



APRECIÇÃO GLOBAL

O segundo trimestre do ano ficou marcado por um novo aumento da intensidade da diminuição da actividade da construção, a qual tinha registado algum abrandamento no trimestre anterior.

Na verdade, o índice de produção no sector da construção e obras públicas registou uma diminuição de 5,12% no segundo trimestre do ano de 2011, após uma ligeira subida de 0,83% no primeiro trimestre de 2011 face ao quarto trimestre de 2010.

Em termos homólogos a variação foi ainda mais negativa, verificando-se uma diminuição de 9,39% no índice total da produção na construção e obras públicas, o que correspondeu a uma diminuição de 9,47% na construção de edifícios e de 9,45% nas obras de engenharia. A variação média anual no índice de produção total sofreu um agravamento, passando de -8,19% no trimestre anterior para -8,51%.

A maior quebra ocorreu no sector dos edifícios (11,2%), mas foi nas obras de engenharia que a situação piorou mais intensamente (quebra de 6,07%, contra 4,58% no trimestre anterior).

A evolução trimestral do licenciamento de obras apresentou, também, sinais negativos. O número de edifícios licenciados no segundo trimestre deste ano diminuiu 1,95% quando comparado com o trimestre anterior, ao mesmo tempo que a variação homóloga registou uma diminuição na ordem dos 10,88%. Por sua vez, o número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou uma variação trimestral de -11,1%. A construção nova de habitação permanece em queda acentuada, tendo sido emitidas licenças de construção para apenas 4299 fogos, a nível nacional, neste trimestre, a que corresponde uma variação homóloga de -24,87% e uma variação média anual de -22,0%.

Ao contrário do que se verifica na construção nova, o subsector da reabilitação voltou a apresentar uma variação trimestral positiva no número de licenças de obras de reabilitação (13,4%), que tem, aliás, vindo a crescer sucessivamente. A variação homóloga das licenças para obras de reabilitação foi também ela positiva e atingiu os 8,81%, mostrando que está a operar-se, finalmente, uma inversão da tendência neste segmento, não obstante a variação média no último ano ainda ser, até á data, ligeiramente negativa (-4,3%).

Já esperávamos que as dificuldades financeiras do País e o acordo com a troika viessem a ter repercussões negativas ao nível das obras públicas, assim como o processo de desalavancagem financeira em curso no sector financeiro provocasse cortes dramáticos na concessão de crédito para aquisição de habitação e no financiamento de novos empreendimentos.

As oportunidades só poderão vir, até que o processo de estabilização financeira do país esteja concluído (lá para 2014/2015, se tudo correr bem) do lado da renovação e da reabilitação de edifícios, por sua vez muito dependentes da dinamização do mercado do arrendamento.

Recordamos que esta expectativa, que já existia no início do corrente ano face às medidas anunciadas pelo anterior governo, assenta, de forma mais sólida, quer no texto do Memorando de Entendimento com a União Europeia, o BCE e o FMI, quer no Programa do novo governo, que traduz uma opção clara pela criação de condições para melhorar a utilização do stock de habitações existentes, nomeadamente através da facilitação do licenciamento das operações de reabilitação (medida entretanto já aprovada), do favorecimento fiscal do arrendamento relativamente à compra, da simplificação do processo de despejo e da aceleração do processo de actualização das rendas antigas.

Espera-se, para breve, a operacionalização dos fundos do Programa JESSICA, no valor de 335 milhões de Euros, que constituirá um importante instrumento financeiro facilitador das operações de reabilitação, que, com outros a serem criados, deverá contribuir para a criação de um ambiente mais favorável ao investimento no sector. Mas, o mais importante, que será a criação do ambiente fiscal favorável ao desenvolvimento do mercado do arrendamento, só virá com o Orçamento de Estado para 2012. Oxalá haja o bom senso de pôr fim à sobre taxação das rendas!

Entretanto, poderemos já ter entrado numa fase dramática e perigosa para o próprio equilíbrio do mercado imobiliário e, sobretudo, para a garantia de oferta física mínima de habitações a longo prazo. Podem não ter dado por isso, mas já estaremos, eventualmente, a construir e a reabilitar menos do que o necessário para repor o nosso parque habitacional!



De facto, admitido que um edifício é construído para durar cinquenta anos (com a manutenção adequada) e considerando que o parque habitacional edificado importa em cerca de 5 879 845 alojamentos em 3 550 823 edifícios, deveríamos estar a construir ou reabilitar uma média de 2% anualmente, isto é, 117 597 fogos ou 71 016 edifícios.

