como Budapeste, Madrid ou Londres (FIG B2).

FIG B2 – Agregados Familiares em Casa Própria, nas capitais da Europa (EU25)



Fonte: Elisabeth Hellander, Apresentação efectuada em Noordwijk, Outubro de 2004

Contudo, refira-se que segundo o INE (Recenseamento Geral da População e da Habitação, 2001), Lisboa era o único concelho da região onde a habitação própria não é o principal regime de ocupação, constatando-se que o peso do arrendamento continua a ser superior na região de Lisboa face ao resto do país (29% contra 21%).

De acordo com as estimativas efectuadas pelo Banco Bilbao Viscaya Argentaria (BBVA) para o ano de 2006, os alojamentos ocupados pelos proprietários representavam, nesse ano, 76% do parque habitacional ocupado como residência habitual, correspondendo,

a aproximadamente 3 milhões de fogos (dados estimados) com esse regime de ocupação. De destacar o ritmo de crescimento da habitação própria, ao longo das últimas três décadas, que passou de 51% de agregados domésticos com este regime de ocupação para 75% em 2001 (QUADRO B1).

QUADRO B1

Regime de Posse da Residência Principal				%
	PROPRIEDADE	ARRENDAMENTO	OUTRO	
1981	52	39	5	
1991	65	28	7	
2001	75	21	4	
2006 (*)	76	20	4	

FONTE: INE e (*) Estimativa - BBVA

(*) Fonte: BBVA (2006)- *Situação Imobiliária em Portugal*

Segundo relatório do BBVA, "*esta tendência generalizada em quase todos os países da OCDE, foi sustentada pela descida das taxas de juro que, em Portugal, passaram em média de 9% para valores ligeiramente superiores a 1% nos últimos 15 anos. Esta descida dos custos do financiamento hipotecário estimulou o investimento de longo prazo das famílias e conduziu a um menor recurso ao arrendamento que apresenta um peso inferior ao da média europeia*" (2006: pg15). A acrescentar a este factor, surgem as restrições da oferta no mercado de arrendamento, resultantes fundamentalmente dos prolongados controles de renda e da rigidez do regime jurídico do arrendamento até 1990 (conforme anteriormente referido), e o surgimento de produtos financeiros fiscalmente vantajosos que terão contribuído para a aplicação de poupanças no sector imobiliário (ex: Fundos de Investimento).

O desinvestimento no mercado de arrendamento em Portugal (estimando-se que em 2006, aproximadamente 800 mil fogos se encontravam nesta situação), conforme se constata pela leitura do QUADRO B1, contribuiu nefastamente para a crescente degradação e abandono do parque edificado, fundamentalmente o localizado nas áreas centrais das cidades, para a baixa mobilidade e, por último, resultou num sério obstáculo ao crescimento e à reestruturação territorial das actividades económicas e dos serviços, dificultados pela fraca mobilidade residencial da população, inibida pelo regime de propriedade dominante .

Sendo o sector da construção uma das componentes principais do mercado imobiliário, é importante, neste contexto, averiguar sobre as suas principais características estruturais procurando-se, para o efeito, analisar algumas variáveis e indicadores, no sentido de perceber e identificar que mudanças fomentou nestes últimos anos, quais as suas implicações em termos económicos e construtivos e qual a sua relação com o espaço geográfico nacional.

A escassez e a frequente falta de articulação da informação estatística disponível sobre este sector, para diferentes períodos, são factores limitativos a uma abordagem que se pretendia pormenorizada e retrospectiva. Neste contexto, optou-se por uma análise baseada em informação mais recente (a partir de 1990), a partir da qual foi possível compatibilizar as variáveis e os indicadores seleccionados.

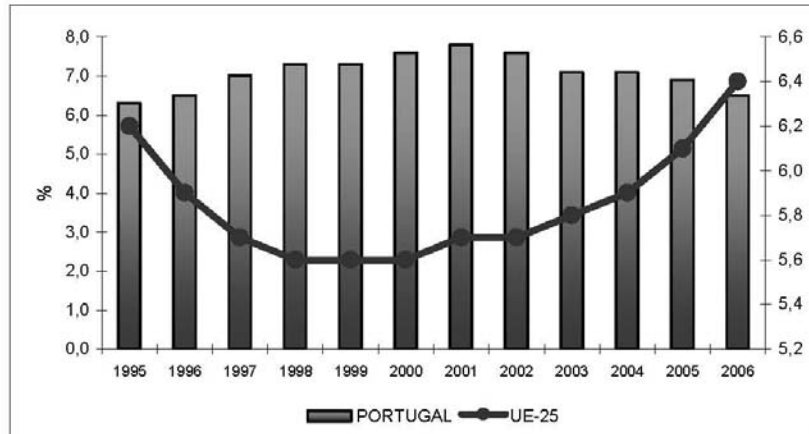
A análise do sector da construção será efectuada com base em três temáticas – Indicadores Económicos relacionados com o Sector da Construção, Indicadores de Construção- Segmento da Habitação e Territorialização do Sector.

B. 1. INDICADORES ECONÓMICOS RELACIONADOS COM O SECTOR DA CONSTRUÇÃO

Pela leitura da FIG B3, reconhece-se que o peso relativo da produção do sector imobiliário é bastante elevado entre os anos de 1997 a 2002, atribuindo-se ao ano de 2001 o seu maior contributo para o VAB nacional, registado em toda a década. Nos anos precedentes, assiste-se a uma diminuição relativa do contributo da produção deste sector para a actividade económica do País.