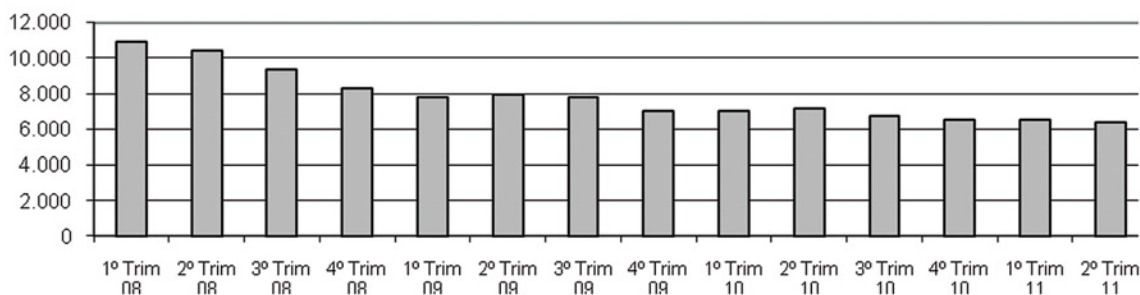
Todavia, uma vez que cerca de 50% do parque habitacional foi construído nos últimos 35 anos, podemos reduzir esses números para metade num horizonte de quinze anos, se não considerarmos, obviamente, que o processo de reabilitação está muitíssimo atrasado e que uma reabilitação, ainda que profunda, dificilmente prolongará a vida de um prédio por mais cinquenta anos.

Actualmente estaremos a construir ou reabilitar apenas cerca de 20 000 edifícios por ano, o que, mesmo no cenário mais favorável, é claramente insuficiente! Outra coisa é resolver o problema do acesso das famílias portuguesas a uma habitação adequada, energeticamente eficiente e digna...

OBRAS LICENCIADAS

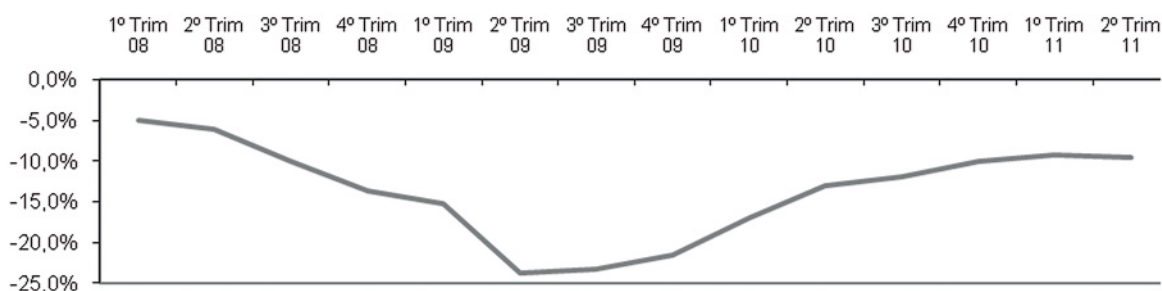
O número de edifícios licenciados no segundo trimestre deste ano diminuiu 1,95% quando comparado com o trimestre anterior. A variação homóloga registou uma diminuição na ordem dos 10,88%.

Edifícios Licenciados
(Valores Trimestrais n°)



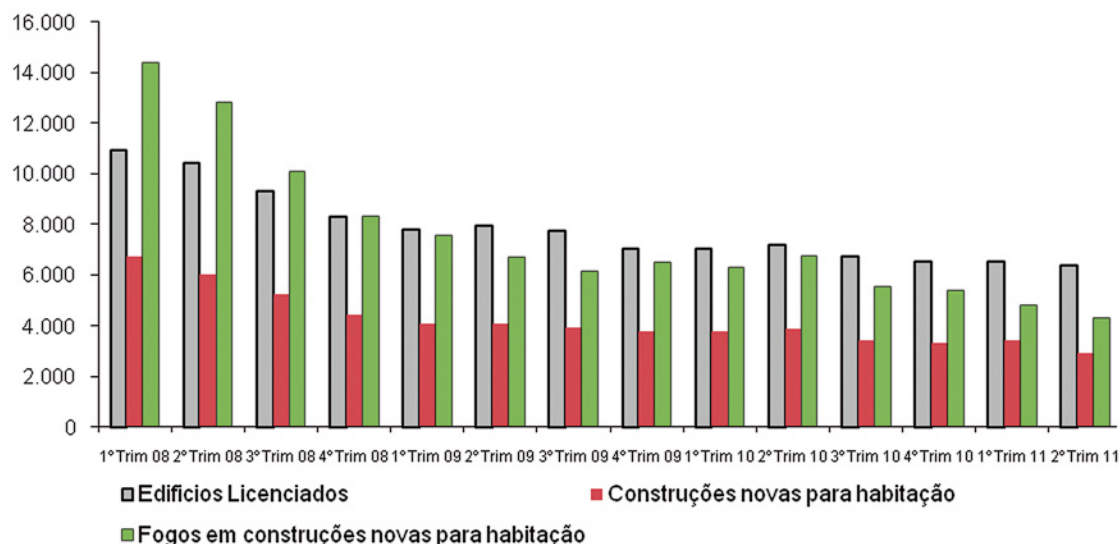
A variação média anual no trimestre em análise foi de -9,5%.

Edifícios Licenciados
(Variação média anual)



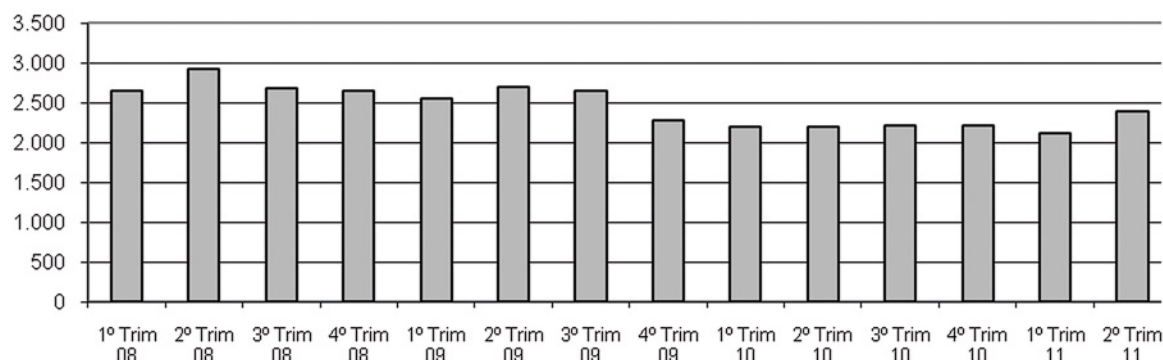
O número total de fogos licenciados em construções novas para habitação registou uma variação trimestral de -11,10%. A variação homóloga atingiu os -24,87% e a variação média anual foi de -22,0%.

Licenciamento de Obras
(Valores Trimestrais nº)



No que diz respeito ao número de licenças de obras de reabilitação, verificou-se um aumento, em termos trimestrais, de 13,40%.

Licenças para Obras
de Reabilitação
(Valores Trimestrais nº)



A variação homóloga das licenças para obras de reabilitação atingiu os 8,81%, embora a variação anual média permaneça, ainda, negativa (-4,3%)

O número de licenças para obras de reabilitação atingiu já, neste trimestre, 37,5% do número total de licenças..

	2010				2011			
	1º Trim 10	2º Trim 10	3º Trim 10	4º Trim 10	1º Trim 11	2º Trim 11	3º Trim 11	4º Trim 11
Edifícios Licenciados	7.013	7.174	6.753	6.533	6.525	6.398		
Construções Novas	4.808	4.973	4.546	4.321	4.413	4.003		
Obras de Reabilitação	2.205	2.201	2.207	2.212	2.112	2.395		
Construções Novas para Habitação	3.783	3.905	3.457	3.321	3.424	2.934		
Fogos em Construções Novas para Habitação	6.275	6.770	5.530	5.411	4.836	4.299		

PRODUÇÃO NA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

O índice de produção no sector da construção e obras públicas revelou uma diminuição de 5,12% no segundo trimestre do ano de 2011 quando comparado com trimestre anterior. A diminuição verificou-se nos dois segmentos, 5,02% no segmento da construção de edifícios e 5,35%, no segmento das obras de engenharia. Em termos homólogos, verificou-se uma diminuição de 9,39% no índice total da produção na construção e obras públicas, o que correspondeu a uma diminuição de 9,47% na construção de edifícios e de 9,45% nas obras de engenharia.