FIG B3

VAB - Construção



Fonte: Estatísticas da Eurostat, 1995-2006

A estes factos não é alheia a conjuntura económica do País, que se traduz por um significativo crescimento do Produto Interno Bruto (QUADRO B2), entre os anos de 1997 a 2000, o que suscita um aumento da procura e conseqüentemente representa um incentivo a uma maior dinamização na capacidade produtiva. De 2001 até 2003 ocorre um decréscimo acentuado na taxa de crescimento do PIB, invertendo-se as tendências do ciclo económico e provocando a desaceleração do sistema produtivo nacional. O ano de 2003 é aquele que apresenta o valor mais baixo da produção nacional, concomitante à taxa de crescimento mais baixa da década (-1,3).

No contexto da UE-25, o contributo do sector da construção para o VAB apresenta um comportamento divergente da realidade nacional, verificando-se uma diminuição da sua importância no período compreendido entre 1995 e 2000 (FIG B2), após o qual se observa uma certa tendência para recuperar o seu dinamismo, sendo este comportamento sustentado pela situação económica sentida no seio da Comunidade Europeia.

QUADRO B2

Produto Interno Bruto (PIB)	
Taxa de Crescimento	
Portugal	
1990	4,0
1991	4,4
1992	1,1
1993	-2,0
1994	1,0
1995	4,3
1996	3,5
1997	4,0
1998	4,6
1999	3,8
2000	3,4
2001	1,7
2002	0,4
2003	-1,3
2004	0,8
2005	2,2

Fonte: Eurostat, 2004

Nota- Dados a partir de 2003 baseados em previsões, calculados com base em preços constantes

Segundo informação recente da Euroconstruct (QUADRO B3), tendo como termo de comparação 9 Estados Membros da UE, para os quais é possível proceder ao cálculo comparável do peso da FBCF construção na FBCF total, verifica-se que para os países considerados, a média do investimento em construção representa 57% do investimento total realizado. No caso português, o peso do investimento na construção representa, em 2006, 49% do investimento total nacional, sendo este valor francamente inferior ao valor médio registado para a globalidade dos países considerados.

QUADRO B3 - Peso da FBCF Construção na FBCF – Total, em 2006, para a realidade de 9 Países da UE

	Formação Bruta Capital Fixo Total (Billões euros)	Formação Bruta Capital Fixo p/ Construção (Billões Euros)	FBCF Construção / FBCF Total (%)
Dinamarca	49.0	24.5	50.0
Finlândia	32.3	20.3	62.8
Alemanha	411.5	215.9	52.5
Irlanda	48.0	37.3	77.7
Itália	306.6	189.1	61.7
Portugal	34.1	16.7	49.0
Espanha	295.6	173.5	58.7
Suécia	54.2	23.6	43.5
Holanda	105.9	61.4	58.0
Total	1 337.2	762.3	57.0

Fonte: Euroconstruct, ANEOP (2007), Cadernos da Construção, 1º semestre de 2007, pg 27

Grande parte dos estudos e análises económicas consultadas, destacam a importância do investimento como factor impulsionador do crescimento económico. Conforme referido nalguns destes estudos, apesar da economia portuguesa ter saído de um período de recessão, pondo em evidência o ano de 2003 como sendo o que apresenta a taxa de crescimento mais baixa da década (-1,3), não revela, no entanto, sinais de recuperação, atendendo a que o baixo investimento que perdura não ser suficiente para desencadear o crescimento económico do País, e consequentemente, a dinamização do sector da construção. A acentuar ainda mais esta situação, surge o apertado controlo orçamental, reflectindo-se na diminuição das despesas do Estado, como forma de se conseguir uma redução do défice público e o cumprimento dos critérios de convergência nominal impostos pela UE.

Conforme se depreende pelo Inquérito Qualitativo de Conjuntura à Construção e Obras Públicas, efectuado pelo INE em 2007 (QUADRO B4), a "Insuficiência da Procura" (81%) e a "Deterioração das Perspectivas de Venda" (42%) foram os principais factores responsáveis pelo decréscimo da produção imobiliária nos últimos anos, tanto no segmento da habitação como no segmento não habitacional. Refira-se que estes factores não eram considerados como sérios obstáculos ao desenvolvimento da actividade nos inquéritos realizados em 1997 e em 2000.

QUADRO B4

Obstáculos à Actividade da Construção e Obras Públicas em Portugal

Tipo de construção	Tipo de Obstáculos	Julho de 2007	Julho de 2000	Julho de 1997
		%	%	%
Construção e Obras Públicas	Insuficiência da procura	81,0	32,0	39,0
	Condições climáticas desfavoráveis	3,0	5,0	9,0
	Dificuldade em recrutar pessoal qualificado	13,0	59,0	44,0
	Falta de materiais	3,0	3,0	5,0
	Deterioração das perspectivas de venda	42,0	18,0	30,0
	Nível da taxa de juro	28,0	22,0	22,0
	Dificuldade na obtenção de crédito bancário	18,0	11,0	16,0
	Dificuldade na obtenção de licenças	26,0	22,0	23,0
	Outras	28,0	50,0	38,0
	Nenhum obstáculo	21,0	28,0	36,0

FONTE: INE, Inquérito Qualitativo de Conjuntura à Construção e Obras Públicas, 2007

Características das Empresas do Sector

O peso do número de empresas ligadas ao sector da construção, bem como, o emprego que gera, tem vindo a aumentar ao longo das últimas duas décadas. Destaque-se o ano de 2004 como sendo o que apresenta os maiores quantitativos percentuais para cada uma destas variáveis. Para esse ano, o sector da construção concentrava 112.962 empresas em actividade, correspondendo a 18% do total de empresas sedeadas em Portugal, garantindo 14,5% do emprego total registado nesse ano, e contribuindo para a economia com um volume de negócio da ordem dos 3,5% do total realizado em território nacional (QUADRO B5). Apesar de tudo, o volume de negócios resultante da actividade do sector, nesse ano, não foi dos mais significativos. Saliente-se o ano de 1998, cuja actividade do sector gerou um volume de negócios representando 4,7% do total da actividade económica nacional.

QUADRO B5

Características das Empresas de Construção (Secção F da CAE) - 1998, 2000 e 2004

	1998						2000						2004					
	Empresas		Pessoal ao serviço		Vendas (milhões Euros)		Empresas		Pessoal ao serviço		Vendas (milhões Euros)		Empresas		Pessoal ao serviço		Vendas (milhões Euros)	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
PORTUGAL (total)	68.552	12,7	353.574	11,4	12.361	4,7	78.382	13,3	345.779	11,6	7.608	3,0	112.962	18,0	458.651	14,5	10.333	3,5
45- Construção	545	0,8	4.458	1,3	58	0,5	678	0,9	4.139	1,2	70	0,9	1445	1,3	7206	1,6	40	0,4
451 Preparação dos locais de construção																		
452 Construção de edifícios (no todo ou em parte), engenharia civil	45.702	66,7	266.458	75,8	11.422	92,4	49.873	63,6	254.852	73,7	6.607	86,8	62578	55,4	320709	69,8	9.087	87,9
453 Instalações especiais	11.539	16,8	55.839	15,6	713	5,8	13.239	16,9	54.988	15,9	740	9,7	25875	22,7	78332	17,1	886	8,7
454 Actividades de acabamento	10.631	15,5	26.140	7,4	167	1,3	14.458	18,4	30.837	8,9	189	2,5	23085	20,4	51239	11,2	307	3,0
455 Aluguer de equipamento de construção e de demolição com operador	105	0,2	679	0,2	3	0,02	136	0,2	862	0,2	2	0,03	199	0,2	1185	0,3	4	0,03
70 Actividades imobiliárias	8.986	1,3	27.710	0,9	3.707	1,4	10.437	1,3	27.619	0,9	2.990	1,2	15.495	1,4	36.732	1,2	2.069	0,7
701 Actividades imobiliárias por conta própria	4.398	4,9	12.653	4,7	2.516	67,9	5.331	51,1	13.787	49,9	2.539	84,9	7.822	50,5	18.716	51,0	1.074	95,4
702 Arrendamento de bens imobiliários	798	8,9	3.093	11,2	225	6,1	938	9,0	2.882	10,4	29	1,0	1.284	8,3	3.091	8,4	45	2,2
703 Actividades imobiliárias por conta de outrem	3.792	42,2	11.864	43,2	967	26,1	4.168	39,9	10.850	39,6	423	14,1	6.389	41,2	14.825	40,6	50	2,4

Fonte: INE, Estatísticas das Empresas 1998, 2000 e 2004
Caracterização das Empresas Portuguesas - 1991

De acordo com a Classificação das Actividades Económicas (CAE – Rev. 2.1), o sector da construção encontra-se desagregado em categorias que são apresentadas no QUADRO B5. A sua análise permite concluir que o peso do número de empresas e do pessoal ao serviço na “Construção de Edifícios e Obras de Engenharia” decresceu, em termos relativos, entre os anos de 1998 e de 2004, registando-se, contudo, um aumento nas

"Instalações Especiais" e nas "Actividades de Acabamentos". Esta situação poderá dever-se a factores de natureza diferentes:

- i) O grande investimento em obras públicas, necessário para a realização da Exposição Universal –Expo 98, exigiu sobretudo da parte do Estado, um grande esforço para o seu financiamento, comprometendo nos anos subsequentes, o investimento noutro tipo de acções, influenciando, conseqüentemente, a actividade deste sector nestes anos.
- ii) A conjuntura económica do País, onde se observa uma diminuição da taxa de crescimento a partir de 1999 (QUADRO B2), começa a reflectir-se, negativamente, na capacidade produtiva do sector.
- iii) A desaceleração da produção do sector motivada pela subida das taxas de juro ocorrida a partir de 1999.
- iv) As movimentações estratégicas empresariais que determinaram a concentração/fusão de muitas das empresas do sector, com maior incidência durante a década de 90, estando esta situação subjacente à necessidade de aumentar a competitividade das mesmas face à internacionalização do mercado.
- v) As novas políticas de contratação de mão-de-obra ocorridas após a implementação da liberdade de circulação dos cidadãos dos Estados Membros (a partir de 1992) e recurso ao mercado informal.
- vi) A maior competitividade empresarial, introduzindo novas práticas no sector, como o *outsourcing*, contribuindo para uma redução significativa do quadro de pessoal das empresas, adoptando uma política de subcontratação para a realização de diversas fases da obra, reservando para o promotor a coordenação geral.
- vii) A mudança de orientação da produção do sector imposta pelas necessidades do mercado.

Relativamente ao último ponto, é de referir que poderá tratar-se de um período onde predominam obras anteriormente iniciadas, encontrando-se em fase de conclusão. Neste contexto, atenda-se ao comportamento das empresas relacionadas com as "Instalações Especiais" e as "Actividades de Acabamento" para o mesmo período, cujas actividades representaram maior volume de emprego e de produção, tanto em termos absolutos como relativos.

As empresas com menor expressão no sector, dizem respeito à "Preparação de Locais de Construção" e ao "Aluguer de Equipamento de Construção e de Demolição". Nesta perspectiva, tratando-se de empresas com funções muito específicas e com um

considerável grau de dependência, relativamente à "Construção de Edifícios e Obras de Engenharia", é plausível que o número de empresas e o volume de emprego sejam muito mais reduzidos, mas suficientes, face às necessidades do sector. Contudo, constata-se que o seu peso relativo em relação a cada uma das variáveis é muito estável para os anos apresentados.

O maior volume de negócios é gerado pelas empresas de "Construção de Edifícios e Obras de Engenharia" verificando-se, no entanto, que a actividade destas sofreu um decréscimo no valor das receitas, entre 1998 e 2000, na ordem de aproximadamente 5,6%, sendo esta dinâmica acompanhada pela diminuição do número de empresas e de postos de trabalho do ramo, ocorrido nesse espaço temporal.

No que diz respeito às empresas que se dedicam a actividades imobiliárias, verifica-se que, em 2004, representavam 2,5% do total de empresas nacionais, garantiam 1,2% do emprego total, contribuindo para um volume de negócios da ordem de 0,7% do total realizado nesse ano.

A evolução da componente do imobiliário permite evidenciar os seguintes aspectos: i) aumento do número de empresas e de postos de trabalho no período compreendido entre 1998 e 2004; ii) diminuição progressiva do volume de negócios de 1998 para 2004, correspondendo o volume de negócios no último ano, a metade do realizado em 1998 (QUADRO B5).

Para cada um dos anos considerados, aproximadamente 50% das empresas imobiliárias dedicaram-se a gerir activos próprios. De notar que apesar do volume de negócios, para a globalidade da actividade imobiliária, ter diminuído de 1998 para 2004, observa-se, que o comportamento da "Actividade por Conta Própria" não acompanha esta tendência, mas contribui de uma forma assertiva para o aumento do volume de negócios gerados. Com um comportamento oposto, surge o "Arrendamento de Bens Imobiliários" e a actividade imobiliária "Por Conta de Outrém". Relativamente à última categoria reconhece-se que no espaço temporal compreendido entre os anos de 1998 e de 2004, sofreu um decréscimo bastante acentuado, de aproximadamente -23,7%, no volume de negócios gerado pelas actividades com esta especificidade.

A análise apresentada poderá dar uma imagem pouco clara da actividade do sector da construção nas últimas décadas. Isto porque, na realidade, limita-se a traduzir por

grandes categorias os diferentes segmentos do sector, não existindo uma clara diferenciação entre o tipo de obra realizado.

A "Estrutura do Valor dos Trabalhos Realizados pelas Empresas com 20 ou mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra" (QUADRO B6), permite esclarecer o peso relativo dos diferentes tipos de obra realizados e em que segmentos se registou um maior volume de produção. Recorre-se para a análise desta variável a um período de 15 anos (1990-2004), para compreender a evolução do sector nas suas diferentes componentes.

QUADRO B6

Estrutura do valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra

Tipos de obra	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Portugal															
Construção de edifícios	51,5	48,3	49,5	48,2	45,5	40,1	42,7	41,4	37,9	43,7	39,9	36,3	33,5	36,9	33,8
Habituação	24,1	19,7	21,7	19,9	20,4	18,5	19,6	17,2	17,8	20,8	19,3	18,3	15,5	17,4	19,6
Agricultura e pecuária	0,3	0,3	0,5	0,5	0,3	0,6	0,2	0,2	0,5	0,4	0,3	0,2	0,3	0,1	0,1
Indústria	7,3	6,0	5,2	4,2	3,7	2,8	3,5	3,7	2,7	3,4	3,5	2,4	2,0	2,6	1,7
Comércio	5,8	7,8	6,6	6,1	6,1	6,1	6,4	6,2	5,0	5,8	4,9	5,0	4,6	3,8	2,9
Educação	4,2	3,8	3,9	5,4	3,8	4,3	3,1	3,7	2,6	4,5	3,3	2,3	3,0	2,6	1,4
Saúde	2,2	1,9	2,6	3,9	3,0	2,1	2,0	2,2	2,0	1,5	1,7	1,1	1,2	0,9	1,0
Outros fins	7,6	8,9	9,0	8,3	8,1	5,7	7,9	8,1	7,3	7,3	6,0	7,0	6,9	9,5	7,0
Obras de engenharia civil	37,8	40,6	37,9	39,7	42,7	47,9	43,6	43,8	44,9	35,7	41,6	41,0	42,7	43,1	43,0
Obras hidráulicas	3,9	4,0	4,2	3,5	3,2	3,9	4,1	3,5	3,6	3,3	3,9	3,4	3,7	3,1	3,0
Pontes	3,3	2,8	1,6	1,9	2,6	4,1	2,9	3,7	2,7	2,1	1,7	1,6	1,8	2,6	0,9
Obras de urbanização	10,6	9,7	10,0	10,8	8,6	7,7	8,9	9,0	11,0	10,3	11,9	8,9	11,4	8,2	6,6
Outras obras de engenharia civil	4,6	5,5	5,5	5,0	4,6	5,8	3,6	3,0	3,8	3,7	3,8	4,6	3,8	3,9	3,2
Sondagens geológicas, consolidação de terrenos e fundações	0,9	0,8	0,6	0,6	0,6	1,2	1,2	1,2	0,7	0,9	1,1	0,9	1,2	1,2	1,0
Trabalhos de transformação, restauração e reparação	5,3	5,3	5,4	5,1	4,9	4,5	4,6	5,1	5,1	5,0	4,5	5,9	5,6	3,8	3,5
Trabalhos de demolição	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3
Instalações eléctricas	x	x	x	x	x	x	2	2	3	4	3,8	3,4	4,6	3,3	4,0
Trabalhos ou instalações que concorrem para a construção	2,3	2,7	2,9	3,4	3,0	3,2	2,6	2,2	4,0	4,6	4,7	4,3	5,0	4,5	3,7
Outras obras de construção, n.e.	2,1	2,2	3,7	2,9	3,2	3,1	2,9	3,7	3,9	5,7	5,2	8,1	7,2	7,1	10,7

Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal 2005

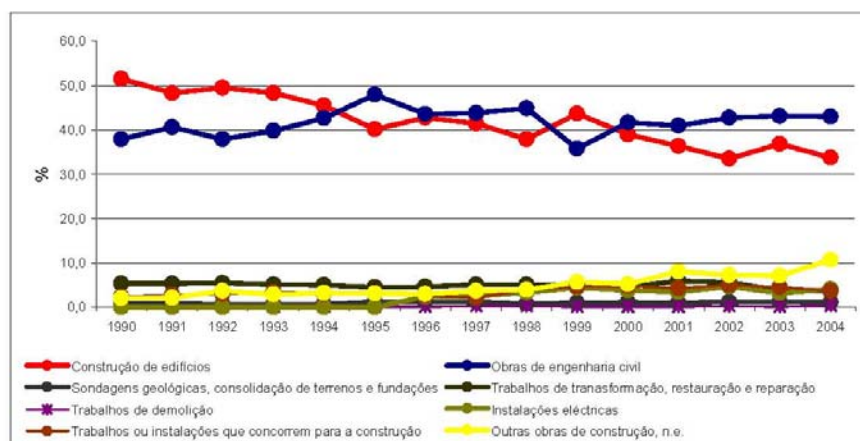
Os primeiros anos da década de 90 caracterizaram-se pela existência de uma taxa de crescimento elevada (QUADRO B2), havendo claramente boas condições para o incremento/dinamização da capacidade produtiva do sector da construção. De acordo com o QUADRO B6 e FIGs B4, B5 e B6, a construção de edifícios apresenta até ao ano de 1994 o maior volume de produção do sector, no qual se destaca o segmento da habitação. O aumento das disparidades do valor dos trabalhos realizados entre estes anos, deve-se a ritmos desiguais da evolução económica, que se traduzem pela diminuição da taxa de crescimento a nível nacional. A rápida inversão da situação económica, ocorrida na

passagem de 1994 para 1995 (taxa de crescimento de 4,3%), vem alterar substancialmente a natureza do tipo de obra realizada.

Até finais da década de 90 prevalecem as obras de engenharia civil, fundamentalmente os segmentos que se prendem principalmente com a rede viária (valor mais alto em 1995, 26,3%) e de urbanização (1998, 11%). Este período corresponde a uma fase de grande expansão económica e de intensivo apoio comunitário (fundos estruturais - FEDER)²⁰, aliada ao interesse político em impulsionar o desenvolvimento e crescimento económico do País. Esta convergência de factores possibilitou o forte investimento em grandes infraestruturas à escala nacional e, conseqüentemente, o surgimento de novas urbanizações em locais servidos por novas acessibilidades. Com efeito, esta prioridade no investimento em obras públicas, contribuiu para diminuir o peso relativo da construção de edifícios, oscilando entre 40,1% e 37,9% do total do valor dos trabalhos realizados nesse período, bastante inferior aos valores registados no início da década (1990, 51,5%; 1992, 49,5%).

FIG B4

Estrutura do valor dos trabalhos realizados, por grupos de tipo de obra



Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal, 2005

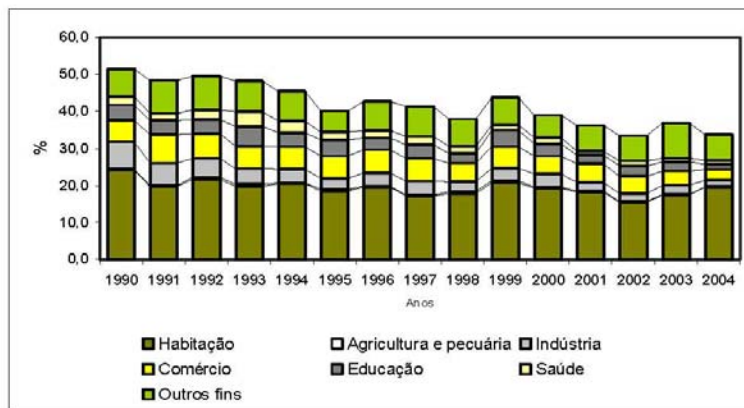
²⁰ Segundo Baganha (2001) O apoio comunitário concedido a Portugal, entre 1994-1996, foi de aproximadamente 1,4 mil milhões de contos. Destes, 52,5% foram utilizados para financiar obras públicas.

Esta tendência sofre, no entanto, uma grande inversão de 1998 para 1999, ocorrendo um maior valor dos trabalhos realizados na construção de edifícios (43,7%), com incidência no segmento da habitação (20,8%). Esta situação não deixa de ser circunstancial, pois a partir de 1999 o arrefecimento da economia, expresso pelo decréscimo da taxa de crescimento do PIB, reflecte-se, em grande medida, na diminuição do peso da construção de edifícios na estrutura de valor dos trabalhos realizados, apresentando os quantitativos percentuais mais baixos das duas décadas (2002, 33,5% e 2004, 33,8%).

O subsector das obras de engenharia civil, apesar do cenário económico desfavorável, consegue destacar-se na estrutura de trabalhos realizados, mantendo um comportamento estável no período compreendido entre o ano de 2000 e 2004 (FIGs B4 e B6). No contexto deste subsector, destacam-se as obras referentes a redes viárias e a obras de urbanização. Relativamente às primeiras, reconhece-se a sua importância nos anos de 2003 (25,2%) e 2004 (29,2%). Em relação às segundas, o maior peso da estrutura do valor dos trabalhos realizados, encontram-se afectos aos anos de 2000 (11,9%) e 2002 (11,4%). De ressaltar que o peso relativo da estrutura do valor dos trabalhos realizados para cada uma das situações referidas anteriormente atinge nestes anos os quantitativos mais altos das duas décadas. A particularidade desta situação reside no facto, de se tratarem de obras públicas de cariz excepcional, necessárias à organização do Euro 2004 – Campeonato Europeu de Futebol.

FIG B5

Estrutura do Valor dos Trabalhos Realizados, para o Segmento da Construção de Edifícios



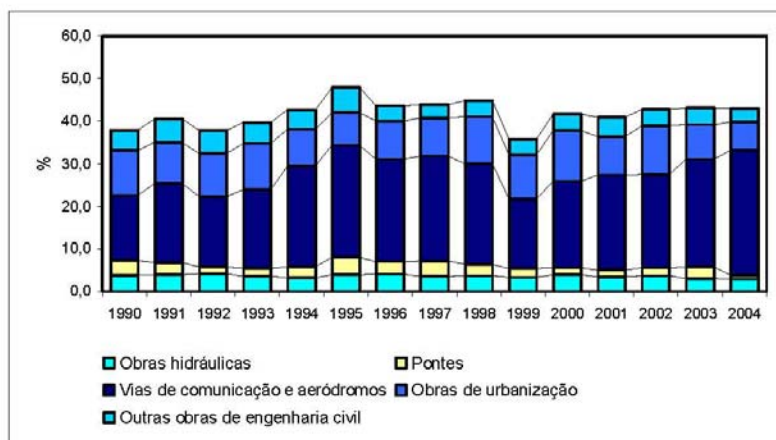
Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal, 2005

Embora admitamos que a habitação é o segmento da construção de edifícios que mais se destaca no total da estrutura dos trabalhos realizados com este tipo de obra existem, no entanto, outros segmentos de cariz não habitacional com peso significativo, cujo impacto da sua execução poderá incentivar um maior dinamismo na actividade económica nacional, como é o caso do "Comércio", da "Indústria" e dos "Serviços" (contemplado na categoria "Outros Fins". No caso particular do último, refira-se a estabilidade apresentada ao longo do período em análise revelando, contrariamente às restantes categorias, alguma inflexibilidade às alterações de conjuntura económica ocorridas (FIG B5).

Relativamente aos outros tipos de obra, destacam-se os "Trabalhos de Transformação, Restauração e Reparação", cuja actividade apresenta um comportamento pouco constante ao longo da década de 90 (oscilando entre 3,5% e 5,9%), surgindo nos dois primeiros anos do século XXI com valores médios superiores aos registados na década anterior (2001, 5,9% e 2002, 5,6%), e em 2003 e 2004 com valores inferiores, correspondendo respectivamente a 3,8% e 3,5%.

FIG B6

Estrutura do Valor dos Trabalhos Realizados, para o Segmento da Engenharia Civil



Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal, 2005

A implementação de uma política de intervenção relacionada com a reabilitação/requalificação urbana em muitas cidades do País, em finais da década de 80, associada à criação de mecanismos financeiros de apoio à concretização das obras

(RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH) e alguns incentivos fiscais para quem as efectua, vem influenciar o peso deste tipo de obra na estrutura do valor dos trabalhos realizados, ao longo do período considerado, embora os valores apresentados fiquem ainda aquém dos níveis atingidos por uma grande parte dos Estados Membros da UE.

A reabilitação urbana, ligada à intervenção nos centros históricos, entra nas preocupações urbanísticas, a partir da década de 60, *"tornando-se objecto de estudos e metodologias específicas de trabalho"*. Sendo que *"a principal mudança refere-se à troca de estratégias de renovação pelas de reabilitação com entendimento progressivo dos valores espaciais, culturais, urbanísticos e sociais dos tecidos urbanos"* (Lamas, 1992: pg 421). Deste modo, o interesse e a valorização da cidade antiga vai-se impondo em muitos contextos europeus, contribuindo, fortemente para avivar a preocupação com a conservação e a reutilização de edifícios antigos. Segundo Lamas, *"esta revalorização da antiga cidade legitimaria e daria um forte impulso à adopção das formas urbanas tradicionais"* (1992: pg 422).

No contexto da realidade portuguesa, a reabilitação urbana foi desenvolvida com um atraso de quase duas décadas, face a grande parte dos países europeus. Não obstante, em finais dos anos 80, foi implementada nos Centros Históricos de Lisboa e Porto e só mais tardiamente, se alargou a outras cidades do País. O tempo de maturação e de sensibilização necessários para que a população em geral, e a administração local, em particular, adquira conhecimentos sobre as técnicas e métodos a adoptar neste tipo de intervenção, contribuiu, de certa forma, para que este processo seja mais lento e não apresente resultados imediatos. Por outro lado, a existência de algumas condicionantes à evolução do mercado de reabilitação, faz com que este não seja tão dinâmico e atraente, como se verifica em grande parte dos mercados europeus:

- i) As medidas públicas de apoio à reabilitação do parque edificado, têm-se revelado escassas e insuficientes, face ao considerável quantitativo de edifícios e fogos com necessidades de reparação e de beneficiação geral.
- ii) A rigidez do mercado de arrendamento, não permite que o proprietário aufera de taxas de rendibilidade superiores. Este facto surge como um forte entrave ao investimento que é necessário para proceder à recuperação dos imóveis.
- iii) A complexidade burocrática que advém do facto de existir muitas entidades envolvidas no processo de apreciação de um projecto referente à recuperação de um edifício e/ou

fogo, pode ser encarado como um factor inibidor ao investimento neste segmento do mercado.

- iv) A especificidade do trabalho a desenvolver exige uma mão-de-obra mais qualificada, constatando-se que a maioria das empresas do sector da construção, não se encontra sensibilizada para esta actividade, também porque é menos lucrativa que a construção de raiz.
- v) O desconhecimento sobre os benefícios do investimento na reparação/beneficiação do imóvel, bem como a possibilidade do retorno efectivo a médio e a longo prazo, surge como um factor negativo à dinamização deste produto.

Apesar destas condicionantes transmitirem um certo cepticismo em relação à situação actual do mercado de reabilitação, julgamos que existem alguns sinais que poderão expressar-se, futuramente, numa maior dinamização e interesse do sector imobiliário por este tipo de produto, incentivando conseqüentemente o aumento da procura. Neste sentido, salientamos o aumento e a diversidade de fundos de investimentos imobiliários registado nestes últimos anos, o que representa uma oportunidade para dinamizar o imobiliário nacional, na medida que possuem capitais necessários para investir em dimensão relevante. A reabilitação surge como uma área específica onde o sector financeiro e as sociedades de gestão deste tipo de activos podem contribuir para a sua rentabilização, beneficiando, como contrapartida, de alguns benefícios fiscais concedidos pela entidade governamental.

B. 2. INDICADORES DE CONSTRUÇÃO - Segmento da Habitação

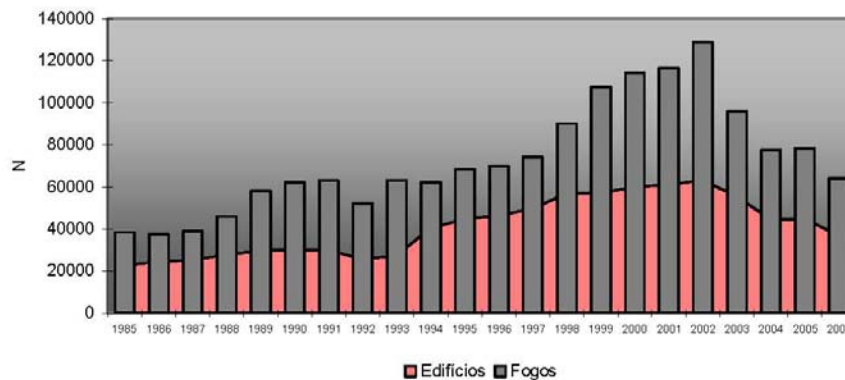
A avaliação das principais características do sector da construção vai incidir fundamentalmente no segmento da habitação, admitindo que este é um dos elementos de base que está subjacente à questão principal desta dissertação, a partir do qual poderemos aferir se existem ou não particularidades na tipologia da produção do sector que nos dêem algumas pistas se esta actividade económica está a despertar para os novos desafios que são colocados em termos de qualidade do espaço urbano.

Nas últimas duas décadas (1985-2006), a evolução do número de fogos construídos revelou-se bastante irregular, conseguindo-se, no entanto, identificar dois períodos com um ritmo de crescimento contínuo e com uma produção significativa,

ocorrendo o primeiro nos anos de 1987 a 1991 e o segundo entre 1996 e 2002, correspondendo respectivamente a 16,7% e 43,6% do total de fogos construídos (FIG B7). Destaque-se, neste último período, os anos de 2000, 2001 e 2002 como sendo os mais profícuos, representando 51% do total de construção realizada.

FIG B7

Edifícios e Fogos Construídos



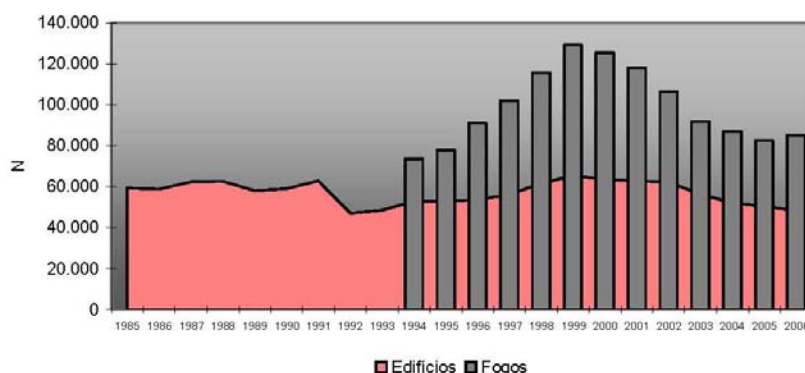
Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e da Construção.

No que respeita aos possíveis factores que influenciaram cada um destes períodos salienta-se, para o primeiro, o maior rigor e obrigatoriedade, exigida pelo INE a partir de 1988, na quantificação das habitações construídas e licenciadas, bem como, o aumento de construções de natureza secundária, registados a partir deste mesmo ano, que não eram objecto de tratamento diferencial por parte do INE (Livro Branco sobre a Política de Habitação, 1993). Paralelamente, os apoios financeiros da União Europeia, canalizados para a habitação social, realojamentos (Plano Especial de Realojamento-PER) e para a dinamização do sector turístico, a nível nacional, contribuíram, ainda mais, para o incremento do sector construtivo no subsector da habitação, registado nesse período. No segundo período, os contributos da liberalização do sector bancário, o clima de confiança sentido no País e a valorização dos Fundos de Investimento Imobiliários, como destino da aplicação das poupanças, foram factores determinantes para despoletar o aumento do número de fogos construídos.

O decréscimo acentuado do número de fogos construídos entre 2002 e 2003, de aproximadamente 25% deriva, fundamentalmente, da influência de factores de natureza económica, expressos pela diminuição da taxa de crescimento, a nível nacional (conforme já anteriormente referido). Tratando-se de um sector de actividade económica que, como sabemos, é muito vulnerável aos ciclos económicos, o desempenho da sua actividade tem vindo gradualmente a perder peso de 2003 até 2006, último ano de que dispomos de informação, reflectindo-se no considerável decréscimo do número de fogos e de edifícios construídos (.aproximadamente -33% para cada). Refira-se, ainda, que no caso particular do número de fogos construídos em 2006, o seu quantitativo absoluto (64.069) aproxima-se dos valores registados no início da década de 90 (anos de 1991 e 1993 com respectivamente 63.230 e 63.212 fogos).

FIG B8

Edifícios e Fogos Licenciados



Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e da Construção.

Nota: O número de fogos licenciados é contabilizado a partir de 1994

Como é desejável, o número de edifícios e de fogos licenciados deve ser sempre superior ao construído. Com efeito, a dinâmica de evolução desta variável, acompanha a tendência da construção concluída, apesar do seu impacto se reflectir mais tardiamente (FIGs B7 e B8). Concretizando, o ritmo de crescimento contínuo do número de fogos e edifícios licenciados ocorre entre 1994-1999, correspondendo esta tendência ao período de 1996 a 2002 nos construídos, isto significa que existe uma "décalage" enorme entre licença e construção. Este facto poderá dever-se por um lado, às situações em que os proprietários

recorrem ao licenciamento para valorizar o seu imóvel, vendendo-o assim que surja uma oportunidade de obter uma significativa margem de lucro e por outro, às situações que necessitam de crédito bancário para a fase da construção. A concretização destas duas situações diferentes exige, normalmente, algum tempo de espera.

De 1999 para 2000, evidencia-se uma quebra no número de licenciamentos -2,9% para cada uma das situações (fogos e edifícios). Esta dinâmica não encontra paralelismo na variável respeitante aos fogos e edifícios construídos, onde se continua a verificar um aumento contínuo dos seus valores. Com efeito, o decréscimo do número de licenças tem um efeito posterior no comportamento do número de edifícios concluídos, perceptível nos anos mais recentes. A partir de 2003 é evidente a redução do número de fogos e de edifícios construídos (FIG B7).

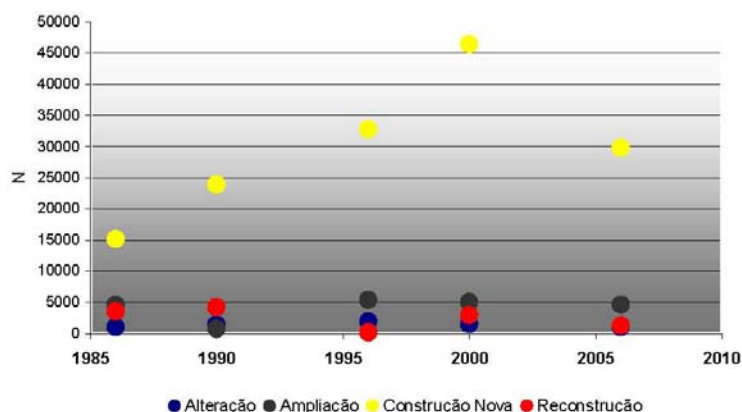
Neste contexto, podemos considerar que a forte dependência deste sector de actividade face às tendências de evolução económica no contexto nacional parece, inicialmente afectar, nefastamente, o número licenças e só mais tardiamente, o número de obras concluídas, fundamentalmente, pelos motivos anteriormente referidos.

O tipo de obra mais frequente é a "Construção Nova", representando aproximadamente 78,9% do total de edifícios construídos nos anos apresentados na FIG B9. O grande impacto deste tipo de obra é sentido no ano 2000, facto concomitante com o considerável número de edifícios e de fogos construídos nos primeiros anos do século XXI (anos 2000, 2001 e 2002), conforme anteriormente referido.

Apesar do peso significativo da "Construção Nova", identificam-se, no entanto, outros tipos de obra que não deixam de ser importantes para a actividade do sector e que poderão ser encarados como uma viragem no mercado imobiliário, podendo estar subjacente, por um lado, à implementação de novas estratégias de actuação em espaço urbano, privilegiando a recuperação do parque edificado existente e, por outro, procurando dar resposta a novos "nichos de mercado", direccionados para um tipo de população que procura áreas para viver com características muito particulares – maior proximidade aos centros das cidades, maior diversidade de equipamentos e serviços públicos, maior oferta de espaços de recreio e lazer e uma maior intensidade das relações de vizinhança. A estes factores não é alheia a política de reabilitação urbana e os seus mecanismos financeiros de apoio, disponíveis a partir de finais da década de 80, tendo em vista a revitalização de grande parte das cidades do País com Centro Histórico.

FIG B9

Edifícios Construídos Segundo o Tipo de Obra, em Portugal - 1986, 1990, 1996, 2000 e 2006



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e da Habitação.

Neste contexto, note-se o peso do tipo de obra "Reconstrução" registado nos anos de 1986 e 1990, representando respectivamente 14,7% e 13,8% do total de edifícios construídos para cada um desses anos. Em 1996, este tipo de obra é praticamente inexistente no contexto da actividade do sector, facto que poderá dever-se às consequências da quebra da taxa de crescimento ocorrida entre 1992-1994 (QUADRO B2) contribuindo, conseqüentemente, para a diminuição de recursos públicos necessários para apoiar este tipo de intervenção. No entanto, nos anos de 2000 e 2006, ressurgiu com alguma expressão, embora menor (respectivamente 5,3% e 3,4%), face aos dois primeiros anos contemplados na análise.

O recurso ao tipo de obra "Ampliação" surge em 1986 com alguma expressão, representando 19% do total de edifícios construídos nesse ano, embora esta tendência não se mantenha constante nos anos subsequentes (1990 – 2,6%; 1996 – 13,4%; 2000-9,1% e 2006 – 12,7%).

Em termos do tipo de obra designado por "Alteração", salienta-se o comportamento muito constante deste indicador. Apresenta uma maior expressão nos anos de 1986 (4%), 1990 (4,6%) e 1996 (4,8%), notando-se uma diminuição do seu peso nos anos de 2000