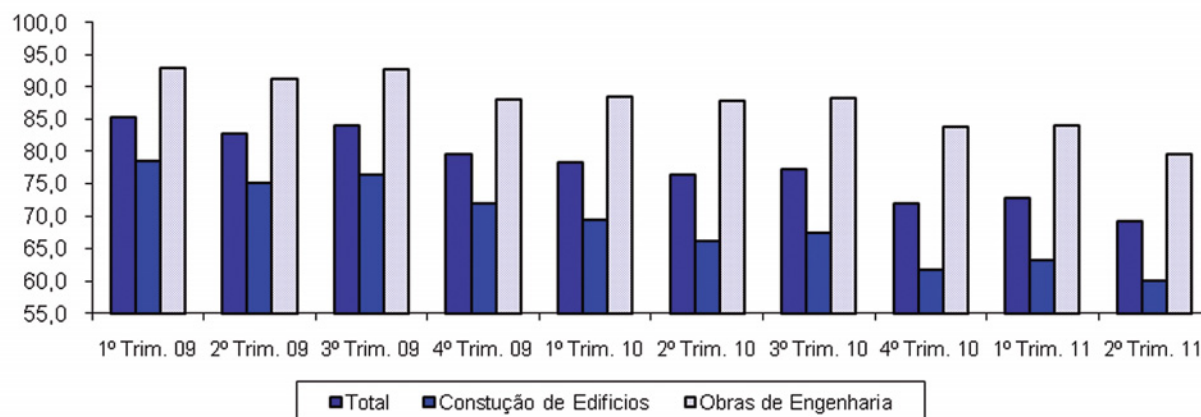


Índice de Produção na Construção e Obras Públicas

Índice corrigido de sazonalidade

Índice médio mensal no trimestre em referência

(Base 2005=100)



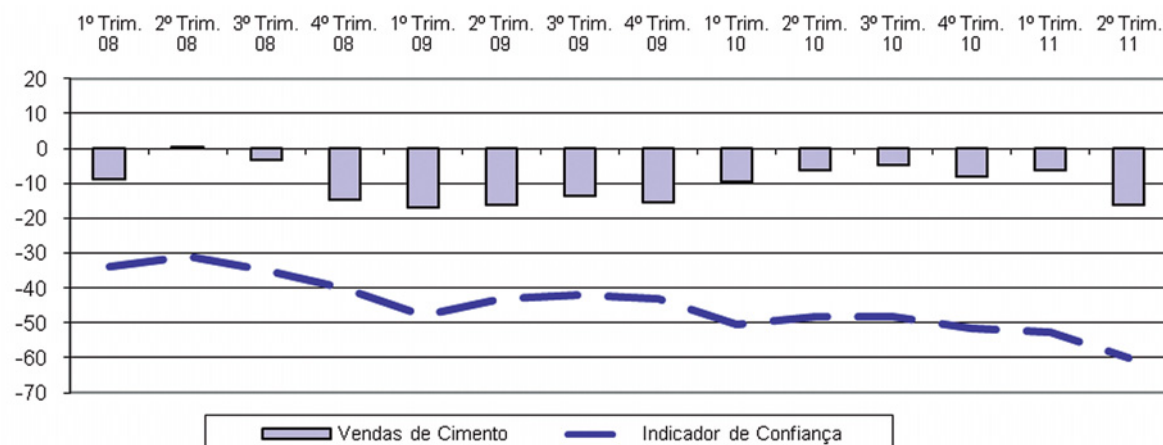
A variação média anual no índice de produção total foi de -8,51%, verificando-se uma quebra de 11,2% no sector dos edifícios e de 6,07% nas obras de engenharia.

VENDAS DE CIMENTO

No segundo trimestre de 2011 as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno diminuiram, em termos homólogos, 16,3%. De acordo com os Inquéritos de Opinião da Comissão Europeia, a confiança no sector da construção desceu face ao trimestre anterior, fixando-se nos -60,2 (valor mais baixo dos últimos 3 anos).

Vendas de Cimento e Indicador de Confiança na Construção

(Indicador no Trimestre em Referência)



EMPREGO

No segundo trimestre do ano, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de -9,64% e uma taxa de variação trimestral de -2,17% relativamente ao trimestre anterior. A variação média nos últimos 12 meses terminados em Junho foi de -8,6% (-8,1% em Março).

REMUNERAÇÕES

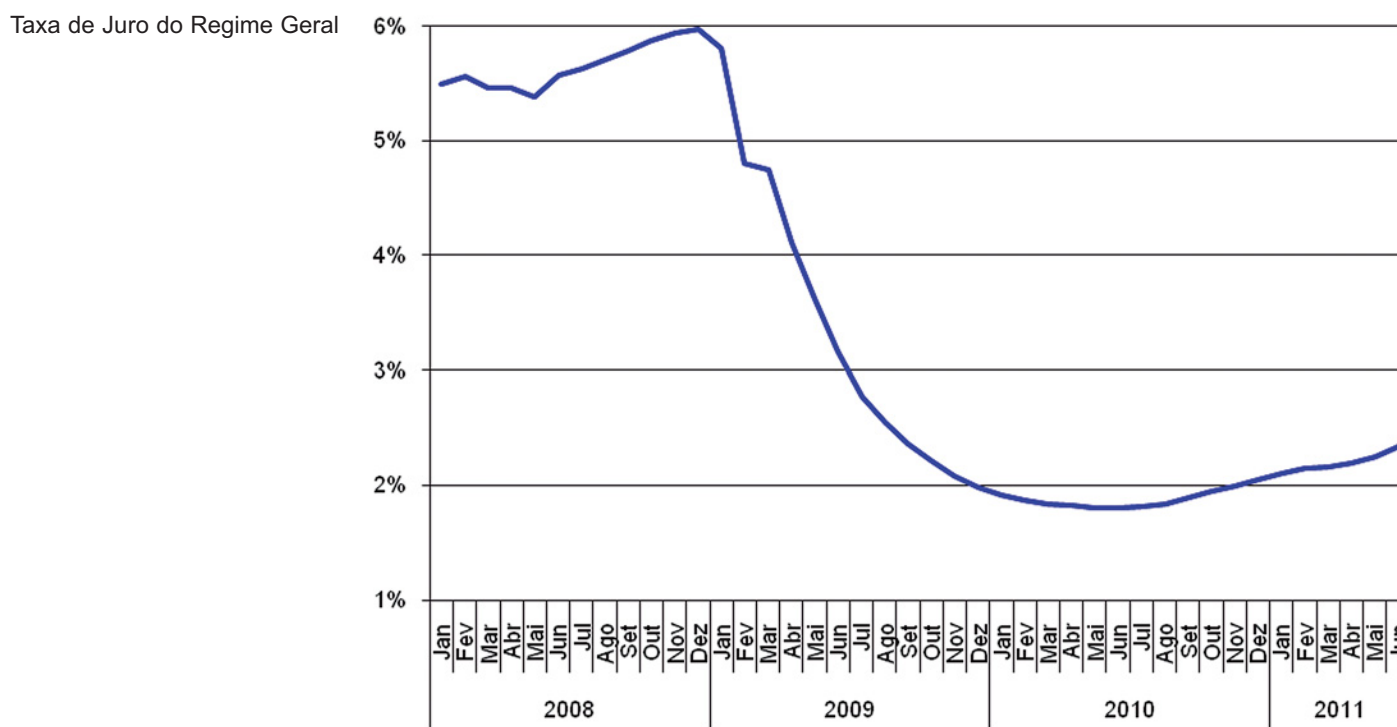
No segundo trimestre de 2011, o índice de remunerações registou uma taxa de variação homóloga de -5,45%, e verificou-se uma subida de 5,26% relativamente ao primeiro trimestre de 2011. A variação média nos últimos 12 meses terminados em Junho foi de -5,5% (-5,6% em Março).

TAXAS DE JURO

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação atingiu o valor de 2,337% no mês de Junho de 2011, o que representa um acréscimo mensal de 0,082 pontos percentuais face ao mês anterior.

Esta subida mensal da taxa de juro implícita no conjunto dos contratos em vigor estendeu-se aos destinos de financiamento “aquisição de terreno para a construção de habitação”, “construção de habitação” e “aquisição de habitação”, na ordem de 0.088 p.p., 0.082 p.p. e 0.083 p.p., respectivamente, situando-se as respectivas taxas implícitas em 2,085%, 2,257% e 2,354%.

Em ambos os Regimes de Crédito observou-se uma tendência crescente das taxas de juro, passando para 2,280% no Regime Geral (0,085 p.p. superior ao nível do mês anterior) e para 2,697% no Regime Bonificado Total (acréscimo de 0,063 p.p.).



FONTES: BANCO DE PORTUGAL, INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA